

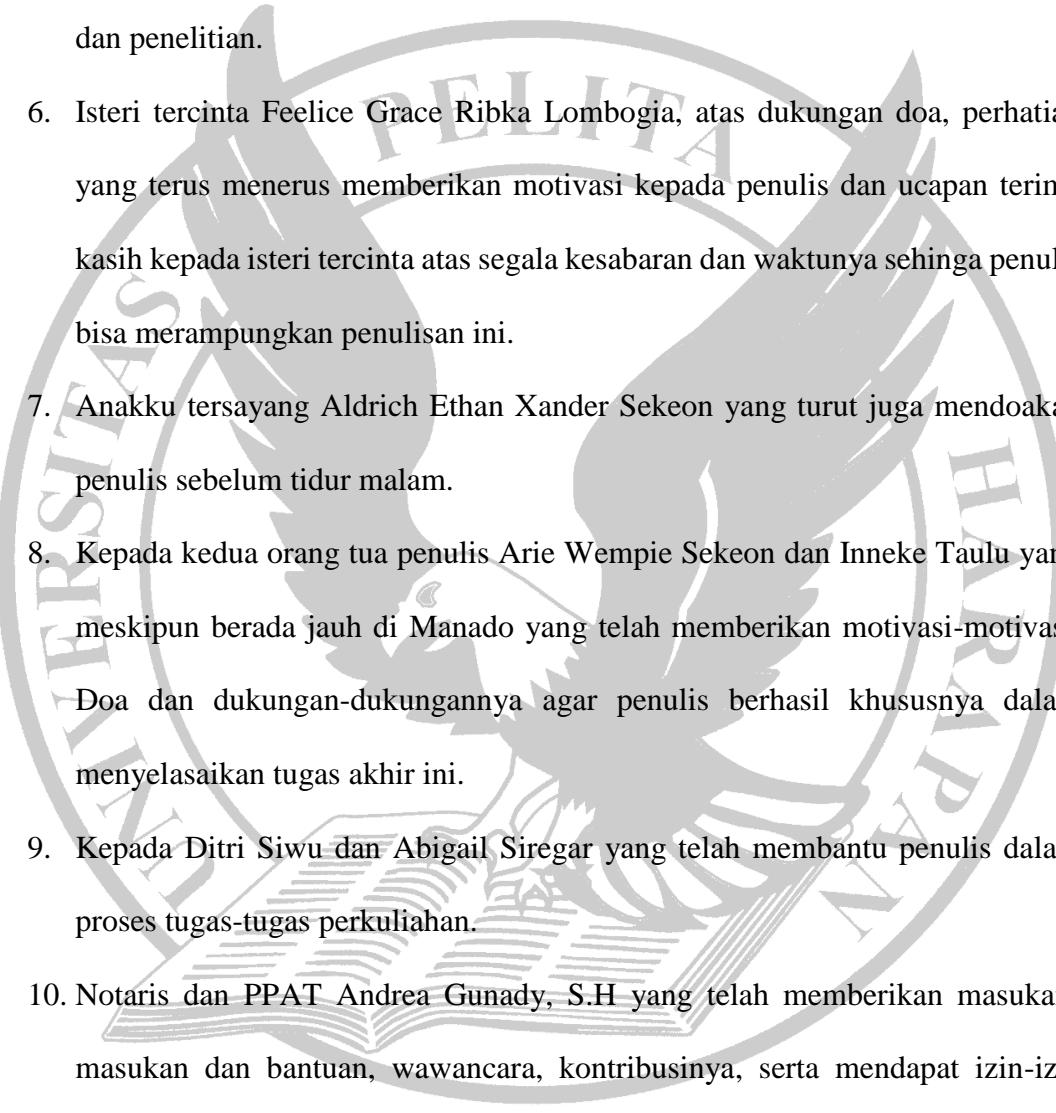
KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan YME berkat rahmat serta karunia-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“KEDUDUKAN JAMINAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA.”**, Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada Kesempatan ini, Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih dan Penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., L.LM selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.

- 
4. Semua Dosen Magister Kenotariatan yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
 5. Saudari Steffi Yan dan staff karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administrasi dan penelitian.
 6. Isteri tercinta Feelice Grace Ribka Lombogia, atas dukungan doa, perhatian yang terus menerus memberikan motivasi kepada penulis dan ucapan terima kasih kepada isteri tercinta atas segala kesabaran dan waktunya sehingga penulis bisa merampungkan penulisan ini.
 7. Anakku tersayang Aldrich Ethan Xander Sekeon yang turut juga mendoakan penulis sebelum tidur malam.
 8. Kepada kedua orang tua penulis Arie Wempie Sekeon dan Inneke Taulu yang meskipun berada jauh di Manado yang telah memberikan motivasi-motivasi, Doa dan dukungan-dukungannya agar penulis berhasil khususnya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
 9. Kepada Ditri Siwu dan Abigail Siregar yang telah membantu penulis dalam proses tugas-tugas perkuliahan.
 10. Notaris dan PPAT Andrea Gunady, S.H yang telah memberikan masukan-masukan dan bantuan, wawancara, kontribusinya, serta mendapat izin-izin selama penulis dalam memulai dan sampai dengan selesai penulisan ini.
 11. Seluruh Staf Notaris dan PPAT Andrea Gunady, S.H terima kasih atas bantuan dan Doa.

12. Seluruh rekan-rekan mahasiswa *Batch X weekend class* program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, khususnya teman-teman seperjuangan Penulis, Oey Wilyan Shinta, Lavita Juliani Harsono, Ing-Ing, Monica Hardiyono, Raquel Isabella, Andrew Landl Widjaja dan Christian kharis Wicaksono yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
13. Dan kepada semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini memberikan manfaat bagi pengayaan dan perkembangan ilmu hukum, khususnya terkait penyempurnaan sistem jaminan fidusia atas bangunan.

Jakarta, 28 Januari 2020

Penulis

MARIO RAYNOLD ALEXANDER SEKEON

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

PERNYATAAN TENTANG TUGAS AKHIR DAN PENYERAHAN HAK

NONEKSLUSIF TANPA ROYALTY

ABSTRAK.....	vi
--------------	----

ABSTRACT.....	vii
---------------	-----

KATA PENGANTAR.....	viii
---------------------	------

DAFTAR ISI.....	xi
-----------------	----

BAB I.....	1
------------	---

PENDAHULUAN.....	1
------------------	---

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
---------------------------------	---

1.2 Rumusan Masalah.....	15
--------------------------	----

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	15
--	----

1.3.1 Tujuan Penelitian.....	15
------------------------------	----

1.3.2 Manfaat Penelitian.....	15
-------------------------------	----

1.4. Sistematika Penulisan.....	16
---------------------------------	----

BAB II.....	18
-------------	----

TINJAUAN PUSTAKA	18
------------------------	----

2.1 Tinjauan Tentang Kredit	18
-----------------------------------	----

2.1.1 Dasar-Dasar Pemberian Kredit Bagi Bank.....	18
---	----

2.2 Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	23
--	----

2.2.1 Pengertian Jaminan.....	23
-------------------------------	----

2.2.2 Fungsi Jaminan.....	26
---------------------------	----

2.2.3 Sifat Perjanjian Jaminan.....	28
-------------------------------------	----

2.2.4 Jenis-Jenis Jaminan.....	29
--------------------------------	----

2.2.4.1 Jaminan Kebendaan.....	30
--------------------------------	----

2.2.4.2 Jaminan Perorangan.....	32
2.3 Hukum Jaminan.....	34
2.3.1 Pengertian Hukum Jaminan.....	34
2.3.2 Asas-Asas Hukum Jaminan.....	36
2.3.2 Pengaturan Hukum Jaminan.....	37
2.4 Pengertian Kredit.....	38
2.5 Perjanjian Kredit.....	42
2.5.1 Subjek-Subjek Dalam Perjanjian Kredit.....	44
2.5.2 Bentuk Perjanjian Kredit.....	45
2.5.3 Jangka Waktu Perjanjian Kredit.....	47
2.5.4 Wanprestasi.....	47
2.6 Tinjauan Umum Jaminan Fidusia.....	49
2.6.1 Pengertian Jaminan Fidusia.....	49
2.6.2 Asas-Asas Jaminan Fidusia.....	52
2.6.3 Subjek Dan Objek Jaminan Fidusia.....	56
2.6.4 Pembebasan Jaminan Fidusia.....	59
2.6.5 Pendaftaran Fidusia Secara Elektronik (Online).....	61
2.6.6 Hak Preferensi Pemegang Fidusia.....	64
2.6.7 Perjanjian Fidusia.....	66
2.6.8 Eksekusi Objek Jaminan Fidusia.....	69
BAB III.....	73
METODE PENELITIAN.....	73
3.1 Pengertian Penelitian.....	73
3.2 Jenis Penelitian.....	75
3.3 Jenis Data.....	76
3.4 Cara Perolehan Data.....	78
3.5 Pendekatan.....	79
3.6 Analisis Data.....	81

BAB IV.....	83
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	83
4.1 Kronologis Kasus dan Amar Putusan.....	83
4.2. Tatacara Pemberian kredit Dengan Jaminan Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Pemerintah Kota Surabaya.....	88
4.2.1 Tata Cara Pemberian Kredit.....	88
4.2.2 Kedudukan Jaminan Atas Bangunan Menurut Undang-Undang.....	93
4.2.3 Perjanjian Fidusia Merupakan Perjanjian Yang Bersifat Assesoir.....	98
4.2.4 Pendaftaran Jaminan Fidusia Bangunan.....	101
4.3 Kedudukan Jaminan Fidusia Atas Bangunan Ditinjau dari Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Dalam Pelaksanaan Eksekusi.....	108
4.3.1 Dasar-Dasar Alasan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia.....	108
4.3.2 Tata Cara Eksekusi.....	110
4.3.2.1 Melalui Pelelangan Umum.....	110
4.3.2.2 Penjualan Dibawah Tangan.....	111
4.3.2.3 Pemberi Fidusia Wajib Menyerahkan Objek Jaminan Fidusia	113
4.3.2.4 Debitur Tetap Bertanggung Jawab Atas Hutang Yang Belum Terbayar.....	115
4.3.3 Kendala Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Bangunan.....	116
4.3.4 Bagan Prosedur Eksekusi.....	122
BAB V.....	123
5.1 Kesimpulan	123
5.2 Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	