

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA (STUDI KASUS PADA BANK CIMB NIAGA SURABAYA)



Disusun oleh:

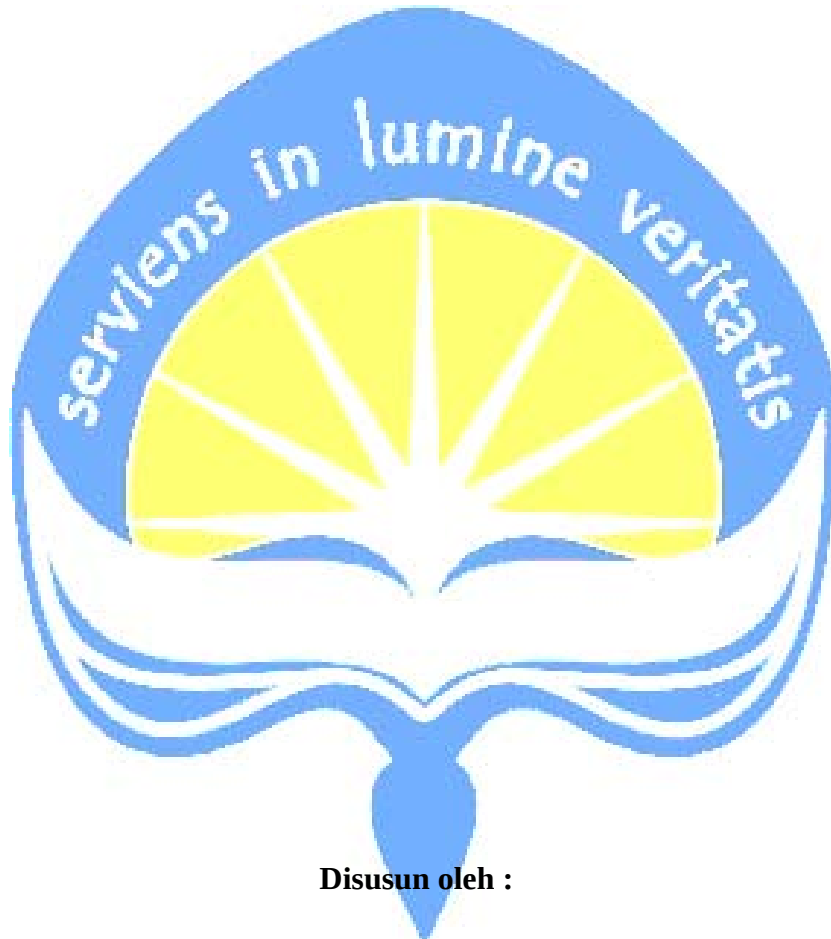
ANDREW PARDEDE

NPM	:	04 05 08816
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2010

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN BANGUNAN SEBAGAI
JAMINAN FIDUSIA
(STUDI KASUS PADA BANK CIMB NIAGA SURABAYA)**



Disusun oleh :

ANDREW PARDEDE

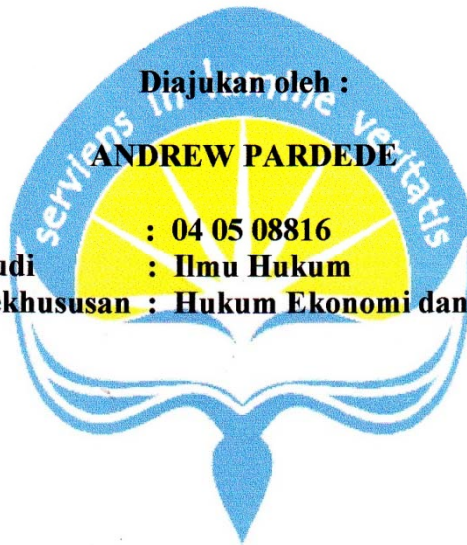
NPM	:	04 05 08816
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2010

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA (STUDI KASUS PADA BANK CIMB NIAGA SURABAYA)

Diajukan oleh :
ANDREW PARDEDE
NPM : 04 05 08816
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis



Telah disetujui
Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 28 Februari 2010

Dosen Pembimbing,

Imma Indra Dewi W., SH.M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum / Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji ujian

Penulisan Hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 12 Maret 2010

Tempat : Ruang Diskusi Dekanat Lantai I

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta



Susunan Tim Penguji :

Ketua : Dr. Y. Sari Murti W., S.H., M.Hum.

Sekretaris : Imma Indra Dewi W., S.H., M.Hum.

Anggota : N. Budi Arianto W., S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

.....

.....

.....

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dr. Y. Sari Murti W., S.H., M. Hum.

HALAMAN MOTTO

“Sebab bagi Allah tidak ada yang mustahil”

(Lukas 1 : 37)

“Dan bukan hanya itu saja. Kita malah bermegah juga dalam kesengsaraan kita, karena kita tahu, bahwa kesengsaraan itu menimbulkan ketekunan, dan ketekunan menimbulkan tahan uji dan tahan uji menimbulkan pengharapan. Dan pengharapan tidak mengecewakan, karena kasih Allah telah dicurahkan di dalam hati kita oleh Roh Kudus yang telah dikaruniakan kepada kita.”

(Roma 5 : 3–5)

**“SERAHKANLAH SEGALA KEKUATIRANMU KEPADANYA,
SEBAB IA YANG MEMELIHARA KAMU”**

(I PETRUS 5 : 7)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya tulis ini kepada:

- **Tuhan Yesus Kristus Juruselamatku, yang telah menebus dan memulihkan hidupku**
- **Ibundaku tercinta, yang telah melahirkan dan membesarkanku dengan segenap cinta**
- **Kedua adikku tersayang Jessica dan Agnes, yang menjadi penyemangatku**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Februari 2010

Yang menyatakan,

Andrew Pardede

**Legal review of putting on a building as a fiduciary
(Based on the research on CIMB Niaga Surabaya)**

ABSTRACT

(Andrew Pardede)

As one of object's character, a building could be putted as a collateral for a credit application. Characteristically, a building could be putted as a mortgage which regulated on Mortgage Act of Legislation Number 4 Year of 1996 as the primary regulation towards the mortgage practice. Other option is to put a building as a fiduciary based on Fiduciary Act of Legislation Number 42 Year of 1999. The rights of the land is the main object of a mortgage deal, where the building is set upon it. Fiduciary is the opposite of the mortgage law, which bind the building itself without the right of the land. Determinating the rights of the land where the building set up is important in order to decide which kind of collateral will be used. The research in CIMB Niaga Surabaya as one of common bank in Indonesia was done by comparing data and the credit draft. The main aim of the research is to find out whether the fiduciary of a building is lawful or not. At the end of the research, the conclusion was made that the fiduciary of the building is lawful and acceptable according to the Fiduciary Act of Legislation except the using of the Building License as the evidence of the ownership of the building, which we know that Building License is not a proof of the ownership.

Keywords: Building, Fiduciary, Credit Application

KATA PENGANTAR

Segala puji, hormat, dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yesus Kristus karena kasih setiaNya yang begitu berlimpah dalam hidup penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini yang berjudul: **TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA (STUDI KASUS PADA BANK CIMB NIAGA SURABAYA)**, yang merupakan suatu tugas akhir sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Bangunan sebagai salah satu jenis benda tidak bergerak merupakan suatu aset yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit pada bank. Melalui Penulisan Hukum ini, penulis mencoba menganalisis kualifikasi dari bangunan yang dapat dijamin secara fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan pengikatannya.

Dalam proses penyusunan Penulisan Hukum / Skripsi ini penulis begitu banyak mendapatkan dukungan, informasi, pendapat, dan motivasi dari berbagai pihak, oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibunda tercinta Ida Lima Rosally Siahaan yang telah berjuang memberikan segenap dukungan dan cinta bagi penulis juga kedua adik terkasih, Jessica dan Agnes.

2. Ibu Dr. Y. Sari Murti W., S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberi masukan yang berharga bagi penulis dalam penyempurnaan Penulisan Hukum ini.
3. Ibu Imma Indra Dewi W., S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah begitu sabar dan telah berkenan membantu penulis dengan memberikan tenaga, waktu, dan pikiran dalam penyelesaian Penulisan Hukum ini.
4. Bapak N. Budi Arianto W., S.H., M.Hum., sebagai salah satu Dosen Penguji pendadaran yang juga telah memberikan masukan yang berharga bagi penyempurnaan Penulisan Hukum ini.
5. Bank CIMB Niaga Surabaya, khususnya Bapak Wibisono AVP, dan Bapak Rekta Fajar Rulyawan selaku staf dari legal division CIMB Niaga Surabaya yang telah berkenan memberikan segenap informasi, tenaga, dan pikiran guna terselesaikannya Penulisan Hukum ini.
6. Bapak Gatot dari Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian untuk Penulisan Hukum ini.
7. Bapak B. Bambang Riyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Studi yang telah memberikan kesempatan berkarya bagi penulis di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tercinta.
8. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum UAJY yang telah mendidik dan membagikan ilmunya bagi penulis.
9. Segenap staf dan karyawan Fakultas Hukum UAJY.

10. Bapak Ev. Yeremia Cemby, Ibu Yinshia, Kak Andre, Kak Ina, Kak Agus dan Kak Natasya selaku pembimbing rohani bagi penulis.
11. Kak Dyna Family Blessing Surabaya dan Pak Agung Prasetyo Utomo yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.
12. Ibu Dece beserta Keluarga Besar Family Blessing Ministry Jogja, saudara-saudariku di Christ Image Jogja (Dhani, Roosy, Wike, Septi, Etsa, dkk.) serta adik-adikku di Youth Revival Ministry (Devi, Icha, Vira, dkk.) yang telah berbagi suka dan duka dalam hidup penulis.
13. Rekan-rekan sekerjaku di Holy Rain Ministry Surabaya (Dhini, Bobby, Angga, Joko, Ayu, dkk.), serta kakak-kakakku Connie, Novi, Luna, Dyna, Vero, dkk., yang banyak memberikan pengaruh bagi hidup penulis.
14. Saudaraku Dimas, yang telah banyak membantu transportasi penulis selama melakukan penelitian di Surabaya.
15. Teman-teman Fakultas Hukum UAJY yang telah banyak membantu penulis selama masa studi baik teman-teman KKN Becak Novotel (Darma, Elisabeth, Gesang, Jefri, Meggi, dan Sherly), teman-teman PLKH Pidana (Ambon, Anung, Astri, Aswin, Diana, Wahyu, Maruli, Dita, Eka, Enji, Evan, Leo, Liana, Ocha, Shintia, Tika), teman-teman Kelompok Perlindungan Konsumen (Ajeng, Edu “Gonggom”, Fidy, Nana), teman-teman Kelompok Hukum Jaminan (Adit, Nilam, Aan, Woro, Rian) dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
16. Sahabatku Nurai yang telah berkenan meminjamkan laptop guna terselesaikannya Penulisan Hukum ini.

Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam tulisan ini, mereka yang baik secara langsung maupun tidak langsung telah membantu menghantarkan penulis dalam meraih cita-cita.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum masih sangat sederhana dan jauh dari sempurna, oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Semoga kiranya Penulisan Hukum ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhirnya sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 28 Februari 2010

Penulis,

Andrew Pardede

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep.....	9
G. Metode Penelitian.....	10
H. Sistematikan Penulisan Hukum.....	14
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Umum Jaminan Fidusia	
1. Pengertian jaminan fidusia.....	16
2. Asas hukum jaminan fidusia.....	19

3. Prinsip dan syarat jaminan fidusia.....	24
4. Obyek jaminan fidusia.....	25
5. Pendaftaran fidusia.....	27
6. Hapusnya jaminan fidusia.....	29
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	
1. Pengertian hak tanggungan.....	31
2. Obyek hak tanggungan.....	33
3. Asas hak tanggungan.....	36
4. Pendaftaran hak tanggungan.....	40
5. Hapusnya hak tanggungan.....	48
C. Tinjauan Yuridis Pengikatan Bangunan Sebagai Jaminan Fidusia (Studi Kasus Pada Bank CIMB Niaga Surabaya)	
1. Subyek yang dapat memperoleh ijin pemakaian tanah.....	49
2. Prosedur perolehan ijin pemakaian tanah.....	50
3. Prosedur pendirian bangunan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah.....	58
4. Tinjauan yuridis hak atas tanah yang dimiliki pemegang ijin pemakaian tanah.....	61
5. Pengikatan bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah secara fidusia.....	67
6. Berakhirnya pengikatan bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah secara fidusia.....	73
 BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

