

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Nikmat dan KaruniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan judul : ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN UTANG-PIUTANG JAMINAN TANAH HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 3306/K/Pdt/2018. Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Strata Dua (S2) pada Fakultas Magister Kenotariatan (MKn) Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan akhir ini, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
2. Ibu Dr. Susi Susantijo., SH., LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan;
3. Bapak Dr. V. Henry Soelistyo Budi, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing Tesis;
4. Bapak dan Ibu dosen, civitas academia, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Jakarta atas segala ilmu pengetahuan yang diberikan;

5. Orang Tua terutama Ayah dan Tante Ema yang sudah memberikan support moral, doa dan dana dengan ikhlas dan tulus. Terkhusus buat Mamah di surga, yang selalu mendukung anak perempuannya agar berkuliah tinggi, ini persembahkan untukmu Mah.
6. Saudara, serta keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati;
7. Teman-teman seperjuangan Caros, Otoy dan Kak Vikki yang telah memberikan dukungan dan bantuan serta teman seperbimbingan Kak Disty yang mau mendengarkan keluh kesah selama mengerjakan tesis.
8. Pacar saya La Tansa Ikrar Fatwa yang sudah sabar mendengarkan keluh kesah dan perubahan mood saya serta selalu menyemangati secara moral.
9. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan tesis ini.

Demi kesempurnaan dari karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuja ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan agar tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pembacanya dan dapat menambah khasanah referensi bagi pembaca sekalian.

Jakarta, 30 Januari 2021

MONICCA MAYA GITA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PESETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian	11
1.4. Manfaat Penelitian	12
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	12
1.4.2. Manfaat Praktis	12
1.4. Metode Penelitian	13
1.5. Sistematikan Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori.....	18
2.1.1. Teori Perjanjian	18
2.1.2. Teori Jaminan	24
2.1.3. Teori Legal Sistem.....	28
2.2. Landasan Konseptual	34
2.2.1. Hak Atas Tanah	34
2.2.2. Hak Milik.....	36
2.2.3. Hak Guna Usaha	38

2.2.4. Hak Guna Bangunan.....	39
2.2.5. Hak Pakai.....	40
2.2.6. Hak Sewa Untuk Bangunan	41
2.2.7. Utang Piutang	42
2.2.8. Perjanjian Utang Piutang	42
2.2.9. Jaminan	43

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pengertian Penelitian.....	48
3.2. Jenis Penelitian.....	50
3.2.1. Penelitian Hukum Normatif.....	50
3.2.2. Penelitian Hukum Empiris.....	51
3.2.3. Penelitian Hukum Normatif-Empiris.....	52
3.3. Pendekatan Penelitian	53
3.4. Bahan Penelitian	55
3.4.1. Bahan Hukum Primer	55
3.4.2. Bahan Hukum Sekunder	55
3.4.3. Bahan Hukum Tersier.....	56
3.4.4. Bahan Non Hukum	56
3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	57
3.6. Hambatan dan Penanggulangan (Tesis).....	57

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1. Ketentuan Pengaturan mengenai Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Indonesia.....	59
4.1.1. Tinjauan Permasalahan Hukum.....	59
4.1.2. Landasan Pengaturan	63
4.1.3. Temuan Penelitian dan Analisis	66
4.1.4. Pendapat atau Pandangan Ahli	67
4.1.5. Ringkasan Kajian Normatif dan Dampaknya.....	67
4.2. Pelaksanaan Pengaturan Utang dan Jaminan Hak Atas Tanah	69

4.2.1. Kronologi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306/K/Pdt/2018	69
4.2.1.1. Pelaku Perkara	70
4.2.1.2. Duduk Perkara	71
4.2.2. Landasan Pengaturan	76
4.2.3. Penanganan oleh Lembaga Peradilan	78
4.2.4. Analisa Kasus Hukum	108
4.2.5. Temuan Penelitian	110

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	112
5.2. Saran/Rekomendasi	114

DAFTAR PUSTAKA	116
-----------------------------	-----

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 4.2.1 Kasus	69
-------------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/Pn Skt

Lampiran 2 : Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG

Lampiran 3 : Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 3306 K/Pdt/2018

