

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena hikmat dan rahmat dari pada-Nya, peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Peneliti juga menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari doa, semangat, dorongan dan dukungan bahkan berbagai kritik dari berbagai pihak. Oleh karena itu peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Bintan Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Velliana Tanaya, S.H., M.H selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan dan sekaligus sebagai pembimbing akademik peneliti.
3. Ibu Dr. Vincensia Esti P.S, S.H., M.Hum selaku Ketua Jurusan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum selaku pembimbing yang telah membimbing, mengarahkan dan mengorbankan banyak waktu untuk membantu peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Yosephus Mainake S.H., M.H selaku co-pembimbing yang telah menyediakan banyak waktu, tenaga, serta pikiran untuk membantu dan mengarahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
6. Orang tua peneliti yaitu Tam Jin Lie dan Megawati Surjawan serta kakak-kakak yaitu Fernand, S.E., M.M., M.B.A, Raymond Sitanaja, S.Ked dan

Evaline, S.E yang senantiasa memberikan bantuan, doa, kasih sayang dan dukungan material serta moral.

7. Raymond Budiman, S.E., M.M yang selalu memberikan doa, waktu, keceriaan serta selalu memotivasi sehingga peneliti mampu berjuang untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Ni Wayan Diana, Melania Adriani, Michael Jorgy, Deborah Alexa Wijaya, Eric Jonathan, Ronaldo Ade Putra sebagai sahabat-sahabat seperjuangan peneliti yang telah membantu, memberi semangat, informasi serta memberikan berbagai referensi buku untuk penelitian skripsi ini.
9. Griselda Sumarga, Maribeth Komalasari, Vivian Mesia, Sherly Kho sebagai sahabat-sahabat peneliti yang selalu mendengarkan keluh kesah peneliti dalam pengerjaan skripsi ini dan selalu memberi semangat serta motivasi agar peneliti dapat segera menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada seluruh pihak-pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Peneliti sangat menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik akan sangat membantu dalam penyempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, semoga Tuhan Yesus Kristus berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu peneliti. Semoga skripsi ini memberi manfaat bagi pengembangan ilmu, khususnya ilmu hukum di Indonesia.

Karawaci, 07 November 2016



Floean



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1 Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4 Manfaat Penelitian.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Sistematika Penulisan.....</b>	<b>11</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>2.1 Landasan Teori.....</b>	<b>15</b>
2.1.1 Perjanjian menurut KUHPperdata.....	15
2.1.1.1 Syarat Sahnya Perjanjian.....	17
2.1.1.2 Unsur Perjanjian.....	19
2.1.1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	21
2.1.2 Perjanjian Kredit.....	22
2.1.2.1 Dasar Pemberian Kredit.....	25

2.1.2.2 Penggolongan Kredit.....	28
2.1.2.3 Penyebab Terjadinya Kredit Macet.....	31
2.1.3 Hukum Jaminan.....	35
2.1.3.1 Bentuk-Bentuk Jaminan.....	37
2.1.3.2 Asas-Asas Hukum Jaminan.....	40
2.1.4 Hak Tanggungan.....	42
2.1.4.1 Objek Hak Tanggungan.....	45
2.1.4.2 Pendaftaran Hak Tanggungan.....	46
2.1.4.3 Eksekusi Hak Tanggungan.....	47
<b>2.2 Landasan Konsepsional.....</b>	<b>48</b>
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
<b>3.1 Jenis Penelitian.....</b>	<b>53</b>
<b>3.2 Prosedur Pengumpulan Bahan Penelitian.....</b>	<b>54</b>
3.2.1 Bahan Hukum Primer.....	54
3.2.2 Bahan Hukum Sekunder.....	55
3.2.3 Bahan Hukum Tersier.....	56
<b>3.3 Sifat dan Analisis.....</b>	<b>56</b>
3.3.1 Pendekatan dalam Penelitian.....	56
3.3.2 Sifat Analisis.....	60
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS</b>	
<b>4.1 Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Hal Pengeksekusian Objek Hak Tanggungan.....</b>	<b>62</b>
4.1.1 Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah.....	64

4.1.2 Hak Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua.....	67
<b>4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua.....</b>	<b>71</b>
4.2.1 Bentuk Perlindungan hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua.....	75
4.2.2 Urgensi Terhadap Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua.....	86
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan.....	90
5.2 Saran.....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	