

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis penatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, dan anugerahNya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan lancar. Penulisan tugas akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (S2) pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan dengan judul **“JAMINAN FIDUSIA PERSEDIAAN ATAS OBJEK BERUPA TANAH DAN BANGUNAN”**.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak atas bantuan, dukungan, bimbingan dan juga doanya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Prof. Dr. Bintang R. Saragih, S.H. yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menjadi civitas akademik Universitas Pelita Harapan.
2. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, DR. Susi Susantijo, S.H.,LL.M. atas segala dukungan yang diberikan selama pembuatan tugas akhir ini.
3. Dr. Jur. Udin Silalahi, SH., LL.M selaku dosen pembimbing tugas akhir. Terima-kasih sudah memberikan ilmu, waktu, tenaga dan pikiran dan kesabarannya dalam membimbing penulis selama menyusun tesis ini. Terimakasih juga telah memberikan solusi yang terbaik kepada penulis sehingga tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya.

4. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada para dosen yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis selama masa pembelajaran dan kepada para staf baik dalam urusan administrasi maupun teknis.
5. Keluarga penulis yaitu istri Magdalena, kedua anak yaitu Joshua dan Nicholas, orang tua, mertua, abang dan kakak dari Penulis yang telah memberikan dukungan, motivasi, dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan menyelesaikan tugas akhir ini tepat pada waktunya.
6. Teman-teman Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan UPH Batch 12 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima-kasih atas kerjasama dan persahabatannya selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu atas kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan dengan senang hati akan menerima kritik, masukan, dan saran untuk sesuatu yang lebih baik. Penulis juga berharap bahwa tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan bagi siapa saja yang membacanya, terlebih bagi rekan-rekan Mahasiswa/i UPH. Tuhan memberkati.

Jakarta, 26 Januari 2021

Penulis

Chandra Silaen

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	12
1.3. Tujuan Penelitian	13
1.4. Kegunaan Penelitian	13
1.5. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Teori	17
2.1.1. Teori Kepastian Hukum	17
2.1.2. Teori Umum Perjanjian	20
2.1.2.1. Definisi Perjanjian	20
2.1.1.2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	20
2.1.1.3. Asas-asas Perjanjian	23
2.1.1.4. Cidera Janji dan Akibat Hukumnya	29
2.1.3. Jaminan Fidusia	33
2.1.3.1. Pengertian Jaminan Fidusia	33
2.1.3.2. Subjek Jaminan Fidusia	35
2.1.3.3. Objek Jaminan Fidusia	37
2.1.3.4. Pendaftaran Jaminan Fidusia	39
2.1.3.5. Pengalihan Fidusia	42
2.1.3.6. Hapusnya Fidusia	43
2.1.3.7. Eksekusi Jaminan Fidusia	45

2.1.4. Jaminan atas Tanah dan Bangunan	51
2.1.4.1. Hak Tanggungan Pada Umumnya	51
2.1.4.2. Objek Hak Tanggungan	53
2.1.4.3. Pengikatan Hak Tanggungan	54
2.1.4.4. Hapusnya Hak Tanggungan	57
2.1.4.5. Eksekusi Hak Tanggungan	60
2.2. Landasan Konseptual	61
2.2.1. Tanah dan Bangunan Sebagai Persediaan	61
2.2.2. Fidusia Persediaan atas Tanah dan Bangunan	63
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Pengertian Penelitian Hukum	65
3.2. Jenis Penelitian Hukum dan Sumber Data	67
3.2.1. Penelitian Empiris	67
3.2.2. Penelitian Hukum Normatif	68
3.3. Pendekatan Dalam Penelitian Hukum	72
3.4. Metode Analisis Data	74
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Pelaksanaan Pengikatan Fidusia Persediaan atas Objek Berupa Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Ketentuan UU Hak Tanggungan	76
4.1.1. Persediaan Wika Realty	76
4.1.2. Pengikatan Fidusia Persediaan atas Objek Berupa Tanah Dan Bangunan	80
4.1.3. Prosedur Pembebanan Fidusia atas Bangunan	89
4.1.4. Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah	96
4.1.5. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan atas Bangunan	100
4.2. Kekuatan Eksekutorial Fidusia Persediaan atas Objek Berupa Tanah dan Bangunan	101
4.2.1. Eksekusi Jaminan Fidusia	110
4.2.2. Kendala Yang Dihadapi dalam Eksekusi Jaminan Fidusia ...	114
4.2.3. Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan MK No. 18/PUU-	

XVII/2019	118
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	125
5.2. Saran	126
DAFTAR PUSTAKA	xii

