

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karuniaNya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya.

Tugas akhir dengan judul “ANALISIS TERHADAP PERMASALAHAN HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DIATAS TANAH ASET BEKAS MILIK ASING/TIONGHOA DALAM RANGKA PEMBERIAN FASILITAS KREDIT OLEH BANK” ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

Dalam kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Terimakasih atas segala dukungan, nasehat, serta perhatiannya selama studi dan penyelesaian Tesis penulis di Fakultas Hukum.
2. Ibu Susi Susantijo, S.H., L.L.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Terimakasih atas segala dukungan dan nasehat yang telah diberikan kepada penulis.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing penulis selama proses penulisan tesis ini dilaksanakan. Terima kasih atas segala arahan, bimbingan, masukan, dan juga waktu yang telah diberikan kepada penulis, tanpa kesediaan waktu dari bapak, tesis ini tidak akan selesai tepat pada waktunya.
4. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah mengajar penulis selama berkuliah di Universitas Pelita Harapan. Terimakasih atas segala bimbingan dan pengajaran

yang telah diberikan kepada penulis, yang tanpa kenal lelah selalu menyediakan waktu untuk mengajar penulis.

5. Orang tua, Hendri Setiawan, Lucy Tania, Nonlenda Setiawan, Irwan Santoso, Sri Gadis Setiawan dan ketiga keponakan Cherylle Hezzel, Cherren Hezzel dan Winnie Widjaja yang telah memberi dukungan, doa, dan kasih sayangnya selama penulis menyelesaikan penulisan tesis ini
6. Teman-teman seperjuangan, Magister Kenotariatan Batch 6 *Weekend* yang selama penulis kuliah di Universitas Pelita Harapan selalu mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis.
7. Teman-teman di tempat penulis bekerja, Grup Hukum Kantor Pusat PT Bank Central Asia Tbk yang senantiasa mendukung dan memotivasi penulis. Terimakasih kepada Ibu Theresia Endang, Ci Rieka, Ibu Nina, Aziiz, Liem Antonius dan rekan lainnya yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
8. Dan akhirnya seluruh pihak yang telah membantu penulis selama ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima kasih sebanyak-banyaknya dan semoga Tuhan Memberkati kalian.

Akhir kata, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, 15 Juli 2017

Penulis

WILLIAM SETIAWAN

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teoritis	15
2.1.1 Bank	15
2.1.1.1 Fungsi Bank Sebagai Penyalur Dana Masyarakat	15
2.1.1.2 Unsur-Unsur Kredit	16
2.1.1.3 Prinsip-Prinsip Dalam Pemberian Kredit	22

2.1.2 Hak Tanggungan.....	26
2.1.2.1 Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	26
2.1.2.2 Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	29
2.1.2.3 Pembebanan Hak Tanggungan.....	30
2.1.2.4 Hapusnya Hak Tanggungan.....	35
2.1.3 Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa.....	36
2.1.3.1 Proses Terbentuknya Peraturan Mengenai Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa.....	36
2.1.3.2 Tim Penyelesaian Dan Tim Asistensi Daerah.....	40
2.2 Landasan Konseptual.....	43
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian.....	46
3.2. Objek Penelitian dan Prosedur Perolehan Bahan Penelitian.....	49
3.3 Sifat Analisis.....	50
3.3.1 Instrumen Analisis atau Pendekatan.....	51
3.3.2 Sifat Analisis.....	54

BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

4.1 Status Hukum Terhadap Tanah Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa Yang Telah Diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Kepada Perorangan dan/atau Badan Hukum.....	55
4.1.1 Kekuatan Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan.....	55

4.1.2 Status Hukum Terhadap Tanah Aet Bekas Milik Asing/Tionghoa Yang Telah Diterbitkan Sertipikat kepada Perorangan dan/atau badan hukum.....	62
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Berstatus Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa	73
4.2.1 Kedudukan Bank Selaku Kreditor Preferen Yang Memegang Hak Tanggungan.....	73
4.2.2 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Tanah Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa.....	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	83
5.2 Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	