

**URGENSI REGULASI PROSEDUR PENGAMBILALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA BANK**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**JESSY THERESIA PURBA
NIM : 145010100111022**



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**URGENSI REGULASI PROSEDUR PENGAMBILALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA BANK**

JESSY THERESIA PURBA
NIM : 145010100111022

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal 10 April 2018 dan disahkan pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Siti Hamidah,SH.,MM.
NIP. 19660622 199002 2 001

Ranitya Ganindha, SH.,MH.
NIP. 19880630 201404 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Dr. Rachmad Safa'at, SH.,M.Si.
NIP. 19620805 198802 1 001

Dr. Budi Santoso,SH.,LLM.
NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar kesarjanaan saya.

Malang, 13 April 2018

Yang menyatakan,

Jessy Theresia Purba
NIM 145010100111022

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan hanya kehadiran Tuhan Allah Yesus Kristus yang Maha Kuasa yang telah memberikan anugrah serta berkat yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, SH., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH., LL.M selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Ibu Dr. Siti Hamidah, SH.,MM selaku Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan dan kesabarannya selama proses pengerjaan skripsi penulis.
4. Ibu Ranitya Ganindha, SH.,MH selaku Dosen Pembimbing Pendamping atas motivasi dan bimbingannya selama proses pengerjaan skripsi penulis.
5. Kedua orangtua saya, Bapak Hendrik Purba serta Ibu Hanny Saragih yang telah mendukung secara materiil dan formil hingga tahap selesainya skripsi ini. Kedua adik penulis, Jeremy Thomas Purba dan Joel Barsabas Purba yang telah mendoakan penulis selama proses studi.
6. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang saya hormati, Bapak Arif Zainudin, SH.,MHum, Ibu AAA Nanda Saraswati,SH.,MH Pak Dr. Reka Dewantara, SH.,MH., Bapak Setyo Budianto, SE selaku steering committee dari Brawijaya Law Fair VII 2016 yang telah mendukung penulis dalam berbagai hal yang tak bisa penulis sebutkan.
7. Aviv Rachmaddian yang terkasih, yang telah memberikan dukungan dan doa hingga tahap ini. Bimarcelline Agatha, Dewi Marissa, Stella Situmeang, Gusmisa Vivi, Febhe, Kartika, dan pihak-pihak lain yang berkontribusi bagi penulis selama proses penulisan skripsi.
8. BEM FH UB 2016 dan BEM FH UB 2017, Mas Hasbi, Yessi, Dheta, Risman dan BLF 2016, Kak Fany, Shoffiyatur, Faizal, Iffah, Nisa, Naura, Devanda, Ariesta, Lavisya, M. Rizki, Ichrama, Manda, Destyan dan pihak-pihak lain yang telah memberikan kontribusinya.
9. Keluarga PMK Dei Filii, Bang Opung, Kak Atta, Bang Edo, Bang Partogie, Bang Yoga, Kak Eugin, Sifra, Pengurus PMK Dei Filii, Chikita, Yehuda, Brian, Lovisa, Mia, Daniel, Panca, Elsa, Gabby, Vania, Andreas UU, Tua, Sandro, Xander, Timotius, Amanda Clarisa, Bea Debora, Cici, Maria Madeline Simanungkalit, Jesaya Saragih, Ezra, Nina Jenira, Felicia, Mimi, Sarah, Felicia, Robby Sirait, Katherine, Tio, Merri, Icing, Esteria Pardede, Wilmar, Saras, Ester Gracia, Josua Sihite, Licia, Hanna Hutaaruk, Yulia Girsang yang memberikan doa dan semangat kepada penulis.

10. Delegasi National Moot Court Competition UII Yogya 2015, Nadia Attamimi, Bang Markus, Kak Fany, Wafiq, Tito, Gustaf, Kiki, Kak Melati, Kak Hanna, Kak Maria Ulfah, Bang Karmel, Timotius, Kak Niluh, Kak Choi, Revi, Akbar, dan kakak-kakak lain yang telah memberikan penulis pengalaman dan ilmu bagi kehidupan penulis.
11. Teman-temanku yang terkasih, Rosari, Mira, Frimy, Taca, Shindora, Depocha, Candra, Cindy Nataline, Syafira, Wilona, Febhe, Kartika, Felisya, Bintan & Medina, Hary Stiawan, Ani, Tigo, Aria, Novta, Tanti, Ariani, Fajar, Natasha Alwi, Putra, Amanda, Fadhil, Artisa Meyta, Sajida, Sandra, dan pihak-pihak lain yang turut membantu penulis hingga tahap ini. Penulis bersyukur tanpa adanya keterlibatanmu penulis tidak akan sampai pada tahap ini.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, 13 April 2018

Jessy Theresia Purba

ABSTRAK

**Jessy Theresia Purba, Dr. Siti Hamidah, SH., MM., Ranitya Ganindha, SH.,
MH.**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: jessytp71@yahoo.com

A. Abstrak

Jurnal ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis tentang urgensi regulasi prosedur pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet. Jenis penelitian ini ialah penelitian yuridis normatif yang menggunakan jenis pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analitis, dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum yang ada akan membantu untuk menganalisis dengan menggunakan teori kepastian hukum dan teori dalam hukum perbankan yang juga mengatur mengenai penyelesaian kredit macet.

Hasil dari penelitian ini diantaranya ialah regulasi prosedur pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet sangat dibutuhkan oleh perbankan dan juga masyarakat. Hal ini ditinjau dari 3 aspek yaitu, aspek yuridis, aspek sosiologis dan aspek ekonomis. Walaupun telah diatur mengenai hal ini dalam beberapa regulasi, tidak menjamin kepastian hukum bagi pihak perbankan sebagai pihak yang menyalurkan kredit dan masyarakat sebagai nasabah debitur. Adapun regulasi yang telah dibentuk belum menjamin kepastian hukum, karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, masih terdapat rumusan pasal yang tidak mendeskripsikan asas kejelasan rumusan dan asas dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 5 dan asas tidak mencerminkan asas kepastian hukum pada Pasal 6. Sedangkan berdasarkan teori Lon Fuller, regulasi yang telah ada belum konsisten dengan regulasi terkait lainnya, dan regulasi tersebut harusnya adalah rumusan undang-undang yang jelas sehingga dapat dilaksanakan dengan baik. Dengan demikian, maka regulasi mengenai prosedur pengambilalihan Hak Milik

Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet sangat urgen, sehingga baik bank maupun masyarakat dapat mengupayakan penyelesaian kredit macet sah secara hukum. Dengan adanya regulasi yang jelas mengenai prosedur pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet maka dapat mewujudkan kepastian hukum bagi bank maupun masyarakat dalam penerapannya.

Kata Kunci : Urgensi, Hak Milik Atas Tanah, Penyelesaian kredit macet, Bank

ABSTRACT

**Jessy Theresia Purba, Dr. Siti Hamidah, SH., MM., Ranitya Ganindha, SH.,
MH.**

Faculty of Law Universitas Brawijaya

Email: jessytp71@yahoo.com

This paper is aimed to study and analyse the urgency in procedure regulation of land ownership transfer as an alternative to settling bad credit. This research employed normative juridical method with statute and analytical approach, while the legal materials used involved primary, secondary, and tertiary data. The existing materials would help the analysis in which the theory of legal certainty and the theory of banking law regulating bad credit settlement were used.

From the research result, it can be concluded that the procedure of land ownership right transfer is highly needed to settle bad credit by a bank and its clients. This is indicated by three aspects such as juridical, sociological, and economic aspect. Although there have been several regulations, it does not guarantee any legal certainty for both the bank serving as the lender and its clients as the debtors. This is caused by the fact that a provision in Law Number 12 of 2011 on the Formation of Legislation does not describe the principles of clarity of the formulation, the principles stating that it can be implemented according to Article 5 and the principle that does not reflect the principle of legal certainty in Article 6. However according to Lon Fuller's theory, the existing regulation is not yet consistent with other related regulations. There should be clearer provision of Law to have it better implemented. Therefore, it is decided that land ownership right transfer to settle bad credit is urgent, so that both the bank and its clients are expected to settle the case of bad credit based on applying law. With clearer regulation that regulates the procedure needed in the process of land ownership right transfer to solve the bad credit issue, legal certainty will be achieved for both the bank and its clients.

Keywords: urgency, land ownership land, settling bad credit

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan	vi
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	17
D. Manfaat Penelitian	17
E. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kepastian Hukum	20
B. Perbankan	26
C. Penyelesaian Kredit Macet	43
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	49
B. Metode Pendekatan	49
C. Jenis Bahan Hukum	50
D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum	53
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	53
F. Definisi Konseptual	54
BAB IV PEMBAHASAN	
A. Regulasi Prosedur Pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank	56
1. Regulasi Terkait Prosedur Pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank.....	56
2. Urgensi Regulasi Prosedur Pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank	105
3. Regulasi Prosedur Pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Yang Berkepastian Hukum..	111
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	127
B. Saran	129
DAFTAR PUSTAKA	130

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	13
Tabel 1. 2 Perbedaan Substansi dan Prosedur Regulasi Pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kegiatan usaha perbankan konvensional	111
--	-----