



## **TESIS**

### **Judul:**

Upaya dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset  
Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank  
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

**Disusun oleh:**  
RIWENDA SEPTIANI  
NIM. 217212017

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

**Upaya dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset Yang Diambil Alih  
(AYDA) Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4  
Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta  
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**

**Tesis**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Riwenda Septiani  
NIM : 217212017  
Peminatan : Kenotariatan

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
2023**

## Pengesahan

Nama : RIWENDA SEPTIANI  
NIM : 217212017  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Upaya dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah  
Title : Legal Efforts and Consequences for Executing Assets Taken Over (AYDA) By Banks Based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Land-Related Objects

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juli-2023.

### Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

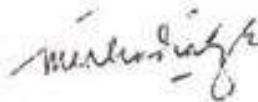
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

### Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,  
Dr.  
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 21-Juli-2023  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : RIWENDA SEPTIANI  
NIM : 217212017  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Upaya dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset Yang Diambil  
Alih (AYDA) Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang  
Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas  
Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan  
Tanah

Tesis ini disetujui untuk diuji.

Jakarta, 05-Juli-2023

Pembimbing:  
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,  
Dr.  
NIK/NIP: 10288010



## ABSTRAK

- (A) Nama : Riwenda Septiani (NIM: 217212017)  
(B) Judul Tesis : UPAYA DAN AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN ASET YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) OLEH BANK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH  
(C) Halaman : x, 150 halaman + 2023  
(D) Kata Kunci : Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Bank  
(E) Isi :

Pasal 20 ayat (2) UUHT menjelaskan: “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Pada ayat (3) “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.” Berdasarkan penjelasan tersebut harus dipastikan mekanisme pengalihan hak tanggungan AYDA, Adanya kesepakatan dari pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan, Harus dengan nominal jual yang dengan harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak, Adanya pemberitahuan secara tertulis oleh para pihak yang diumumkan dalam dua surat kabar, Tidak ada pernyataan keberatan dari pihak ketiga manapun, Pada pelaksanaan AYDA di lapangan sering mengalami hambatan-hambatan yang dapat menyebabkan pelaksanaan AYDA terhambat dan membutuhkan waktu 1 (satu) tahun sampai dengan 5 tahun lebih untuk menyelesaikan AYDA tersebut bahkan hingga berhenti prosesnya atau macet dan pada pelaksanaannya masih ada banyak yang tidak mengikuti sistem yang di atur oleh UUHT. Maka hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank sehingga melanggar aspek Hukum Jaminan bahwa jaminan tidak boleh dimiliki oleh kreditor. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis akan membahas lebih lanjut dengan judul “Upaya dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- (F) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., M.Kn  
(B) Penulis : Riwenda Septiani

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul **“Upaya Dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset Yang Diambil Alih (Ayda) Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”**, Yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya dan dengan segala hormat kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Mia Hadiati, S.H. M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.H.,M.Kn. selaku dosen pembimbing Tesis yang telah memberikan bimbingan, bantuan, dan nasihat yang mengarahkan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan baik;
4. Kepada Orang Tua yang tercinta, adik-adik tercinta (Serra Tamali, Putra Eka Prasetya dan RA Yulia Yanti) dan sahabat tercinta (Luca Kristiani Wandita, SE. dan Nabila Karmelia Putri) yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat yang besar dan sangat berharga bagi penulis.
5. Semua dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan kenotariatan, beserta semua staf yang telah membantu penulis dalam urusan administratif.
6. Teman kuliah Wulan Agustini dan Teguh Ariyanto yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis.
7. Dela Vineza, S.Psi., M.M., selaku Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala budi baik semua pihak yang telah membantu penulis dalam pengerjaan Tesis ini. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan wawasan baru dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang ada sehingga dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca.

Jakarta, 10 Juli 2023

Riwenda Septiani

## Pernyataan

Nama : RIWENDA SEPTIANI  
NIM : 217212017  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Upaya dan Akibat Hukum Pelaksanaan Aset Yang Diambil  
Alih (AYDA) Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang  
Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas  
Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan  
Tanah

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi/Laporan/Tesis/Disertasi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 05-Juli-2023

Yang menyatakan



RIWENDA SEPTIANI  
NIM. 217212017



## DAFTAR ISI

Halaman	
Judul	i
pengesahan .....	ii
Persetujuan .....	iii
Abstrak .....	iv
Kata	
Pengantar .....	v
Pernyataan	
.....	vii
Daftar	
Isi .....	viii
Daftar	
Lampiran .....	x
BAB I	
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang	
Penelitian.....	1
B. Permasalahan .....	13

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan	
Penelitian.....	
13	
D. Kerangka	
Teoritis .....	
15	
E. Metode	
Penelitian.....	
25	
F. Sistematika	
Penulisan .....	
28	
BAB II TINJAUAN	
PUSTAKA .....	
30	
A. Teori Akibat	
Hukum.....	
30	
B. Teori Kepastian	
Hukum.....	
39	
C. Teori	
Perjanjian .....	
59	
BAB III DATA DAN HASIL	
PENELITIAN .....	
74	
A. Perjanjian .....	
74	

1. Isi Suatu	
Perjanjian .....	80
2. Syarat Sahnya Satu	
Perjanjian .....	83
3. Tahap Pembuatan	
Perjanjian.....	92
4. Jenis	
Perjanjian .....	99
5. Akibat Suatu	
Perjanjian .....	102
B. Perjanjian	
Kredit .....	104
1. Jenis	
Kredit .....	108
2. Ketentuan Perjanjian	
Kredit .....	110
3. Dasar Pembelian Kredit oleh	
Bank .....	110
4. Kualitas	
Kredit .....	111

5. Proses pembelian	
Kredit .....	112
6. Tahap Penilaian Kelayakan	
Kredit .....	114
7. Perjanjian	
Kredit .....	115
8. Ciri Perjanjian	
Kredit .....	117
9. Unsur Perjanjian	
kredit .....	118
C. Wanprestasi .....	120
D. Tinjauan Umum Tentang	
AYDA .....	122
E. Jaminan .....	125
F. Kredit	
Macet.....	130

BAB IV UPAYA DAN AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN ASET YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) OLEH BANK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN

TANAH.....	136
A. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Jika Dalam Pelaksanaan AYDA Tidak Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	136
B. Akibat Hukum Jika Dalam Pelaksanaan AYDA Tidak Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	142

BAB V

PENUTUP .....	147
---------------	-----

A. KESIMPULAN.....	147
B. SARAN .....	147

DAFTAR

PUSTAKA .....	149
---------------	-----

LAMPIRAN .....	151
----------------	-----

## DAFTAR LAMPIRAN

### DAFTAR RIWAYAT

HIDUP 152

### SK KESEDIAAN PEMBIMBING

153

### BERITA ACARA

BIMBINGAN .....

154

### SURAT KETERANGAN

TURNITIN .....

157

### SURAT TUGAS

159

JURNAL .....

161