

TESIS

**KEDUDUKAN BLANGKO PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH KURATOR KEPADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



**Disusun Oleh :
RIZKA APRILIA BERLIANA
NIM : 12222071**

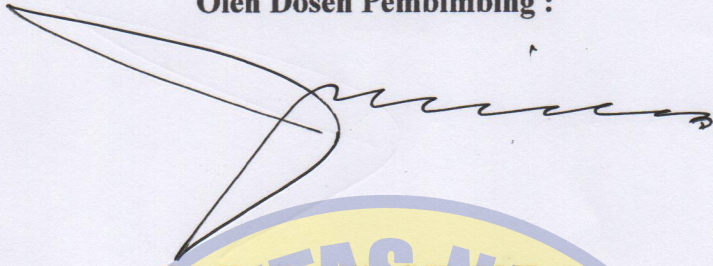
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 21 Agustus 2024

Oleh Dosen Pembimbing :

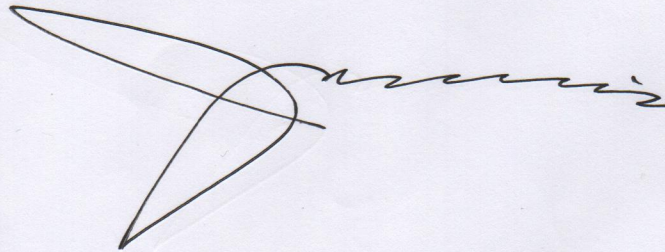


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum

TESIS

PADA TANGGAL: 14 AGUSTUS 2024



Ketua : Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH, MH

Anggota : DR. HABIB ADJIE, SH., M.Hum

: DR. KUKUH MULJO R S.H., M.Kn

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 14 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan



RIZKA APRILIA BERLIANA
NIM : 12222071

ABSTRACT

Specifically, this article aims to analyze the Building Use Rights Certificate Extension form or SHGB for short, especially for SHGBs whose objects have been entered as objects of bankruptcy cases and their management has been taken over by the curator. The author is of the opinion that there is a lack of detail regarding the standard clauses that are regulated or stated on the SHGB Extension Form provided by the Land Agency Office because the standard clause only states the words "owner/controller" in the sense that the applicant is the person who actually processes the SHGB extension process, however in this article, the owner of the certificate has been declared bankrupt and the one who handles the process is a curator. This is based on Article 24 of the Bankruptcy Law which states that a debtor who has been declared bankrupt has by law lost his right to manage and control his assets which are included in the bankruptcy assets, so that has the right to control and manage the bankruptcy assets as a curator as regulated in Article 16 of the Bankruptcy Law. Apart from that, there is also a discrepancy in the letter that is submitted as a form for SHGB extension, namely that the letter is not under dispute and in fact the certificate has been entered as an object of bankruptcy. This research method uses normative research methods with statutory, conceptual and case approaches that are related to this research. The results of this research show that if the curator continues to submit a SHGB renewal form with such a clause, it can result in false information and make the form null and void because basically the curator is not the owner of the certificate and it is clear that the object has been declared an object of dispute, which is true. It is true that it does not comply with the standard clauses stated on the SHGB extension form provided by the Land Agency Office.

Keywords: Extension of Building Use Rights Certificate (SHGB), bankruptcy, curator

ABSTRAK

Secara Spesifik tulisan ini bertujuan untuk menganalisis blangko Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan atau disingkat SHGB terkhusus pada SHGB yang objeknya telah masuk sebagai objek perkara kepailitan dan kepengurusannya telah diambil alih oleh kurator. Penulis berpendapat bahwa terdapat ketidak rincian terkait klausul baku yang diatur atau yang tertera pada Blangko Perpanjangan SHGB yang disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan tersebut karena dalam klausul baku hanya menuliskan kata “pemilik/penguasa” dalam artian pemohon adalah orang yang sebenarnya memproses pengurusan perpanjangan SHGB tersebut namun dalam tulisan ini pemilik sertipikat telah dinyatakan pailit dan yang mengurus prosesnya adalah seorang kurator hal tersebut didasarkan pada Pasal 24 Undang-Undang Kepailitan menyatakan bahwa debitor yang telah dinyatakan pailit maka demi hukum telah kehilangan haknya untuk mengurus dan menguasai kekayaannya yang termasuk kedalam harta pailit maka yang berhak untuk menguasai dan mengurus harta pailitnya adalah kurator sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Kepailitan. Selain itu ada juga ketidaksesuaian dalam surat yang masuk sebagai blangko perpanjangan SHGB yaitu surat tidak sedang dalam sengketa yang pada kenyataannya sertipikat telah masuk sebagai objek kepailitan. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan Perundang-Undangan, konseptual, dan kasus yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa kurator tetap mengajukan blangko perpanjangan SHGB dengan klausul demikian maka dapat mengakibatkan terjadinya keterangan palsu dan menjadikan blangko tersebut dapat batal demi hukum karena pada dasarnya kurator bukanlah seorang pemilik sertipikat dan jelas objeknya telah dinyatakan sebagai objek sengketa yang mana hal tersebut benar-benar tidak sesuai dengan klausul baku yang tertera pada blangko perpanjangan SHGB yang disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan.

Kata Kunci : Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Kepailitan, kurator

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirahim

Alhamdulillah robbil alamin, Puji syukur kehadiran ALLAH SWT, karena berkat rahmat dan karunia- Nya, sehingga penulis bisa dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan mengangkat judul “KEDUDUKAN BLANGKO PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH KURATOR KEPADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL”. Tidak lupa shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri teladan.

Penulisan ini diharapkan mampu memberikan gambaran dan pengetahuan bagi pembaca. Selain itu, penulis sepenuhnya sadar bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan sehingga penulis memohon maaf sebelumnya jika ada informasi yang dirasa kurang lengkap serta belum dapat menjawab semua pertanyaan pembaca. Proses penyusunan ini dengan segala hambatan, rintangan dan gangguan yang menyertai tidak akan terselesaikan dengan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak.

Ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda Yudi Rejianto, dan Ibunda Irawati serta saudari kembar seperjuangan Rizky Aprilia Berliani yang senantiasa mendoakan, meyemangati serta mendukung penulis baik berupa moral maupun moril, untuk dapat melalui rintangan yang dihadapi penulis dalam penelitian ini mulai dari awal menuntut ilmu sampai dengan terselesaikannya penulisan tesis ini.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak-pihak diantaranya :

1. Kepada Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Universitas Narotama.
2. Kepada Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Narotama dan selaku pembimbing tesis saya.
3. Kepada seluruh Dosen Pengajar Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Narotama, atas ilmu pengetahuan dan pengalaman yang telah diberikan sehingga penulis dapat menempuh kematangan dalam berfikir.
4. Kepada teman-teman Fakultas Magister Kenotariatan ter-khusus teman kelas MKN 25 yang saya banggakan dan cintai yang telah banyak membantu (terutama kating) yang kalau di chating selalu fast respon dan teman-teman yang saling memberikan motivasi serta bersama-sama belajar serta memahami semua materi perkuliahan yang telah diajarkan mulai dari semester awal hingga selesainya penyusunan tesis ini. bersyukur memiliki teman-teman yang mengisi salah satu kenangan yang akan dikenang penulis seumur hidup.
5. Grup Horror: Sudargo dan Shinta yang selalu dan saling memberikan semangat serta dukungan yang amat sangat besar baik berupa doa, sumbangan pemikiran, serta segala macam informasi terkait dengan penulisan tesis ini yang sama-sama mempunyai visi yaitu cepet lulus meskipun sidangnya beda-beda waktunya, tetapi Alhamdulillah impian kami

untuk cepet lulus sidang tercapai. Terima kasih yang sangat mendalam kawan terbaikku. dan juga kepada Azima yang selalu baik untuk mau menjemput dan membahas Bersama terkait proses bimbingan-bimbingan yang kita jalani Bersama karena kita satu pembimbing. Tidak lupa terimakasih sebesar-besarnya untuk Pak Rudy Indrajaya yang bener-bener membantu saya dalam tesis ini mulai dari awal sampai akhir terkait dengan pembahasan-pembahasan yang membuat saya lebih banyak belajar. Tidak lupa untuk mas Supanji yang secara bersama-sama saling memberikan semangat dan dukungan. Begitu juga dengan salah satu teman dikelas saya M Eldian Fahmi yang juga memberikan semangat dan dukungan dalam menjalani perkuliahan Notaris ini.

6. Kepada Pimpinan dan Rekan Kantor Notaris/PPAT Nurvida Shanti S.H., M.Kn. yang telah memberikan keringanan kerja (seperti ijin untuk pulang lebih awal karena ada kuliah) dan kebebasan dalam memberikan ijin dan cuti karena ketika ada ujian harus berangkat ke Surabaya.
7. Kepada diri sendiri yang sudah bertahan karena untuk pertama kalinya merantau dan hidup sendiri di Kota orang selama berbulan-bulan lamanya.
8. Kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah turut membantu kelancaran penyusunan tesis ini namun tidak penulis masukan Namanya mohon maaf dikarenakan manusia tempatnya salah dan rasa khilaf

Akhir kata semoga penulisan ini dapat bermanfaat bagi semua orang. Sebuah kehormatan bagi penulis untuk menerima kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	9
1.3.2 Manfaat Penelitian	10
1.4 Orisinalitas Penelitian.....	11
1.5 Tinjauan Pustaka	13
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan.....	13
1.5.2 Tinjauan Umum tentang Kepailitan	22
1.6 Metode Penelitian.....	31
1.6.1 Tipe Penelitian.....	31
1.6.2 Pendekatan Masalah.....	32
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	33
1.7 Sistematika Penulisan.....	34

BAB II KEDUDUKAN BLANGKO PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH KURATOR KEPADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)	36
2.1 Proses Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang Masuk Sebagai Objek Perkara Kepailitan.....	36
2.2 Kewenangan Kurator dalam Pemberesan dan atau Pengurusan Harta Debitor Pailit	46
BAB III AKIBAT HUKUM PADA KLAUSUL BAKU BLANGKO PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITULIS OLEH KURATOR.....	73
3.1 Blangko atau Formulir Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang di Sediakan oleh Kantor Badan Pertanahan	73
3.2 Tanggung Jawab Kurator pada Pelaksanaan Proses Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Badan Pertanahan Nasional	94
BAB IV PENUTUP	111
4.1 Simpulan.....	111
4.2 Saran.....	113
Daftar Pustaka	114