

**PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO: 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM  
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA  
PT BANK AGRONIAGA Tbk.**

**TESIS**

**OLEH:  
LIDYA SORAYA  
N.P.M: 0606006343**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM EKONOMI  
JAKARTA  
JULY , 2008**

**PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO: 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM  
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA  
PT BANK AGRONIAGA Tbk.**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk  
memperoleh Gelar Magister Hukum**

**Oleh:  
Lidya Soraya  
N.P.M: 0606006343**

**Pembimbing**

**PROF. ARIE. S. HUTAGALUNG, SH., MLI.**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM EKONOMI  
JAKARTA  
JULY , 2008**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

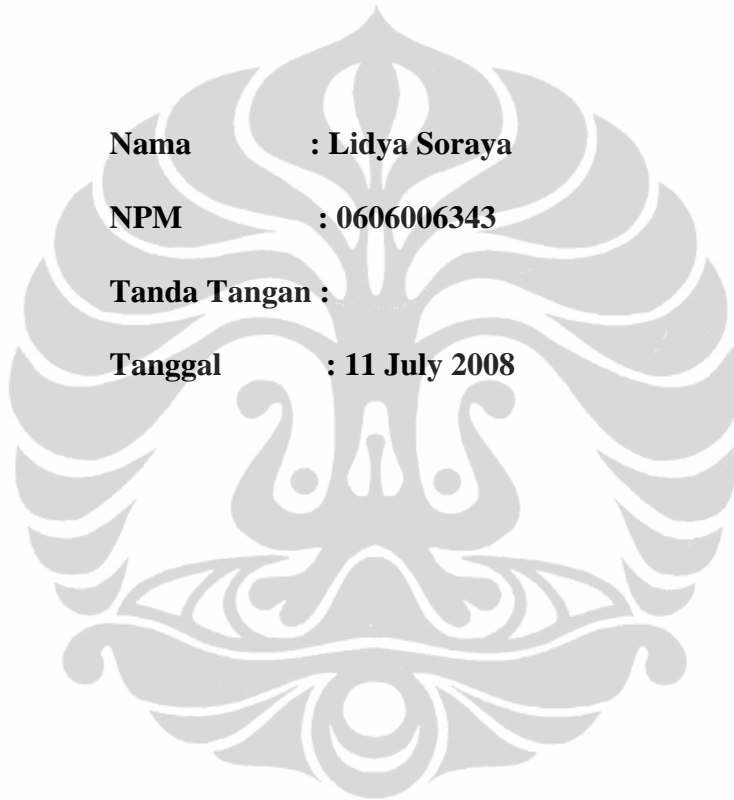
**Tesis ini adalah asli karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Lidya Soraya**

**NPM : 0606006343**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 11 July 2008**



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
N a m a : Lidya Soraya  
Nomor Mahasiswa : 0606006343  
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi  
Judul Tesis : Pelaksanaan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT Bank Agroniaga Tbk.

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diteiima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh Gelar Magister Hukum (MH) pada Progi'ain Studi Hukum Ekonomi Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI:

Pembimbing : Prof.Arie.S.Hutagalung,SH.,MLI

Penguji : Ibu Ratih Lestarini,SH.,MH

Penguji : Bapak Suparjo Sujadi, SH.,MH



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 11 July 2008

## KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan kesempatan, kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang berjudul **“Pelaksanaan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Agri Niaga Tbk.”**

Tesis ini diajukan untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar kesarjanaan Program Strata Dua (S-2) pada Program Magister Hukum Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Dalam penulisan tesis ini penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan yang diberikan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, SH., MLI., selaku Pembimbing Tesis Penulis. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas kesediaan Ibu memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis, dari awal penulisan tesis sampai akhirnya tesis ini selesai.
2. Ibu Sri Mamudji, SH. MLL., selaku Dosen Penulisan Ilmiah Penulis, yang telah bersedia memberikan waktunya untuk membimbing penulis dalam penulisan teknik penulisan tesis penulis.
3. Ibu Ratih Lestarini, SH.,MH., selaku Kasub Program Magister Hukum, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas setiap masukan yang Ibu berikan dalam penulisan Tesis ini.
4. Seluruh dosen Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Abangku Indra Subhan Nasution selaku Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit Bank Agro, terima kasih atas dukungan serta

kesediaannya membantu penulis dalam memberikan informasi serta data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.

6. Terima kasih untuk keluargaku khususnya kedua orang tua penulis yang penulis sayangi dan hormati, atas semua kasih sayang dan doanya yang tiada henti sehingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan tesis ini, Kakak Poppy yang selalu memberikan dukungannya, untuk almarhum opung-opungku terima kasih untuk semua doa-doanya dan untuk Tulang Ramly, Tante Eka untuk semua dukungan dan semangatnya serta kedua Adikku tersayang Reyza dan Rafly yang selalu membuatku ceria.
7. Semua Staf Administrasi Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
8. Teman-Teman Penulis, Lilis, Kicky, Anita, Vita, Leo, dan Diah atas semua dukungan dan semangat yang telah diberikan.
9. Teman-Teman Magister Hukum Universitas Indonesia astrini, astrid, dika, mas ady, eric, pa benny, dan seluruh angkatan 2006 yang tidak bisa penulis sebut satu persatu, terima kasih atas kebersamaannya selama ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan yang disebabkan oleh terbatasnya kemampuan, pengetahuan, dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran dari semua yang membaca, agar dikemudian hari penulis dapat memperbaikinya. Akhir kata, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Jakarta, 5 Mei 2008

Lidya Soraya

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lidya Soraya  
NPM : 0606006343  
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi  
Departemen : Hukum dan Ham  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO: 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK AGRONIAGA Tbk.**

Beserta perangkat yang ada jika diperlukan. Dengan Hak Bebas Royalti Nonekslusive ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 11 July 2008

Yang menyatakan

Lidya Soraya

## ABSTRAK

Nama : Lidya Soraya  
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi  
Judul : Pelaksanaan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT Bank Agroniaga Tbk.

Penggunaan tanah sebagai agunan kredit di Indonesia dikenal dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda lain Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dimana tanah merupakan salah satu agunan yang disukai oleh Bank, karena tanah paling aman, tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat. Dalam hal pengembalian kredit mengalami kemacetan, salah satu cara yang ditempuh oleh Bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya adalah melalui eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan 2 (UUHT). Dimana sebagai pemegang Hak Tanggungan Bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam pelunasan hutangnya. Akan tetapi, pada prakteknya proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seringkali mengalami hambatan dalam pelaksanaannya. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dimana tujuan dari penulisan Tesis ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi dari undang-undang Hak Tanggungan dalam penanganan kredit bermasalah, dimana penelitian ini bersifat deskriptif analitis, adapun data-data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder sebagai sumber datanya. Pokok permasalahan dalam penulisan Tesis ini adalah bagaimanakah penanganan kredit bermasalah pada PT Bank Agro, Bagaimanakah pelaksanaan Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam melaksanakan fungsi sebagai pengamanan pelunasan kredit pada PT Bank Agroniaga Tbk, dan Bagaimanakah Proses Pengambilalihan agunan sebagai pelunasan hutang Debitor pada PT Bank Agroniaga Tbk. Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat dikatakan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai salah satu cara penanganan kredit bermasalah belum dapat dikatakan berjalan secara efektif dalam mengamankan pelunasan kredit debitor, karena pada kenyataannya masih terdapat hambatan yang dihadapi oleh kreditor dalam memperoleh pengembalian atas piutangnya yang akhirnya menyebabkan kredit tersebut menjadi macet.

Kata Kunci:

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah



## ABSTRACT

Name : Lidya Soraya  
Study Program : Economic Law Master Program  
Title : Implementation Of Law No. 4 Of The Year 1996 Regarding  
Mortgage : Right (Hak Tanggungan/HT) Over Land Together With Goods  
Related : To Land In The settlement of Non Performing Loans in PT Bank  
Agroniaga Tbk.

The utilization of land as collateral for loan in Indonesia is well known as HT as stipulated by HT Law No. 4 of the year 1996 Regarding HT over Land Together with Other Goods Related to Land. In which land constitutes one of the collaterals preferred by bank, because land is the most secure collateral, its not easily destroyed and its price keeps on increasing. In the case the repayment of loan experience difficulties, one of the methods carried out by Bank to settle non performing loan is by means of execution of HT as stipulated in Article 20 paragraph (1) and (2) of the HT law. In which as the holder of HT, Bank has privilege position in the repayment of its loan. However, in practice, the process for the execution of HT often experiences obstacle in its implementation. This research is normative law research, in which the purposes of composing this thesis is to identify the implementation of HT Law in the handling of non performing loan, in which this research is descriptive analytics characteristic, whereas data being used are primary data and secondary data as its source of data. The subject matter in the composing of this thesis are: How is the handling of non performing loan in PT Bank Agro, How is the Implementation of Law No. 4 of the year 1996 Regarding HT in performing the function as the security for the repayment of loan in PT Bank Agro, and How is the process for the taking over of collateral as the repayment of debt of the debtor to PT Bank Agro. For the result of conducted research in can be stated that the implementation of execution of HT as on of the methods for the handling of non performing loan cannot yet be stated as working effectively in securing the repayment of loan from the debtor, because in reality, there remains obstacle experience by creditor in recovering the repayment of its loan which eventually causes the loan to become non performing.

Key Word:

Implementation Execution of HT and The settlement of Non Performing Loans.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. LATAR BELAKANG	1
B. POKOK PERMASALAHAN	6
C. TUJUAN PENULISAN	6
D. KERANGKA KONSEPSIONAL	6
E. METODE PENELITIAN	7
F. SISTEMATIKA PENULISAN	9
<b>BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI LEMBAGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN</b>	
A. Jaminan Kredit Dengan Menggunakan Hak Tanggung	11
B. Pengertian Hak Tanggungan	15
C. Sifat dan Ciri Hak Tanggungan	16
D. Subyek Hak Tanggungan	18
E. Obyek Hak Tanggungan	20
F. Pembebanan Hak Tanggungan	24

G. Peralihan Hak Tanggungan	29
H. Hapusnya Hak Tanggungan	31
I. Eksekusi Hak Tanggungan	32

### **BAB III PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK**

#### **AGRONIAGA Tbk**

#### **A. TINJAUAN UMUM MENGENAI PENYELESAIAN KREDIT**

<b>BERMASALAH</b>	<b>39</b>
1. Timbulnya Kredit Bermasalah	39
2. Penggolongan Kredit Bermasalah	41
3. Dampak Kredit Bermasalah	43
4. Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah	44
5. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Damai	46
6. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Administrasi Perkreditan	47
7. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Jalur Hukum	49

#### **B. PROSES PENGAJUAN KREDIT DAN PENANGANAN KREDIT**

<b>BERMASALAH PADA PT BANK AGRO</b>	<b>52</b>
1. Profile Bank Agro	52
2. Proses Pengajuan Kredit Pada Bank Agro	55
a. Permohonan Kredit	55
b. Analisa Kredit	55
c. Persetujuan Kredit	63

d. Penarikan Kredit	64
<b>3. PENANGANAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK AGRONIAGA Tbk</b>	<b>65</b>
a. Penyelamatan Kredit Bermasalah Melalui Restrukturisasi Kredit	66
b. Penyelesaian Kredit Bermasalah	68
1. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Tunai	68
2. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Hukum	69
3. Penghapus-bukuan Pinjaman dan Hapus Tagih	72
<b>BAB IV ANALISA TERHADAP PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MELAKSANAKAN FUNGSI SEBAGAI PENGAMAN DALAM PELUNASAN KREDIT DAN PROSES PENGAMBILALIHAN AGUNAN DALAM RANGKA PELUNASAN HUTANG DEBITOR PADA PT BANK AGRONIAGA</b>	
<b>A. ANALISA TERHADAP PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MELAKSANAKAN FUNGSI SEBAGAI PENGAMAN PELUNASAN KREDIT PADA PT. BANK AGRO</b>	<b>76</b>
1. Kasus Posisi	76
2. Pembahasan	82

<b>B. PROSES PENGAMBILALIHAN AGUNAN SEBAGAI PELUNASAN</b>	
<b>HUTANG DEBITOR PADA PT. BANK AGRO</b>	<b>94</b>
1. Kasus Posisi	94
2. Pembahasan	98
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. KESIMPULAN	115
B. SARAN	117
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>119</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

