

**TESIS**

**FORMULASI HUKUM DAN LANGKAH-LANGKAH  
UNTUK MENGATASI PROBLEMATIKA  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET**

*(Study di PT. BANK PAN INONESIA Tbk. Kantor Cabang Yogyakarta)*



**AGUS SUSILA**

**No. Mhs.: 155202378/MIH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2017**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

---

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Agus Susila  
Nomor Mahasiswa : 155202378 / MIH  
Konsentrasi : Hukum Agraria  
Judul Tesis : “ Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk  
Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan  
Dalam Penyelesaian Kredit Macet.”  
*(Study di PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor  
Cabang Di Yogyakarta)*

Pembimbing

Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.

Dr. Y. Sari Murti W., SH., M.Hum

Tanggal

11/7/17

Tanda Tangan

20 Juni '17



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : AGUS SUSILA  
Nomor Mahasiswa : 155202378/MIH  
Konsentrasi : Hukum Agraria  
Judul Tesis : Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk  
Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan  
Dalam Penyelesaian Kredit Macet  
(*Study di PT. BANK PAN INONESIA Tbk. Kantor  
Cabang Yogyakarta*)

Telah Diuji dan dinyatakan Lulus di hadapan Dewan Penguji pada tanggal 21 Juli 2017

Dewan Penguji

Nama

Tanda tangan

1. Ketua

Dr. V. Hari Supriyanto, SH, M.Hum

2. Anggota

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

3. Anggota

Dr. E. Sundari, S.H, M.Hum.

Ketua Program Studi:

( Dr. E. Sundari, S.H, M.Hum )

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini ;

Nama : AGUS SUSILA

No Mahasiswa: 155202378 / MIH

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis saya yang berjudul “Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.” (*Studi di PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor Cabang Yogyakarta*)

Adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari karya orang lain baik sebagian maupun seluruhnya. Apabila dikemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis saya seperti yang tersebut di atas, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun peraturan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, Juli 2017

Yang menyatakan;



AGUS SUSILA

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, sehingga tercapailah tujuan penulis untuk menyusun sebuah Tesis dengan judul, “Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.”

*(Studi di PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor Cabang Yogyakarta)*

Tesis ini disusun dalam rangka untuk memenuhi persyaratan gelar Magister Humaniora dengan Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulisan Tesis ini, khususnya kepada ;

1. Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih-Nya yang terus mengalir dan melimpah bagi penulis;
2. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H, L.L.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Drs. M. Parnawa Putranta, M.B.A., Ph.D. selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
4. Ibu Dr. E. Sundari, S.H, M.Hum., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan Penguji Tesis ini;
5. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H. M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I dalam Penyusunan dan Penguji Tesis ini;
6. Ibu Dr. Y. Sari Murti W., S.H, M. Hum., selaku Dosen Pembimbing II dalam Penyusunan dan Penguji Tesis ini;

7. Bapak Handono Rahardjo, S.E, M.B.A. selaku Branch Manager PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor Cabang di Yogyakarta yang telah berkenan memberikan kesempatan dan ijin kepada penulis dalam penulisan Tesis ini;
8. Bapak Ir. Susidarto, selaku Operation Manager PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor Cabang di Yogyakarta yang telah berkenan memberikan kesempatan dan mendorong penulis dalam penulisan Tesis ini;
9. Ibu Lilys Adiwijaya, selaku HRD PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor Cabang di Yogyakarta yang telah berkenan memberikan kesempatan dan mendorong penulis dalam penulisan Tesis ini;
10. Bapak Oncan Poerba, S.H ( ONCAN POERBA, SH & ASSOCIATES), selaku Advocates dan Legal Consultans yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini.

Demikian pula penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan mendorong penulis dalam penulisan Tesis ini.

Apabila Tesis ini ada hal-hal yang kurang berkenan dihati para pembaca, oleh karenanya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan maklum adanya.

Yogyakarta, Juli 2017



Agus Susila

## ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.” (*Studi di PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. Kantor Cabang Yogyakarta*). Tesis dengan judul tersebut bertujuan untuk mengetahui dan menentukan Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan Teori Hukum Sumber data berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Cara perolehan data menggunakan studi pustaka dan wawancara. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisis dengan menggunakan pendekatan Teori hukum. Proses berpikir deduktif untuk menarik kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa; Kedudukan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang masa atau jangka waktu berlakunya SHGB tersebut telah berakhir dan belum diperpanjang sehingga menyebabkan Hak Tanggungan yang melekat dalam SHGB tersebut menjadi hapus dan Debitur telah Wanprestasi kepada Kreditur. Sehingga diperlukan Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.

Kata Kunci : “Formulasi Hukum, Eksekusi Hak Tanggungan, Kredit Macet.”

## ABSTRACT

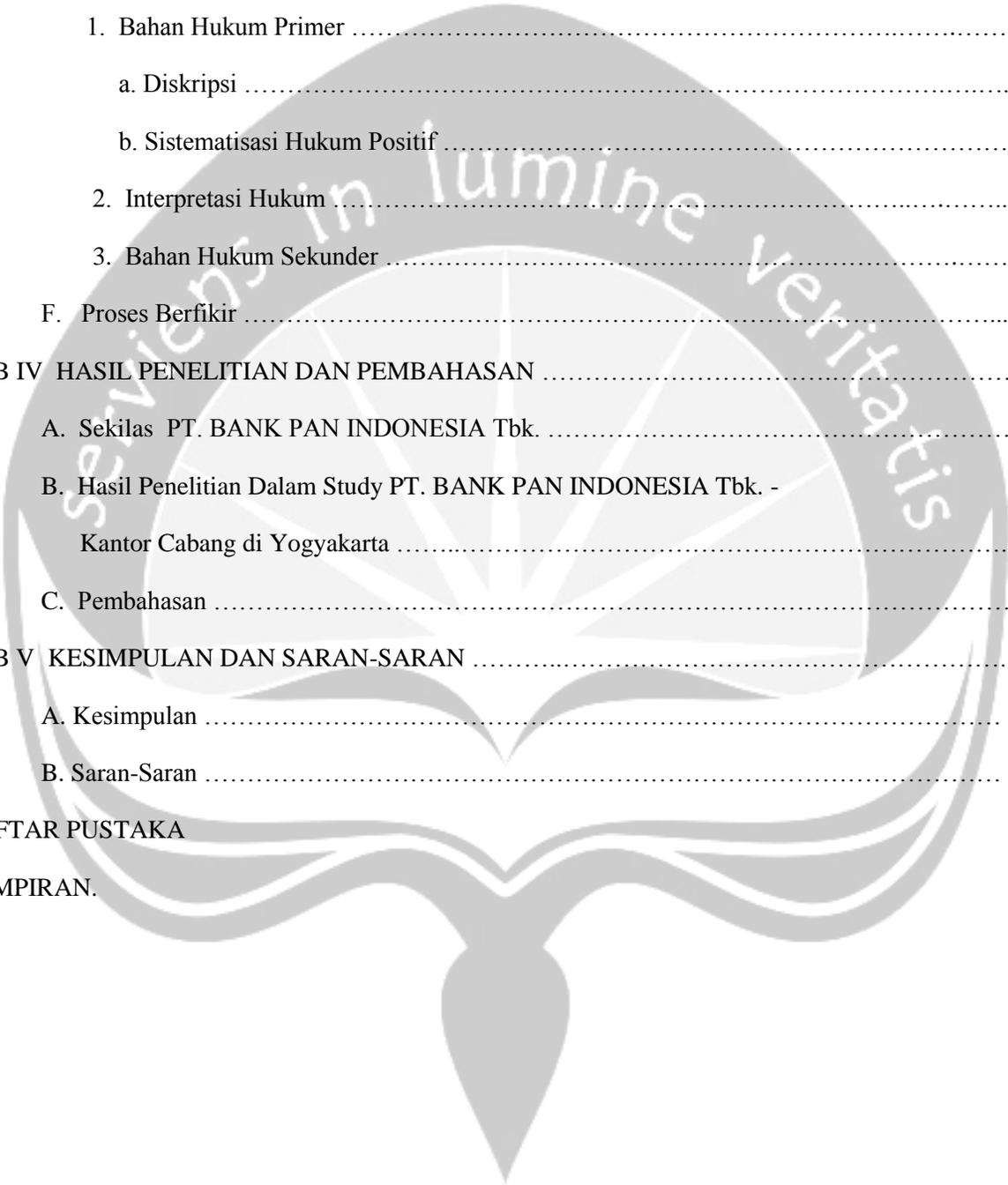
This thesis entitled "Legal Formulation And Steps To Overcome The Problems in Executions Of Mortgage In Settling Bad Credit." (Study at PT BANK PAN INDONESIA Tbk Branch Office of Yogyakarta). Thesis with the title aims to determine the Legal Formulation And Steps To Overcome The Problems in Execution Of Mortgage In Settling Of Bad Credit. This research is a normative research with the approach of Legal Theory Source of data in the form of secondary data consisting of primary law sources and secondary law sources. How to obtain data using literature study and interview. Primary legal sources and secondary legal sources were analyzed using the legal Theory approach. The process of deductive thinking to draw conclusions. The results of this study indicate that; The position of the creditor as the holder of the mortgage on the guarantee of the Hak Guna Bangunan (SHGB) Certificate whose term or period of validity of the SHGB has expired and has not been renewed, causing the mortgage inherent in the SHGB to be void and the Debtor has defaulted to the Creditor. So required Legal Formulation And Steps To Overcome The Problems in Executions Of Mortgage In Settling Bad Credit.

Keywords : "Legal Formulation, Executions Of Mortgage, Bad Credit"

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Keaslian Penelitian .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI .....	12
A. Tinjauan Tentang Kredit .....	12
B. Tujuan dan Fungsi Kredit .....	14
1. Tujuan Kredit .....	14
2. Fungsi Kredit .....	16
C. Jenis-Jenis Kredit .....	17
1. Dilihat Dari Segi Kegunaan .....	17
2. Dilihat Dari Segi Tujuan Kredit .....	18
3. Dilihat Dari Segi Jangka Waktu .....	19
4. Dilihat Dari Segi Jaminan .....	19

5. Dilihat Dari Segi Sektor Usaha .....	20
D. Kredit Bermasalah .....	20
E. Penyelesaian Kredit Macet .....	23
F. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit .....	25
G. Tinjauan Tentang Hak Kebendaan .....	27
H. Tinjauan Tentang Jaminan .....	29
I. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan .....	32
1. Syarat-syarat Sahnya Pertanggungan .....	32
2. Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan .....	34
a. Hak Guna Usaha (HGU) .....	36
b. Hak Guna Bangunan (HGB) .....	37
c. Hak Pakai .....	38
J. Prosedur Dalam Pemberian Kredit .....	39
K. Proses Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan .....	43
L. Landasan Teori .....	48
1. Keadilan .....	48
2. Kemanfaatan .....	49
3. Kepastian Hukum .....	49
M. Batasan Konsep .....	50
<b>BAB III CARA PENELITIAN .....</b>	<b>53</b>
A. Jenis Penelitian .....	53
B. Pendekatan .....	53
C. Sumber Data .....	54
1. Bahan Hukum Primer .....	54
2. Bahan Hukum Sekunder .....	54
D. Cara Perolehan Data .....	55



1. Studi Pustaka .....	55
2. Wawancara .....	55
E. Analisa Data .....	55
1. Bahan Hukum Primer .....	55
a. Diskripsi .....	55
b. Sistematisasi Hukum Positif .....	56
2. Interpretasi Hukum .....	56
3. Bahan Hukum Sekunder .....	57
F. Proses Berfikir .....	57
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
A. Sekilas PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. ....	59
B. Hasil Penelitian Dalam Study PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. - Kantor Cabang di Yogyakarta .....	60
C. Pembahasan .....	87
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN-SARAN .....</b>	<b>113</b>
A. Kesimpulan .....	113
B. Saran-Saran .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN.</b>	