

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan yang ingin dicapai dari pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat bangsa Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Guna mewujudkan hal tersebut, salah satu program yang dicanangkan oleh Pemerintah adalah dengan menyediakan pemenuhan masalah rumah yang mana rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi selain sandang dan pangan. Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh Lembaga Demografi Universitas Indonesia, masyarakat Indonesia yang berjumlah hampir 251 juta penduduk, yang memiliki rumah hanya sebanyak 79,5 % dan sisanya yaitu sebanyak 20,5 persen tidak memiliki rumah.¹ Mereka yang tidak memiliki rumah sebagian besar berada di kota-kota besar dengan hidup menggelandang.

Banyaknya penduduk yang belum memiliki rumah merupakan pekerjaan rumah yang cukup besar yang harus diselesaikan oleh Pemerintah, khususnya bagi mereka yang berpenghasilan rendah dan tidak memiliki rumah. Diperlukan langkah besar dan konkret oleh Pemerintah guna merevolusi sektor perumahan. Hal tersebut berdasarkan pertimbangan bahwa penambahan jumlah penduduk yang sangat cepat tentunya akan membawa pengaruh yang sangat besar pula terhadap kebutuhan masyarakat

¹ <https://www.beritasatu.com/feri-awan-hidayat/archive/208034/205-penduduk-indonesia-tidak-memiliki-rumah>

akan perumahan.² *Backlog*, atau problem defisit rumah, menjadi tantangan Pemerintah dari tahun ke tahun. Hal ini dikarenakan jumlah pasokan yang tersedia lebih sedikit dari permintaan rumah. Ditambah lagi, jumlah rumah tangga baru terus meningkat setiap tahunnya.

Presiden Joko Widodo, sejak periode pertama pemerintahannya sudah berjanji untuk segera mengatasi permasalahan ini dengan kecepatan pembangunan agar setiap masyarakat Indonesia punya kesempatan untuk tinggal di hunian yang layak. Kendala upaya mengurangi *backlog* yakni dalam hal perolehan tanah yang harus murah dan akses maupun sarana dan prasarana ke lokasi yang tentunya harus dibangun oleh pemerintah dengan cepat.

Pemerintah tentu tidak dapat mengatasi persoalan tersebut tanpa adanya peran serta dari sektor swasta. Selain dengan memberikan subsidi belanja hunian, pemerintah juga semakin kuat dalam mendorong kerja sama dengan pihak pengembang untuk mengubah kawasan kosong menjadi permukiman penduduk. Hal ini disebabkan Pemerintah tidak dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan tersebut tanpa adanya peran dari swasta. Sehingga kita banyak menemukan perusahaan properti yang gencar melakukan kegiatan pembangunan rumah untuk kemudian dijual Kembali ke masyarakat selaku *end user*, baik secara langsung maupun melalui kredit pemilikan rumah (KPR) yang dijamin oleh perbankan.

² <https://economy.okezone.com/read/2019/03/05/470/2026034/bonus-demografi-kebutuhan-sektor-properti-tak-akan-surut>, (diakses pada tanggal 10 Agustus 2020).

Pembangunan yang dilakukan tentunya perlu memperhatikan segala aturan bidang hukum, sehingga terjadi keseimbangan antara peraturan perundang-undangan dengan program pembangunan yang dilakukan. Hal ini disebabkan kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan harus dilakukan tanpa harus merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan dan kerjasama antara Pemerintah dengan swasta harus pula memiliki dasar hukum yang jelas, mengingat kegiatan pembangunan tersebut tentunya memerlukan modal yang sangat besar dan juga akan mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan pembangunan itu sendiri.³

Agar terjadi kesinambungan serta peningkatan peningkatan roda pembangunan ini, maka kegiatan usaha dan investasi di Indonesia perlu terus didorong. Pemerintah dalam hal ini dapat mendorong pelaku usaha untuk dapat mengakses pinjaman perbankan, agar para pelaku usaha tersebut dapat memanfaatkan dana pinjaman sebagai modal usaha. Selain bermodalkan suntikan modal dari para pemegang saham, perusahaan juga memanfaatkan dana pinjaman perbankan melalui skema pinjaman kredit. Pinjaman kredit perbankan pada umumnya memerlukan jaminan debitor (penerima kredit) untuk dapat melindungi kepentingan kreditor selaku pemberi kredit.⁴

³ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2012), hal 1.

⁴ Abdul Kholiq Imron, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali* (Surakarta: Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017), hal. 2

Pembiayaan dari perbankan sangat diperlukan, mengingat normalnya siklus operasi perusahaan properti umumnya lebih dari satu tahun dan itu juga dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang sangat tinggi (*high risk*) dan *high intensive capital* atau bisnis padat modal. Sebagai informasi, proses awal yang akan dilakukan oleh perusahaan properti sebelum membangun perumahan adalah dengan mengakuisisi lahan untuk dijadikan proyek yang diambil dari modal perusahaan. Porsi modal untuk mengakuisisi lahan mengambil bagian yang signifikan jika dibandingkan dengan komponen biaya lainnya.

Hal yang sering dilakukan oleh perusahaan properti adalah dengan memanfaatkan uang konsumen untuk membiayai proyek yaitu dengan cara menjual proyek ketika unit belum dibangun. Hal ini lumrah dilakukan karena saat ini jarang sekali perusahaan pengembang yang menjual rumah dalam kondisi *ready stock*. Selain dari uang muka konsumen, pinjaman dari bank merupakan salah satu alternatif pendanaan yang dilakukan oleh para pengusaha properti.

Kredit modal kerja yang diberikan oleh Bank kepada perusahaan properti biasanya dalam bentuk kredit konstruksi. Bank dalam skema kredit konstruksi akan meminta agar proyek yang dibiayai tersebut untuk dapat dijadikan sebagai jaminan atau yang biasa juga disebut sebagai agunan. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Pasal 1 No.7 Tahun 1992 yang telah diperbaharui dengan Pasal 1 angka 23 UU Perbankan No.10 Tahun 1998 (“**UU Perbankan**”), memberikan definisi agunan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka

pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

⁵Ada berbagai jenis agunan yang biasa diberikan misalnya persediaan barang (bahan baku, barang dalam proses dan barang jadi), tanah, mesin, bangunan, hingga kendaraan yang dipergunakan langsung untuk kegiatan usahanya.

Adapun tujuan pemberian agunan adalah untuk menutupi risiko kerugian yang ditanggung pihak bank apabila nasabah tidak mampu melunasi kredit yang sudah dipinjam atau kegagalan kredit. Atau bisa dikatakan, agunan sebagai sumber pelunasan kredit terakhir dengan cara dijual, apabila debitur wanprestasi. Karena itu sangat penting untuk memastikan kondisi kelayakan dan nilai dari aset yang dijadikan agunan tersebut.

Terhadap kredit yang diberikan oleh perbankan kepada perusahaan properti, mengingat proyek yang dibiayai merupakan pembangunan rumah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah peminjam, maka lazimnya bangunan tersebut yang akan dijadikan agunan. Terhadap bangunan, terdapat dua jenis pembebanan jaminan yang dilakukan, yaitu dengan cara hak tanggungan berdasarkan ketentuan undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UU Hak Tanggungan**”) atau dengan cara fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“**UU Jaminan Fidusia**”).

⁵ Pasal 1 ayat 1 UU Perbankan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Di atas tanah seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang menjadi satu-kesatuan dengan tanah tersebut yang dijadikan sebagai jaminan. UU Hak tanggungan yang menjadi dasar hukum pembebanan hak tanggungan, membuka peluang untuk memisahkan antara penjaminan atas tanah dan apapun yang berada di atasnya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan secara jelas pada akta pembebanan hak tanggungan (APHT). Hal ini mengingat hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal yang bersumber dari hukum adat. Berdasarkan asas tersebut pemilik atas tanah belum tentu pemilik terhadap benda dan atau apapun yang terdapat di atasnya. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, tidak secara otomatis berlaku juga terhadap benda-benda di atasnya sepanjang para pihak menyatakan secara jelas di APHT bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah mengecualikan bangunan atau apapun yang terdapat atau tertanam di atas tanah tersebut.⁶

Adapun Jaminan Fidusia didefinisikan sebagai “hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya Bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. (Bandung: Alumnus, 1999), hal. 54

terhadap kreditor lainnya”.⁷ Umumnya pembebanan jaminan secara fidusia berlaku terhadap benda-benda yang sifatnya bergerak.

Terkait dengan pembebanan jaminan fidusia atas bangunan juga dilakukan oleh PT Wijaya Karya Realty (“**Wika Realty**”), dimana Penulis melakukan penelitian ini untuk memperoleh data-data yang diperlukan terkait tesis ini. Pembebanan secara fidusia terhadap bangunan tersebut dilakukan oleh Wika Realty karena pembebanan agunan atas objek tanah dan bangunan secara hak tanggungan hanya akan membatasi perseroan untuk melakukan penjualan apabila bangunan tersebut telah dibebankan jaminan dengan cara hak tanggungan. Namun yang menarik dalam hal ini adalah bangunan tersebut dijamin bukan dengan cara fidusia bangunan seperti yang umum dilakukan, namun fidusia persediaan berupa tanah dan bangunan.

Persediaan berupa tanah dan bangunan dilakukan oleh Wika Realty mengingat bangunan merupakan produk yang akan mereka jual dan masuk pada pos persediaan dalam laporan keuangannya. Tanah dan bangunan tersebut diperlakukan sebagai persediaan disajikan dengan penilaian sebagai berikut:⁸

- a. Tanah: disajikan sebesar harga pembebasan tanah atau harga yang diberikan kepada pemilik tanah atas ganti rugi atau ganti untung tanah.

⁷ Pasal 1 ayat 2 UU Jaminan Fidusia

⁸ Penulis, *Wawancara*, dengan Bapak Poernawarman Sudarmo (Staf hukum Wika Realty), (Jakarta: Kantor Pusat PT Wika Realty, 9 Juli 2020).

- b. Bangunan rumah: selama bangunan rumah yang dibangun belum siap untuk dihuni atau belum selesai dan tidak dibebankan jaminan dalam bentuk apapun kepada bank atau lembaga keuangan apapun.

Salah satu contoh pembebanan fidusia berupa persediaan bangunan, baik yang dalam konstruksi maupun bangunan yang sudah selesai, yang dilakukan oleh Wika Realty berdasarkan akta jaminan fidusia nomor 56 tanggal 28 Agustus 2019, yang dibuat dihadapan Joko Suryanto, Sarjana Hukum, Notaris di Bekasi (untuk selanjutnya disebut dengan “**Akta Jaminan Fidusia**”) kepada PT Bank Mandiri (Persero) selaku kreditur.

Berdasarkan Akta Jaminan Fidusia tersebut, Penulis menemukan adanya ketentuan yang mewajibkan Wika Realty secara *periodic* untuk memberikan daftar persediaan bangunan yang dijaminan dengan menyebutkan secara detail lokasi dan unitnya. Apabila unit rumah tersebut sudah terjual kepada konsumen, baik dengan pembayaran secara tunai dan/atau dengan cara kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan bank, maka Wika Realty berkewajiban untuk memberikan daftar terbaru objek fidusia.

Kewajiban melakukan pemberian list terbaru objek jaminan merupakan suatu ketentuan umum yang sering kita temukan pada akta-akta fidusia. Adanya kewajiban tersebut disyaratkan oleh kreditur kepada debitur mengingat objek jaminannya berupa benda bergerak dan kreditur ingin melakukan monitoring terhadap jaminan. Oleh karena itu dalam hal peminjam melakukan wanprestasi, maka bank akan menggunakan haknya

dengan melakukan eksekusi atas jaminan yang diserahkan, dalam hal ini fidusia bangunan.

Menjadikan tanah dan bangunan sebagai persediaan pada pembukuan akutansi dilakukan oleh Wika Realty berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) No.14 yang mengatur tentang persediaan dan aspek perpajakannya.⁹ PSAK No.14 menjelaskan mengenai perlakuan akuntansi untuk persediaan, ruang lingkup yang dapat di golongkan sebagai persediaan, pengukuran persediaan, biaya-biaya yang mempengaruhi persediaan, dan juga mengenai pengungkapan persediaan.¹⁰ Namun yang menjadi pertanyaan adalah apakah pembebanan jaminan fidusia atas tanah dan bangunan dapat dilakukan atas dasar tanah dan bangunan tersebut merupakan persediaan dalam laporan keuangan?

Pembebanan jaminan secara fidusia yang dilakukan oleh Wika Realty dengan menjadikan tanah dan bangunan yang merupakan persediaan berdasarkan laporan keuangan, sangat menarik bagi Penulis, mengingat pengikatan tanah dan bangunan secara fidusia pada umumnya dilihat dari klasifikasi benda tersebut sebagai benda bergerak berdasarkan peraturan perundang-undangan, bukan dari segi pencatatan pada laporan keuangan. Hal mana menurut Penulis dapat menimbulkan persoalan di dalam eksekusinya secara yuridis, karena tidak memiliki dasar hukum yang cukup, maupun di dalam praktek perbankan.

⁹ IAI, Standar Akuntansi Keuangan Persediaan, (Jakarta: Garha Akuntan, 2018), hal. 14.

¹⁰ Ikatan Akuntansi Indonesia, Standar Akuntansi Indonesia : PSAK No. 14 (Revisi 2008) diakses dari <http://iaiglobal.or.id//2018/05/psak-14-persediaan.pdf> , diakses pada tanggal 11 November 2020.

Seperti yang telah dijelaskan di awal oleh Penulis, pembebanan Fidusia terhadap bangunan dapat terjadi oleh karena hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal (*horizontal scheidung*). Dengan adanya asas tersebut, maka sangat memungkinkan terjadinya pemisahan kepemilikan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Dalam hal terjadi demikian, maka atas bangunan yang terpisah kepemilikannya tersebut yang berdiri di atas tanah tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan (seperti tanah hak pakai milik instansi pemerintah). Jadi fidusianya hanya atas bangunannya saja, sedangkan tanahnya tetap bebas. Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa menjadikan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh orang yang sama, maka pembebanan jaminan yang dapat dilakukan adalah dengan cara hak tanggungan.

Menariknya bangunan yang dijadikan jaminan oleh Wika Realty berdiri di atas tanah milik Wika Realty sendiri, sehingga idealnya lembaga jaminan yang tepat adalah hak tanggungan. Oleh sebab itu pengikatan fidusia persediaan berupa bangunan yang dilakukan Wika Realty dapat menyebabkan objek jaminan tersebut tidak dapat dieksekusi. Padahal, dalam hal debitur melakukan wanprestasi, melakukan eksekusi terhadap jaminan adalah langkah terakhir yang ditempuh oleh bank selaku kreditur dan penerima fidusia untuk mendapatkan pengembalian atas pinjaman kredit yang telah disalurkan kepada debitur. Bank tentu akan sangat dirugikan karena tidak adanya kepastian bahwa objek jaminan yang telah dijaminan dapat dieksekusi, sedang sedang asas utama yang selalu diagungkan oleh

para penegak hukum, khususnya hakim dalam memutus perkara adalah adanya kepastian hukum.¹¹

Eksekusi jaminan fidusia merupakan suatu bentuk penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang dilakukan oleh kreditur selaku penerima fidusia. Adanya eksekusi jaminan fidusia tentunya harus diawali adanya wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur atau pemberi fidusia berdasarkan perjanjian kredit. Secara praktik, kreditur akan terlebih dahulu akan memberikan peringatan kepada debitur untuk menunaikan kewajibannya dalam bentuk somasi. Namun kreditur juga perlu memperhatikan ketentuan pada perjanjian fidusia, yang mana pembebanan objek jaminan fidusia tersebut harus memenuhi syarat formil dan syarat materil. Mengenai syarat materil, mengharuskan bentuk perjanjian fidusia secara tertulis dengan akta notaris. Sedangkan syarat materilnya, bahwa isi perjanjian fidusia telah ditetapkan secara *limitative* dalam Pasal 6 UU Jaminan Fidusia.

Adapun pembebanan secara fidusia terhadap persediaan berupa tanah dan bangunan secara praktik sering dilakukan. Bank selaku penerima fidusia menerima tanda bukti hak berupa sertipikat fidusia, namun apakah dengan memegang sertipikat fidusia sudah memberikan kedudukan bank tersebut sebagai kreditur preferen, mengingat apabila terdapat pihak lain yang ternyata memegang hak tanggungan atas tanah tersebut, maka bank pemegang sertipikat fidusia atas tanah dan bangunan tersebut akan lebih

¹¹ Endang Mintorowati, Analisis Sistem Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (Surakarta: UNS Pers, Edisi 75, September-Desember. Tahun XIX, 2008) hal. 37

lemah kedudukannya dibanding kreditur yang memegang sertipikat hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan yang sama. Sehingga setiap waktu, atas sertipikat fidusia tersebut dapat dibatalkan apabila ternyata bahwa terdapat pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum sebagai pemegang jaminan yang sah.

Selain alasan tersebut, bank tentu akan menemui kesulitan ketika melakukan verifikasi kebenaran atas *update* laporan objek fidusia yang diserahkan oleh debitur kepada bank, mengingat penjualan yang sangat massif dapat menyebabkan adakalanya objek jaminan fidusia yang diserahkan ternyata sudah dijual kepada konsumen dan sudah diikat secara hak tanggungan kepada bank yang membiayai kredit kepemilikan rumah terhadap konsumen tersebut.

Dengan adanya kesulitan-kesulitan tersebut, bank selaku penerima jaminan harus sangat berhati-hati ketika menerima jaminan persediaan berupa tanah dan bangunan. Bank dalam konteks menerima suatu objek jaminan akan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudenty banking*). Prinsip kehati-hatian perbankan dilakukan karena untuk meminimalkan risiko ketika adanya cedera janji ataupun terjadi kredit macet, Bank tidak mengalami kesulitan untuk menegakkan haknya atas jaminan.

Berdasarkan uraian yang dijelaskan di atas, terjadi *gap* atau perbedaan harapan dari aturan dengan praktik dilapangan terhadap persediaan berupa tanah dan bangunan untuk dijadikan sebagai jaminan

utang perjanjian kredit debitor kepada bank (kreditor). Oleh karenanya Penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut untuk dilakukan penelitian dalam rangka penulisan tesis dengan judul “**JAMINAN FIDUSIA PERSEDIAAN ATAS OBJEK BERUPA TANAH DAN BANGUNAN**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya oleh Penulis, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bagaimana pengikatan fidusia persediaan atas objek berupa tanah dan bangunan sebagaimana dilakukan oleh Wika Realty ditinjau dari ketentuan UU Hak Tanggungan?
- 2) Bagaimana kekuatan eksekutorial fidusia persediaan atas objek berupa tanah dan bangunan tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisa pengikatan fidusia persediaan atas objek berupa tanah dan bangunan sebagaimana dilakukan oleh Wika Realty ditinjau dari ketentuan UU Hak Tanggungan.
- 2) Mengetahui kekuatan eksekutorial fidusia persediaan atas objek berupa tanah dan bangunan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini diharapkan dapat memenuhi segi teoritis dan praktis, yaitu:

1) Manfaat Teoritis

Pembahasan yang akan dibahas dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan sekaligus menambah wawasan ilmu pengetahuan dan bahan bacaan dalam bidang hukum, terutama dalam hal-hal yang berkaitan dengan hukum jaminan fidusia sehingga pengikatan atas suatu objek jaminan fidusia dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Manfaat Praktis

a) Bagi penulis, yaitu untuk mengembangkan wawasan dan pengetahuan penulis di bidang hukum jaminan terutama terkait dengan pengikatan jaminan secara fidusia terhadap suatu objek jaminan persediaan dalam bentuk tanah dan bangunan berdasarkan laporan keuangan dari pemberi fidusia.

b) Bagi Masyarakat, yaitu untuk memberikan informasi dan ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang berkaitan dengan mekanisme yang ditempuh dalam melakukan pengikatan jaminan fidusia.

Bagi penegak hukum, notaris, ataupun para pejabat yang berwenang serta Pemerintah, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi

pihak penegak hukum, notaris, ataupun para pejabat yang berwenang serta Pemerintah, agar dapat memberikan masukan kepada pihak bank yang melakukan permintaan pengikatan jaminan fidusia dan dalam hal debitur melakukan cidera janji, jaminan yang diterima oleh bank memiliki kekuatan eksekutorial. Mengingat jaminan merupakan salah sumber pelunasan utang debitur, apabila debitur tersebut cidera janji. Dengan demikian jaminan yang diberikan dapat dieksekusi oleh bank untuk melunasi seluruh kewajiban debitur pada bank.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan memaparkan dan menjelaskan teori-teori yang akan digunakan sebagai landasan untuk menganalisis dan memecahkan permasalahan sebagaimana yang akan dibahas dalam tesis ini, di antaranya teori teori tentang tinjauan umum terhadap perjanjian serta jaminan kredit

khususnya jaminan fidusia dan hak tanggungan serta teori perlindungan hukum.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan metode penelitian yang digunakan, antara lain jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data, metode pengumpulan data yang dilakukan dan metode Analisa yang dilakukan terhadap setiap data yang diperoleh.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, penulis akan menganalisa dan membahas pokok permasalahan dalam penelitian yaitu:

- 1) Pengikatan fidusia persediaan atas objek berupa tanah dan bangunan sebagaimana dilakukan oleh Wika Realty ditinjau dari ketentuan ketentuan UU Hak Tanggungan.
- 2) Kekuatan eksekutorial fidusia persediaan atas objek berupa tanah dan bangunan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab yang merupakan bab akhir dan penutup dari penelitian. Pada bab ini, penulis akan menguraikan kesimpulan berupa jawaban singkat atas permasalahan penelitian berdasarkan hasil analisis terhadap permasalahan yang ada dan saran sebagai

solusi alternatif yang diusulkan penulis atas kendala-kendala yang masih dihadapi atau belum ditemukan jawabannya meskipun telah dilakukan penelitian dan analisis terhadap permasalahan tersebut.

