

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| PERNYATAAN..... | iii |
| KATA PENGANTAR..... | iv |
| INTISARI..... | viii |
| ABSTRACT..... | ix |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xiii |
| BAB I | |
| PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 10 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 11 |
| D. Keaslian Penelitian..... | 13 |
| E. Kegunaan Penelitian | 21 |
| BAB II | |
| TINJAUAN PUSTAKA..... | 23 |
| A. Pengertian Perlindungan Hukum..... | 23 |
| B. Beberapa Asas Umum Dalam Perjanjian | 35 |
| 1. Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Keseimbangan..... | 39 |
| 2. Asas Ketertiban dan Kepastian Hukum | 54 |
| 3. Asas Penegakan Hukum..... | 56 |
| 4. Asas Keadilan Bagi Para Pihak..... | 60 |
| 5. Asas Iktikad Baik..... | 65 |
| C. Prinsip-Prinsip Dasar Perkreditan dan Pemberian Kredit..... | 69 |
| D. Jaminan Kredit..... | 81 |
| 1. Pengertian Jaminan Kredit..... | 81 |
| 2. Fungsi Jaminan Kredit..... | 82 |
| 3. Jaminan yang Lahir Karena UU dan Karena Perjanjian | 83 |
| 4. Jaminan Umum dan Khusus | 85 |
| 5. Jaminan Kebendaan..... | 87 |
| 6. Jaminan Penanggungan Hutang (Borgtocht)..... | 91 |
| 7. Jaminan Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak | 93 |
| E. Asas dan Prinsip..... | 95 |
| 1. Hak Tanggungan..... | 95 |
| 2. Lelang..... | 97 |
| F. Asas-Asas yang Melandasi Lembaga Jaminan..... | 100 |
| G. Hakekat Hak Tanggungan | 110 |
| 1. Unsur-Unsur Hak Tanggungan | 110 |

| | | |
|----------------|--|------------|
| | 2. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan..... | 111 |
| | 3. Sifat-Sifat Hak Tanggungan..... | 113 |
| | 4. Akibat Hukum Debitor Wanprestasi..... | 115 |
| H. | Lelang Eksekusi Hak Tanggungan..... | 118 |
| | 1. Pengertian Lelang Hak Tanggungan | 118 |
| | 2. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Hak yang Diistimewakan..... | 126 |
| | 3. Perkembangan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan | 134 |
| I. | Pengaturan Lelang Eksekusi..... | 138 |
| | 1. Menurut Hipotek | 138 |
| | 2. Menurut Crediet Verband | 142 |
| J. | Perbandingan Pengaturan Lelang di Beberapa Negara..... | 147 |
| | 1. Sejarah Lelang di Dunia dan di Indonesia..... | 147 |
| | 2. Pengaturan Jual Beli dan Lelang di Malaysia..... | 155 |
| | 3. Pengaturan Jual Beli dan Lelang di Inggris..... | 161 |
| | 4. Persamaan dan Perbedaan Lelang di Indonesia dengan Malaysia | 165 |
| K. | Landasan Teori..... | 166 |
| BAB III | METODE PENELITIAN..... | 186 |
| | A. Sifat Penelitian..... | 186 |
| | B. Lokasi Penelitian..... | 189 |
| | C. Sumber Data..... | 191 |
| | D. Jenis Data | 193 |
| | E. Alat dan Cara Pengambilan Data..... | 199 |
| | F. Jalannya Penelitian | 201 |
| | G. Analisis Data | 206 |
| | H. Batasan Konsepsional dan Operasional..... | 211 |
| | 1. Batasan Konsepsional | 211 |
| | 2. Batasan Operasional..... | 216 |
| BAB IV | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 219 |
| | A. Pemenuhan Hak Para Pihak dalam Eksekusi Hak Tanggungan ... | 219 |
| | 1. Maksimalisasi Pelaksanaan Lelang dan Perolehan Hasil Lelang | 220 |
| | a. Prinsip dan Asas Lelang | 221 |
| | b. Proses dan Tata Cara Lelang | 226 |
| | c. Maksimalisasi Perolehan Hasil Lelang..... | 243 |
| | d. Perolehan Harga Pelaksanaan Lelang..... | 267 |
| | 2. Pelaksanaan Lelang | 273 |
| | a. Proses Eksekusi Cepat, Mudah, Sederhana dan Adil..... | 285 |
| | b. Parate Eksekusi | 292 |
| | c. Fiat Eksekusi..... | 296 |
| | d. Penjualan di Bawah Tangan..... | 298 |

| | | |
|-----------|---|---------|
| e. | Pelunasan Hutang dari Hasil Lelang Eksekusi..... | 303 |
| 3. | Pemenuhan Hak Terhadap Para Pihak dari Hasil Lelang..... | 306 |
| a. | Pemenuhan Hak Terhadap Kreditor | 306 |
| b. | Pemenuhan Hak Terhadap Debitor | 312 |
| c. | Pemenuhan Hak Terhadap Penjamin..... | 314 |
| d. | Pemenuhan Hak Terhadap Pembeli..... | 316 |
| B. | Faktor-faktor yang Berpengaruh Pada Pemenuhan Hak Para Pihak | 321 |
| 1. | Beberapa Peraturan Perundang-undangan Yang Menjadi Pendukung dan Penghambat Bagi Proses Pelaksanaan Eksekusi dan Pemenuhan Hak Para Pihak..... | 321 |
| a. | Faktor Pendukung..... | 321 |
| b. | Faktor Penghambat | 331 |
| c. | Beberapa Contoh Kasus yang Menghambat Pemenuhan Hak Para Pihak..... | 336 |
| 2. | Keterlibatan Para Pihak Dalam Pemenuhan Hak-hak..... | 346 |
| a. | Kesempatan Debitor Menjual Di Bawah Tangan..... | 346 |
| b. | Keterlibatan Kreditor..... | 349 |
| 1) | Bersama KPKNL..... | 349 |
| 2) | Kreditor Melalui Balai Lelang Bersama KPKNL..... | 355 |
| C. | Lelang Melalui Internet Atau e-Auction..... | 359 |
| 1. | Persyaratan dan Ketentuan..... | 364 |
| 2. | Tata cara Lelang Internet..... | 370 |
| BAB V | PENUTUP..... | 374 |
| A. | Kesimpulan | 374 |
| B. | Saran..... | 379 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP