

KATA PENGANTAR

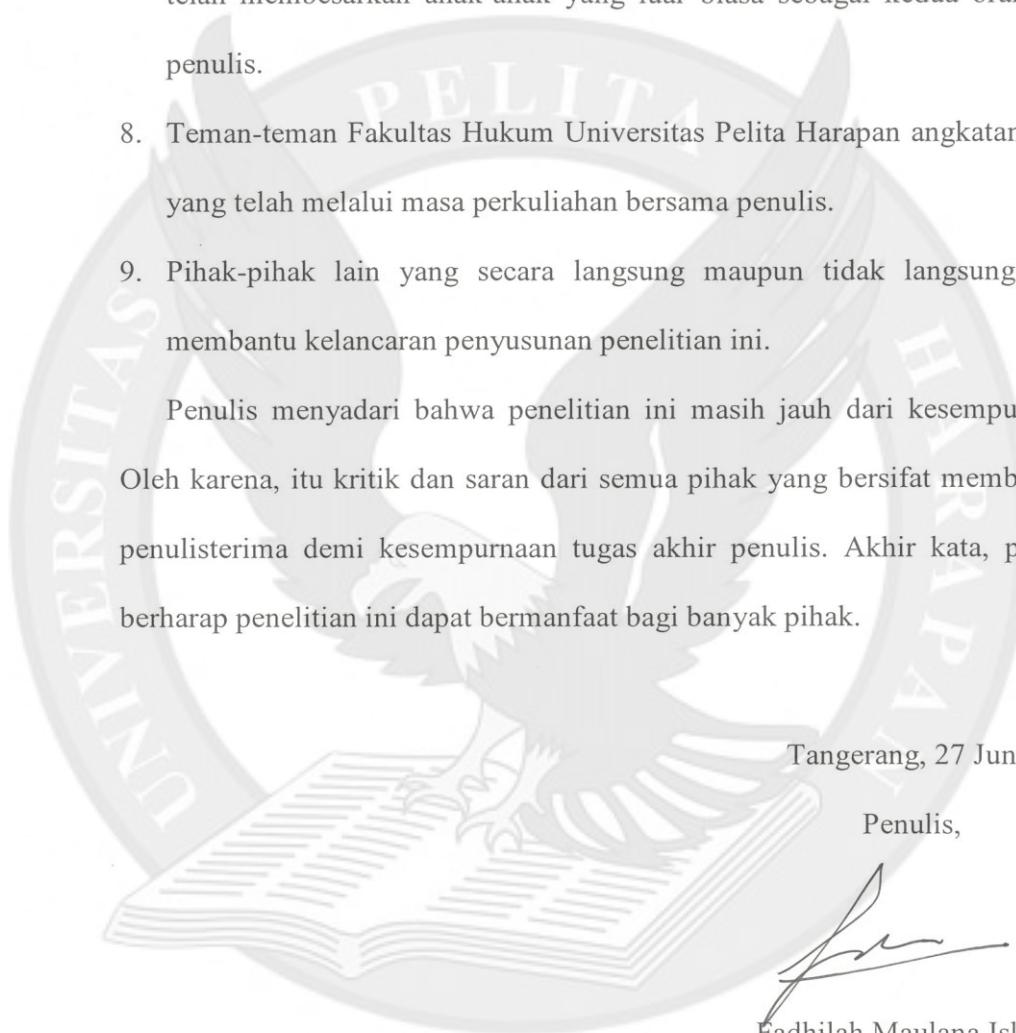
Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat sehat dan iman kepada hamba-Nya, serta karena segala rahmat dan karunia-Nya tersebut penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Skripsi ini sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan masa studi penulis dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Jurusan Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Skripsi ini berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk (STUDI PUTUSAN NOMOR 222 K/PDT/2017)**”. Penulis memilih judul tersebut dikarenakan penulis sangat tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai sengketa kepemilikan tanah yang merupakan harta bersama yang dibebankan Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari seluruh pihak pemilik hak atas tanah tersebut seperti permasalahan yang ada dalam putusan Nomor 222 K/Pdt/2017 serta bagaimana penyelsaianya.

Dalam menyelesaikan penelitian penulis mendapati sedikit kesulitan terutama dalam hal keterbatasan waktu dan sumber. Namun berkat bimbingan berbagai pihak akhirnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Sebagai penghargaan terhadap dukungan yang telah diberikan, penulis hendak berterima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, SH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

2. Dr. Velliana Tanaya, SH., MH. Selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Vincensia Esti P.S., S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Pelita Harapan dan selaku Penasehat Akademik Penulis. Terima kasih banyak sudah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam segala proses akademis di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Dr. Endang Pandamdari S.H., C.N., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis yang sudah memberi bimbingan sebaik mungkin sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tahap demi tahap dan dengan kesabaran beliau dalam membimbing, membantu dan penyampaian ilmu yang sangat baik dan mudah dimengerti, untuk semua itu penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.
5. Seluruh dosen dan staf FH UPH yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih sebesar-besarnya atas ilmu bermanfaat yang telah dosen berikan kepada penulis selama masa perkuliahan di FH UPH dan seluruh staf dalam urusan administrasi maupun teknis.
6. Keluarga penulis, Rudi Makatita S.T., Octaviani, Safarah Afifa Putri S.Ars. selaku Ayah, Bunda, dan Kakak yang telah menjadi kebahagiaan dan kesayangan penulis, keluarga penulis sudah banyak memberikan kasih sayang yang luar biasa dan doa terhadap penulis sehingga semangat dan terdorong juga untuk membahagiakan keluarga, salah satunya dengan menyelesaikan tugas akhir ini.

- 
7. Keluarga besar penulis, khususnya kepada Nenek, om dan tante yang secara tidak langsung sudah memberi banyak pelajaran hidup kepada penulis. Yang paling utama, penulis ucapkan terima kasih banyak karena telah membesarkan anak-anak yang luar biasa sebagai kedua orang tua penulis.
 8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan angkatan 2015 yang telah melalui masa perkuliahan bersama penulis.
 9. Pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu kelancaran penyusunan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena, itu kritik dan saran dari semua pihak yang bersifat membangun penulisterima demi kesempurnaan tugas akhir penulis. Akhir kata, penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

Tangerang, 27 Juni 2019

Penulis,



Fadhilah Maulana Iskandar

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| HALAMAN JUDUL TUGAS AKHIR | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR | ii |
| PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR | iii |
| PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR..... | iv |
| ABSTRACT | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 9 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 9 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 10 |
| 1.5 Sistematika Penulisan | 11 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1 Landasan Teori | 14 |
| 2.1.1 Perjanjian Kredit | 14 |
| 2.1.1.1 Teori Perjanjian | 14 |
| 2.1.1.1.1 Perjanjian Pada Umumnya | 14 |
| 2.1.1.1.2 Pengertian Perjanjian..... | 15 |
| 2.1.1.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian..... | 16 |
| 2.1.1.1.4 Subjek dan Objek Perjanjian... | 17 |

| | |
|--|----|
| 2.1.1.1.5 Bentuk-Bentuk Perjanjian..... | 18 |
| 2.1.1.1.6 Unsur-Unsur Perjanjian..... | 19 |
| 2.1.1.1.7 Asas-Asas Perjanjian..... | 21 |
| 2.1.1.1.8 Jenis-Jenis Perjanjian..... | 23 |
| 2.1.1.2 Kredit dan Hubungannya Dengan Debitur | 24 |
| 2.1.1.3 Jenis-Jenis Kreditur..... | 26 |
| 2.1.1.4 Unsur-Unsur Kredit..... | 27 |
| 2.1.1.5 Prinsip-Prinsip Kredit..... | 28 |
| 2.1.2 Jaminan Umum dan Jaminan Khusus | 30 |
| 2.1.2.1 Pengertian Umum Hukum Jaminan | 30 |
| 2.1.2.2 Objek dan Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan .. | 33 |
| 2.1.2.3. Asas-Asas Hukum Jaminan | 33 |
| 2.1.2.4 Tempat Pengaturan Hukum Jaminan | 35 |
| 2.1.2.5 Penggolongan jaminan..... | 36 |
| 2.1.2.6 Jaminan Khusus... | 38 |
| 2.1.2.6.1 Gadai... | 38 |
| 2.1.2.6.2 Jaminan Fidusia... | 38 |
| 2.1.2.6.3 Hipotek Kapal Laut... | 39 |
| 2.1.2.6.4 Jaminan Perorangan..... | 40 |
| 2.1.2.6.5 Resi Gudang..... | 41 |
| 2.1.3 Hak Tanggungan Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 | 41 |
| 2.1.3.1 Pengertian Hak Tanggungan | 41 |
| 2.1.3.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan | 43 |

| | |
|--|----|
| 2.1.3.3 Subjek Hak Tanggungan | 44 |
| 2.1.3.4 Objek Hak Tanggungan..... | 45 |
| 2.1.3.5 Eksekusi Hak Tanggungan..... | 45 |
| 2.1.3.6 Kedudukan Istimewa Kreditur Pemegang Hak Tanggungan..... | 47 |
| 2.1.3.6.1 <i>Droit De Preference</i> | 47 |
| 2.1.3.6.2 <i>Droit De Suite</i> | 48 |
| 2.1.3.6.3 Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi... | 48 |
| 2.1.3.6.4 Kemudahan dan Kepastian Dalam Eksekusi..... | 48 |
| 2.1.4 Lelang Menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016..... | 49 |
| 2.1.5 Teori Perlindungan Hukum..... | 50 |
| 2.1.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum..... | 50 |
| 2.1.5.2 Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum..... | 52 |
| 2.1.5.3 Prinsi-Prinsip Perlindungan Hukum..... | 53 |
| 2.1.6 Notaris dan PPAT..... | 54 |
| 2.1.6.1 Definisi dan Tempat Kedudukan Notaris dan PPAT.... | 54 |
| 2.1.6.2 Kewenangan Notaris dan PPAT..... | 55 |
| 2.1.6.3 Perbedaan Lingkup Kerja Notaris dan PPAT..... | 56 |
| 2.2 Landasan Konseptual | 56 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | | |
|-----|----------------------------------|----|
| 3.1 | Jenis Penelitian | 58 |
| 3.2 | Sifat Penelitian..... | 59 |
| 3.3 | Bahan Hukum Yang Digunakan | 59 |
| 3.4 | Teknik Pengumpulan Data..... | 61 |
| 3.5 | Pendekatan Penelitian | 62 |
| 3.6 | Analisis Data..... | 65 |

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

| | | |
|-------|--|----|
| 4.1 | Eksekusi Hak Tanggungan Oleh PT Bank Danamon Indonesia Tbk Atas Sebidang Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Zainul Arifin Selaku Pemberi Hak Tanggungan Yang Wanprestasi..... | 66 |
| 4.1.1 | Kronologis Perjanjian Kredit Antara Zainul Arifin Dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk..... | 66 |
| 4.1.2 | Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Zainul Arifin Dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk | 69 |
| 4.1.3 | Eksekusi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Zainul Arifin Dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.... | 73 |
| 4.1.4 | Kesesuaian Pelaksanaan Lelang Dengan Peraturan Yang Berlaku... | 76 |

| | |
|---|-----|
| 4.2 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Oleh PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Studi Putusan Nomor 222 K/Pdt/2017)..... | 86 |
| 4.2.1 Gugatan Hj. Idatul Ifa Atas pelelangan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk | 86 |
| 4.2.2 Putusan Pengadilan Negeri Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Gs. | |
| | 89 |
| 4.2.2.1 Amar Putusan..... | 89 |
| 4.2.2.2 Pertimbangan Hakim..... | 91 |
| 4.2.2.3Analisa Terhadap Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Gs..... | 105 |
| 4.2.3 Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 197/PDT/2015/PT SBY... | |
| | 112 |
| 4.2.3.1 Amar Putusan... | 112 |
| 4.2.3.2 Pertimbangan Hakim..... | 113 |
| 4.2.3.3 Analisa Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 197/PDT/2015/PT SBY..... | 116 |
| 4.2.4 Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017 | 118 |
| 4.2.4.1 Amar Putusan... | 118 |
| 4.2.4.2 Pertimbangan Hakim..... | 118 |
| 4.2.4.3 Analisa Pertimbangan Hakim Putusan Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 222 K/Pdt/2017..... | 119 |
| 4.2.5 Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang | 120 |

| | |
|---|-----|
| 4.2.5.1 Perlindungan Hukum Terhadap H. Soelikin Selaku Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik..... | 120 |
|---|-----|

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|----------------------|-----|
| 5.1 Kesimpulan | 141 |
| 5.2 Saran | 143 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| DAFTAR PUSTAKA | 145 |
|-----------------------------|-----|

LAMPIRAN