

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR LAMPIRAN	ix
INTISARI	x
ABSTRACT	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
1. Manfaat Praktis	11
2. Manfaat Teoritis.....	11
E. Keaslian Penelitian.....	11
BAB II	14
TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	14
1. Teori Perjanjian.....	14
2. Syarat Sah Perjanjian	15
3. Asas-Asas Perjanjian	18
4. Asas Keseimbangan dalam Perjanjian	21
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	24
1. Definisi Hak Tanggungan	24
2. Asas-Asas Hak Tanggungan	27
3. Pelaksanaan Hak Tanggungan	28
4. Hapusnya Hak Tanggungan.....	38
5. Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)	39
6. Eksekusi Hak Tanggungan	41
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	44
1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah	44
2. Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia	47
D. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	50
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Umumnya	50
2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	51
3. Larangan, Hak, dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	53
E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.....	56
1. Jual Beli Pada Umumnya.....	56

2. Jual Beli Tanah	57
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT	60
4. Akibat Hukum Akta Yang Dibuat Dihadapan PPAT Apabila Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah	62
BAB III.....	65
METODE PENELITIAN.....	65
A. Jenis Penelitian	66
B. Sifat Penelitian.....	66
C. Lokasi Penelitian	67
D. Responden	67
E. Jenis Data	68
F. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	69
G. Analisis Data	69
BAB IV.....	71
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
A. Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli oleh Kreditur.....	71
1. Identifikasi Penyebab Kredit Macet.....	71
a. Ketidakmampuan Debitur dalam Menyelesaikan Kredit.....	71
b. Dampak Kredit Macet	74
2. Mekanisme Eksekusi Jual Beli Hak Tanggungan terhadap Sertipikat X oleh Kreditur	75
a. Pemberitahuan oleh Debitur dan atau Kreditur Kepada Semua Pihak yang Berkepentingan.	75
b. Penetapan Nilai Objek Jual Beli.....	78
c. Penawaran Objek Jual Beli Kepada Calon Pembeli oleh Kreditur.....	79
3. Pelaksanaan Jual Beli.....	80
a. Pencoretan Hak Tanggungan (Roya).....	80
b. Persiapan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setempat.....	81
c. Pemetaan Ulang	82
d. Pembayaran Pajak	82
e. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).....	83
4. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah	85
5. Analisis Kesesuaian Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli oleh Kreditur dengan Aturan Hukum yang Berlaku	86
6. Analisis Asas Keseimbangan dengan Jual Beli oleh Kreditur	95
B. Kendala Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli oleh Kreditur.....	98
1. Kendala Subjektif dan Objektif	98
a. Debitur Tidak Diketahui Keberadaannya	98
b. Proses Pencarian Calon Pembeli Memerlukan Waktu Lama	99
c. Proses Pencarian Letak Tanah penuh Tantangan.	99
2. Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli oleh Kreditur	104
a. Debitur Memperoleh Reputasi yang Negatif	104
b. Kreditur Menjual Aset di bawah Harga Pasar	105

3. Solusi Kendala Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli oleh Kreditur	106
a. Kreditur Memperbaharui Data Debitur Setiap Semester	106
b. Kreditur Menjaga Objek Jaminan Setiap Semester	106
BAB V	107
PENUTUP.....	107
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran	110
Daftar Pustaka	111