

TE S I S

PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN



OLEH :

AKHMAD NOVIE PRIHARTANTO
NPM: 21310007

**PROGRAM STUDI HUKUM PADA PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2023**

TE S I S

PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya**



Diajukan oleh :

AKHMAD NOVIE PRIHARTANTO
NPM: 21310007

**PROGRAM STUDI HUKUM PADA PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

2023

TESIS

PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN

Diajukan oleh :

AKHMAD NOVIE PRIHARTANTO
NPM: 21310007

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI

Tanggal 11 Juli 2023

Oleh

Pembimbing I



Dr. ENDANG RETNOWATI, S.H., M.Hum.

Pembimbing II



Dr. AGAM SULAKSONO, S.H., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



Dr. JOKO NUR SARIONO, S.H., M.H.

TESIS

PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN





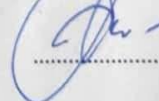
Dipersiapkan dan disusun oleh :

AKHMAD NOVIE PRIHARTANTO
NPM: 21310007

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 22 Juli 2023

Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji		Tanda tangan
Dr. JOKO NUR SARIONO, S.H., M.H.	Ketua	
Dr. FANI MARTIAWAN K.P., S.H., M.H.	Anggota	
Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.	Anggota	
Dr. ENDANG RETNOWATI, S.H., M.Hum.	Anggota	
Dr. AGAM SULAKSONO, S.H., M.H.	Anggota	

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal 22 Juli 2023
Ketua Program Studi Hukum Program Magister


Dr. JOKO NUR SARIONO, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat, berkah dan hidayahnya yang telah dilimpahkan-Nya sehingga dalam waktu singkat tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan peneliti sangat gembira karena tesis ini dapat berguna dan menambah ilmu dan pengetahuan baik di dunia pendidikan ataupun dalam praktek perbankan.

Pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terimakasih kepada :

1. Almh. Ibu Dra. Lilik Badriati dan Alm. Bapak Suyatno Agus Kusmadi selaku kedua orang tua dari peneliti.
2. Ajeng Nurul Rustantrie, S.E., selaku adik kandung dari peneliti.
3. Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr., Sp.THT-KL(K)., FICS., Selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
4. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali Program Studi Magister Hukum angkatan 2021.
6. Dr. Joko Nur Sariono, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum.
7. Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I dan Dr. Agam Sulaksono., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II.
8. Para Dosen Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukumnya yang bermanfaat.
9. Para Staf dan Tenaga Pendidikan Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah membantu kelancaran proses administrasi selama penyusunan tesis ini.
10. Bapak H. Sulistiyo, S.H., selaku Komisaris Tinggi Program Magister Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya angkatan 2021.

11. Nona Theresia Priska Nataliayana, S.H., selaku Wakil Komisaris Tinggi Program Magister Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya angkatan 2021.
12. Teman-teman angkatan 2021 selama menempuh Program Studi Magister Hukum yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian tesis ini.
13. Rekan sejawat PPKHI (Perkumpulan Pengacara dan Konsultan Hukum Indonesia) Dewan Pimpinan Daerah Jawa Timur.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi mahasiswa pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, dan bagi semua pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 22 Juli 2023

Peneliti

Akhmad Novie Prihartanto

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : AKHMAD NOVIE PRIHARTANTO

NPM : 21310007

Alamat : Dusun Pasinan, RT. 014 RW. 003, Desa Pasinan Lemah Putih
Kec. Wringinanom, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur

No. Telp (HP) : 085732968888

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul: “PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN ” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya tesis tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 22 Juli 2023

Yang Menyatakan,

AKHMAD NOVIE PRIHARTANTO
NPM: 21310007

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
DAFTAR ISI	viii
<i>ABSTRACT</i>	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Kajian Teoritis	6
1.5.1 Pengertian Bank	6
1.5.2 Pengertian Perjanjian Kredit	9
1.5.3 Pengertian Lelang	10
1.5.4 Pengertian Hak Tanggungan	12
1.5.5 Pengertian Rencana Tata Ruang Wilayah atau RTRW	13
1.5.6 Pengertian Jaminan dan Agunan	14
1.5.7 Pengertian Kredit Bermasalah atau <i>Non Performing Loan</i> (NPL)	15

1.6	Metode Penelitian	16
1.6.1	Metode Pendekatan	16
1.6.2	Sumber Bahan Hukum	17
1.6.3	Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	18
1.6.4	Analisa Bahan Hukum	19
1.7	Pertanggungjawaban Sistematis	19
BAB II KEPEMILIKAN OBYEK LELANG OLEH BANK		
	YANG TERKENDALA DENGAN PERATURAN DAERAH	21
2.1	Kedudukan Peraturan Menteri dan Peraturan Daerah	21
2.1.1	Kedudukan Peraturan Menteri	27
2.1.2	Kedudukan Peraturan Daerah	33
2.2	Keperolehan Tanah Pertanian oleh Perseroan Terbatas	36
BAB III PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG		
	TERHADAP PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK	
	MENJADI HAK GUNA BANGUNAN	50
3.1	Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perbankan	50
3.2	Dampak Penurunan Status Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan	70
BAB IV PENUTUP		
	4.1 Kesimpulan	81
	4.2 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA		

ABSTRACT

This research is entitled Problem Solving in Bank Winning Auctions. If There Is a Decline in the Status of Freehold Land to Building Use Rights, this study aims to find out the problem regarding auction winners who cannot transfer the name of the certificate at the Bojonegoro Regency National Land Agency because it is constrained by Regional Regulation Number 5 of 2021 regarding the 2021–2041 Bojonegoro Regency Regional Spatial Planning

The research method used in the preparation of this thesis is normative legal research using the statute approach. The statute approach, or approach to the law, is carried out by collecting laws and regulations related to legal issues and looking for solutions and answers.

From the research for this thesis, it was found that the constraints on the transfer of names and the reduction of rights to auctioned land, which were constrained by a Regional Spatial Planning regulation, could still be pursued to continue the process because the tenders were obtained before the regional regulations came into effect. This research can be used as a reference and as a solution for the settlement of the process of transferring names and decreasing land rights by banks as financial service institutions as participants and winners of auctions for collateral objects belonging to debtors, which are constrained by the enactment of Regional Spatial Planning Regulations.

Keywords: *Regional regulations, Settlement of Non-Performing Loans, Auctions*

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Penyelesaian Problematika Bank Pemenang Lelang Apabila Terjadi Penurunan Status Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan, Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan tentang pemenang lelang yang tidak bisa melakukan balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bojonegoro karena terkendala Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2021-2041.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian hukum secara normatif dengan menggunakan pendekatan *statute approach*. *Statute approach* atau pendekatan Undang-Undang yang dilakukan dengan mengumpulkan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan isu hukum dan dicari solusi dan jawabannya.

Dari penelitian Tesis ini didapatkan bahwa kendala proses balik nama dan penurunan hak atas tanah lelang yang terkendala dari sebuah peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah masih bisa diupayakan kelanjutan prosesnya karena perolehan lelang didapatkan sebelum peraturan daerah tersebut berlaku. penelitian ini dapat dijadikan referensi sebagai solusi penyelesaian atas proses balik nama dan penurunan hak tanah oleh bank selaku lembaga jasa keuangan sebagai peserta dan pemenang lelang terhadap obyek jaminan milik debiturnya yang terkendala oleh pemberlakuan Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kata Kunci: Peraturan daerah, Penyelesaian Kredit Bermasalah, Lelang