

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITOR ATAS
KREDITOR YANG LIKUIDASI DALAM PROSES PERUBAHAN STATUS
HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK PADA TANAH
PERUMAHAN**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister
Program Magister Kenotariatan**



Oleh :

GRAHANI WAHYU WIDHYASTUTI

NIM: S351602026

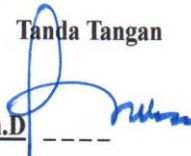
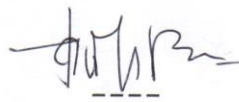


**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2017

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITOR ATAS KREDITOR
YANG LIKUIDASI DALAM PROSES PERUBAHAN STATUS HAK GUNA
BANGUNAN MENJADI HAK MILIK PADA TANAH PERUMAHAN

DISUSUN OLEH:
GRAHANI WAHYU WIDHYASTUTI
NIM: S351602026

Telah disetujui oleh Tim Penguji:

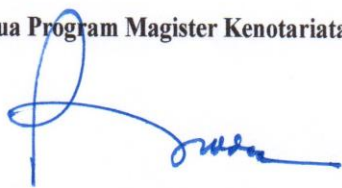
Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1. Ketua	: <u>Burhanuddin Harahap, SH., M.H, M.Si., Ph.D</u> NIP. 196007161985031004		6/12/2017
2. Sekretaris	: <u>Prof. Dr. Adi Sulistiyono, SH. MH</u> NIP. 196302091988031003		6/12/2017
3. Penguji I	: <u>Yudho Taruno Muryanto, SH., M.Hum</u> NIP. 197701072005011001		5/12/17
4. Penguji II	: <u>Dr. M. Irnawan Darori, SH., M.M</u>		4/12/2017

Mengetahui :

Direktur Program Pascasarjana


Prof. Dr. M. Fursan Hidayatullah, M. Pd
 NIP. 196007271987021001

Ketua Program Magister Kenotariatan


Burhanuddin Harahap, SH., M.H, M.Si., Ph.D
 NIP. 196007161985031004

PERNYATAAN

NAMA : GRAHANI WAHYU WIDHYASTUTI
NIM : S351602026

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul **“ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITOR ATAS KREDITOR YANG LIKUIDASI DALAM PROSES PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK PADA TANAH PERUMAHAN”** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, 2017
Yang membuat pernyataan,

Grahani Wahyu Widhyastuti

MOTTO

“When my servants question you about Me (Alloh Swt), tell them that I am very close to them. I answer the prayer of every suppliant when he calls Me (Alloh Swt); therefore, they should respond to Me and put their trust in Me, so that they may be rightly guided.”

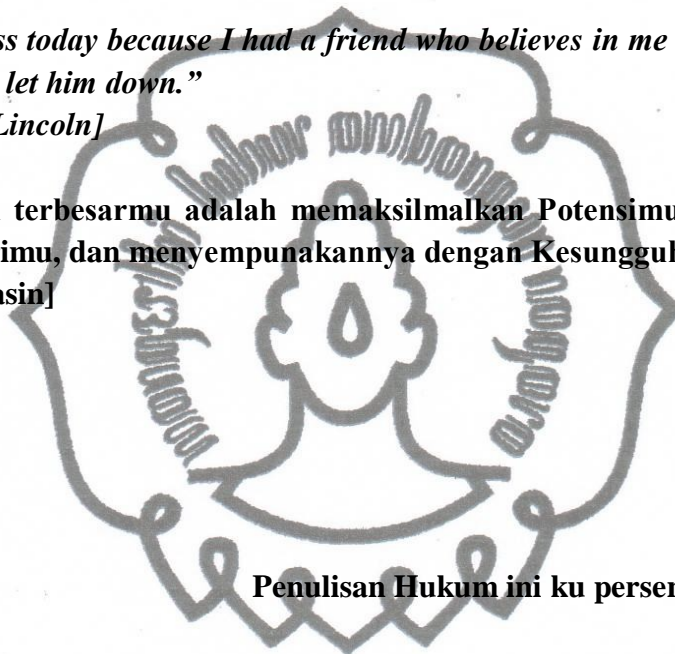
[Q.s. al-Baqarah: 186]

“I’m success today because I had a friend who believes in me and I didn’t have the heart to let him down.”

[Abraham Lincoln]

“Kekayaan terbesarmu adalah memaksilmalkan Potensimu, menerima apa adanya Dirimu, dan menyempunakannya dengan Kesungguhan Jiwa.”

[Yus Ibu Yasin]



Penulisan Hukum ini ku persembahkan untuk :

- Allah SWT serta junjungan besar Nabi Muhammad SAW.
- (Alm) Bapak Adji Djumakir, Ibu Eko Tripuji Hastuti, saudara, dan teman-teman penulis, yang telah memberi motivasi, serta doa dan dukungan yang tiada putusnya.
- Dosen pembimbing, dan Dosen Fakultas Hukum lainnya yang senantiasa memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa ta'ala atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis memperoleh kekuatan untuk menyelesaikan Tesis yang berjudul **“ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITOR ATAS KREDITOR YANG LIKUIDASI DALAM PROSES PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK PADA TANAH PERUMAHAN”**

Tesis ini di susun untuk melengkapi syarat memperoleh derajat Magister (S2) dalam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Banyak pihak yang berperan besar dalam memberikan bantuan sampai selesainya tesis ini, untuk itu ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S, selaku Rektor I Universitas Sebelas Maret Surakarta
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Mohammad Furqon Hidayatullah, M.Pd., selaku Ketua Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H, M.H, M.Si, Ph.D, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian.
5. Bapak Prof. Dr. Adi Sulistiyono, SH. MH, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi bimbingan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.
6. Kedua orang tua tercinta, Adji Djumakir (Alm) dan Eko Tripuji Hastuti yang telah memberi limpahan cinta dan kasih sayang serta selalu memberikan do'a dan dukungan tiada putusnya.

7. Kakak penulis, Wahyu Dewi Martanti, S.Psi., dan Sentot Wahyu Martono, S.I.P, yang telah memberi limpahan cinta dan kasih sayang, serta doa dan dukungan yang tiada putusnya.
8. Muhammad Taqiyuddin bin Fadzil, *one and only my man, my best supporter in this world after my Mom.*
9. Teman-teman seperjuangan kuliah, Dwi Cercio Nugraheni, Megatitris Arumdalu, Hermita Ambar Sari, yang telah memberi warna selama penulis berada di Magister Kenotariatan dan selalu memberikan semangat untuk jangan pernah menyerah.
10. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan VIII yang menjalin pertemanan dengan baik kepada penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
11. Segenap dosen dan staf karyawan Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
12. Pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Surakarta, 2017

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
BAB II LANDASAN TEORI	14
A. Kerangka Teori	16
1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	16
a. Pengertian Perlindungan Hukum.....	16
b. Jenis Perlindungan Hukum	18
2. Tinjauan Umum Tentang Likuidasi Bank	19
a. Pengertian Bank	19
b. Asas Hukum Bank.....	20
c. Jenis Bank.....	21
d. Pengertian Likuidasi.....	23
e. Akibat Likuidasi	24
3. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan (HGB)	26
a. Pengertian Hak Guna Bangunan	26

b. Hapusnya Hak Guna Bangunan	28
4. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik (HM)	29
a. Pengertian Hak Milik	29
b. Hapusnya Hak Milik	31
5. Tinjauan Umum Tentang Perubahan Status Hak.....	32
a. Pengertian Perubahan Hak	32
b. Dasar Hukum Perubahan Hak	32
c. Prosedur Perubahan Hak	33
B. Kerangka Berpikir	35
C. Teori Analisis	37
1. Teori Tanggung Jawab Hukum.....	37
2. Teori Kepastian Hukum	40
3. Teori Perlindungan Hukum	43
D. Penelitian yang Relevan	47
BAB III METODE PENELITIAN.....	50
A. Jenis Penelitian.....	54
B. Sifat Penelitian.....	56
C. Pendekatan Penelitian	56
D. Sumber Bahan Hukum	58
E. Teknik Pengumpulan Data.....	60
F. Analisis Data	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65
A. Kedudukan Hukum Kreditor yang Likuidasi dan Tanggung Jawab Kreditor Kepada Debitor.....	65
B. Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Atas Kreditor yang Likuidasi Dalam Proses Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Tanah Perumahan	80
BAB V PENUTUP.....	105

A. Kesimpulan.....	105
B. Implikasi.....	106
C. Saran.....	107

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Skematik Kerangka Pemikiran..... 35



ABSTRAK

Grahani Wahyu Widhyastuti. S351602026. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Debitor atas Kreditor yang Likuidasi Dalam Proses Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Tanah Perumahan. 2017. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Tujuan penulisan ini untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitor atas kreditor yang likuidasi dalam proses perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada tanah perumahan.

Metode penelitian yang dipergunakan untuk mencapai tujuan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang diperoleh dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang dan pendekatan konseptual serta menggunakan analisis bahan hukum dengan metode penalaran deduksi.

Hasil penelitian yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan menyatakan bahwa kedudukan hukum bank yang di likuidasi hapus sejak tanggal pengumuman berakhirnya likuidasi dalam Berita Negara Republik Indonesia. Konsekuensi yuridis dengan di cabutnya izin usaha suatu bank, maka kedudukan hukum bank tersebut juga hilang dan tidak mungkin dapat hidup kembali. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, segala pengurusan aset bank yang likuidasi telah diserahkan kepada Badan Pengawas Perbankan Nasional. Setelah 5 (lima) tahun berdiri, BPPN dibubarkan dan diganti dengan pembentukan Perusahaan Pengelolaan Aset yang berada di bawah Kementerian Keuangan melalui Perjanjian Pengelolaan Aset tanggal 24 Maret 2004, sehingga tanggung jawab kreditor saat ini berada pada Perusahaan Pengelolaan Aset.

Menurut sistem perbankan Indonesia, perlindungan terhadap nasabah sebagai debitor dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni perlindungan secara implisit dan perlindungan secara eksplisit, serta dapat juga dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni perlindungan langsung dan perlindungan tidak langsung. Apabila pihak kreditor tidak dapat memberikan Surat Keterangan Lunas Pembiayaan, padahal dalam kenyataannya debitor telah melunasi hutangnya, maka pihak yang berkepentingan (khususnya debitor) mengajukan permohonan pencoretan (Roya) Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang meliputi terdaftarnya objek Hak Tanggungan tersebut, untuk selanjutnya berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri tersebut, pihak Kantor Pertanahan melaksanakan pencoretan (Roya) Hak Tanggungan yang dimaksud.

Berdasarkan penelitian tersebut, saran yang dapat diberikan untuk pengaturan mengenai perlindungan hukum secara eksplisit terhadap nasabah debitor apabila terdapat bank sebagai kreditor yang likuidasi agar dapat diatur secara khusus dan dapat ditemukan dalam bentuk peraturan yang baru.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Kreditor Likuidasi, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Grahani Wahyu Widhyastuti. S351602026. Analysis of Legal Protection of Debtors of Liquidated Creditor in Process of Change of Status of Building Use Right to Own Right on Land of Housing. 2017. Master Program of Nursing Faculty of Law University of Sebelas Maret.

The purpose of this paper is to know the legal protection of the debtor over the liquidated creditor in the process of changing the status of Building Use Rights to Ownership on residential land.

The research method used to achieve the objective is normative legal research using secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials obtained by using the Act approach and conceptual approach and using the analysis of legal materials with deductive reasoning method.

The results of the research that has been done obtained the result that in Article 58 of Law Number 24 Year 2004 concerning Deposit Insurance Institution states that the legal status of the liquidated bank is removed from the date of the announcement of the end of liquidation in the State Gazette of the Republic of Indonesia. The juridical consequences of the withdrawal of a bank's business license, then the legal status of the bank is also lost and can not possibly live again. Based on Government Regulation No. 17/1999, any liquidity asset management has been submitted to the National Banking Supervisory Agency. After 5 (five) years of establishment, IBRA was dissolved and replaced by the establishment of an Asset Management Company under the Ministry of Finance through the Asset Management Agreement dated March 24, 2004, so that the creditors' liability is currently in the Asset Management Company.

According to the Indonesian banking system, customer protection as a debtor can be done through 2 (two) ways, namely implicit protection and explicit protection, and can also be done through 2 (two) means of direct protection and indirect protection. If the creditor is unable to provide the Lunas Financing Certificate, whereas in fact the debtor has paid its debts, the interested party (especially the debtor) submits a request for the deletion (Roya) of the Deposit Rights to the Head of the Local District Court which includes the enlistment of the object of the Mortgage Right, based on the Letter of Stipulation of the District Court, the Land Office shall carry out the deletion (Roya) of the Mortgage Right in question.

Based on these studies, suggestions may be given for explicitly setting legal safeguards against debtor customers in the event of a bank as a liquidated creditor to be specifically regulated and to be found in the form of new regulations.

Keywords : Responsibility, Liquidation Creditor, Legal Protection.