

## Konsekuensi Yuridis Penyelesaian Kredit Macet dengan Proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan

**Fitria Ajeng Wulandari**

*Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia,  
fitriaajengw8@gmail.com*

**Abstract.** Banks often encounter obstacles in providing credit to debtors, such as bad debts. One solution to bad debts is for banks to take over collateral by purchasing the collateral and then reselling it to another party. There is a potential conflict between the Banking Law and the Mortgage Law, as the Mortgage Law only regulates collateral execution through general customers. If AYDA is carried out without an auction and without the debtor's consent, this could violate the principles of publicity and legal certainty. The type of research used is normative juridical, whose object is legal norms. The approach method used is a conceptual and regulatory approach, using primary, secondary, and tertiary legal materials collected through literature studies and analyzed qualitatively. The process of the Assumed Collateral (AYDA) can be considered null and void by law because the agreement to voluntarily hand over the collateral which is the basis for the Assumed Collateral (AYDA) does not comply with the fourth condition for the validity of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, namely "the existence of a lawful cause" because it is contrary to Article 12 and 20 paragraph (4) of the Mortgage Law.

**Keywords:** Collateral, Liability, Bad Credit

**Abstrak.** Bank dalam memberikan kredit kepada debitur seringkali mengalami hambatan seperti kredit macet. Salah satu percepatan penyelesaian terkait kredit macet, bank melakukan pengambil alihan agunan yang dijaminkan dengan cara bank membeli agunan tersebut yang kemudian akan dijual kembali kepada pihak lain. Terdapat potensi konflik antara UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan, karena UU HT hanya mengatur eksekusi agunan melalui pelelangan umum. Jika AYDA dilakukan tanpa lelang dan tanpa persetujuan debitur, hal ini dapat melanggar asas publisitas dan kepastian hukum. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normative yang objek penelitiannya adalah norma hukum. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual dan perundang-undangan, menggunakan bahan hukum primer sekunder dan tersier yang dikumpulkan melalui studi pustaka dan dianalisis secara kualitatif. Proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dapat dianggap batal demi hukum karena perjanjian penyerahan agunan secara sukarela yang menjadi dasar Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) tidak sesuai dengan syarat keempat sahnya perjanjian dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu "adanya suatu sebab yang halal" karena bertentangan dengan Pasal 12 dan 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.

**Kata kunci:** Agunan, Hak Tanggungan, Kredit Macet

Submitted: 9 August 2023 | Reviewed: 26 April 2024 | Revised: 22 July 2025 | Accepted: 19 August 2025

## PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi suatu negara tidak dapat dilepaskan dari perkembangan masyarakatnya, khususnya dalam hal produktivitas, daya beli, dan kemampuan untuk menciptakan nilai tambah dalam berbagai sektor. Masyarakat yang aktif secara ekonomi akan mendorong terbentuknya sistem keuangan yang dinamis, menciptakan pasar yang stabil, dan memperkuat struktur ekonomi negara. Dalam konteks ini, pembangunan ekonomi memerlukan dukungan dari sektor-sektor strategis, salah satunya adalah sektor perbankan. Perbankan memainkan peran sentral dalam mempertemukan kebutuhan dana masyarakat dengan potensi investasi yang tersedia, sehingga menciptakan perputaran ekonomi yang sehat dan berkelanjutan.

Kegiatan perbankan merupakan tulang punggung sistem keuangan karena menyediakan layanan utama seperti penyimpanan dana, pemberian kredit, dan transfer pembayaran. Dengan berfungsinya perbankan secara optimal, maka proyek-proyek pembangunan, baik oleh pemerintah maupun sektor swasta, dapat berjalan dengan lancar karena adanya dukungan pembiayaan. Oleh karena itu, sektor perbankan sangat diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata terhadap pembangunan ekonomi nasional dan regional melalui peningkatan intermediasi keuangan, efisiensi penyaluran dana, serta stabilitas sistem moneter.

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perbankan didefinisikan sebagai segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses pelaksanaan kegiatan usaha bank. Definisi ini menunjukkan bahwa perbankan tidak hanya sebatas lembaga penghimpun dan penyalur dana, tetapi juga sistem yang kompleks dan menyeluruh yang mencakup struktur organisasi, mekanisme operasional, regulasi, serta pengawasan yang terintegrasi. Artinya, stabilitas dan efektivitas perbankan memerlukan sinergi antara internal lembaga bank dan sistem regulasi yang mengaturnya.

Secara historis, istilah "bank" berasal dari bahasa Italia, yaitu *branca* atau *banco*, yang berarti bangku atau meja tempat para pemberi pinjaman melakukan kegiatan

transaksi keuangan di pasar-pasar pada masa abad pertengahan. Para banker Italia kala itu dikenal sebagai pelopor kegiatan perbankan modern dengan menyediakan layanan pinjaman secara informal namun terorganisir. Seiring berjalannya waktu, aktivitas ini berkembang menjadi lembaga formal dengan sistem yang lebih terstruktur. Evolusi tersebut mencerminkan pentingnya fungsi intermediasi keuangan sejak zaman dahulu hingga kini dalam menunjang aktivitas ekonomi masyarakat dan negara.<sup>1</sup>

Bank sebagai Lembaga Intermediasi yang memiliki peran penting terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara dan sebagai perantara antar masyarakat surplus dengan masyarakat defisit. Dalam ketentuan Pasal 6 huruf (b) Undang-Undang Perbankan menyebutkan salah satu kegiatan usaha bank ialah memberikan kredit, yang mana pengertian kredit itu sendiri telah diatur pada ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan yang berbunyi:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Salah satu faktor terpenting dalam bank memberikan kredit kepada debitur yaitu dengan adanya jaminan atau agunan yang dijaminkan oleh debitur, karena hal tersebut merupakan salah satu tolak ukur kemampuan ataupun kesanggupan debitur untuk dapat melunasi utang yang menjadi kewajibannya. Menurut Salim H.S terdapat klasifikasi jaminan yaitu:<sup>2</sup>

1. **Jaminan Kebendaan (materiil)**, yaitu jaminan yang mengikuti keberadaan bendanya dan memberikan sifat preferent, contohnya seperti Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai dan Hipotek Kapal;
2. **Jaminan Perorangan (immateriil)**, yaitu jaminan yang menimbulkan kewajiban bagi pihak-pihak tertentu, yang menganut asas kesamaan yang berarti tidak

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991, hlm.80.

<sup>2</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.21.

membedakan mana piutang yang terjadi terlebih dahulu atau yang baru terjadi, seperti contoh penanggungan hutang dan perjanjian garansi.

Dalam praktik perbankan, meskipun kredit telah diberikan berdasarkan analisis kelayakan yang matang, tidak dapat dipungkiri bahwa risiko kredit tetap melekat selama jangka waktu kredit berlangsung. Risiko ini dapat muncul akibat berbagai faktor seperti ketidakstabilan usaha debitur, perubahan kondisi ekonomi, atau kegagalan dalam manajemen keuangan. Apabila debitur tidak dapat menjalankan kewajiban pembayaran secara lancar, maka hal ini akan menimbulkan keterlambatan pembayaran angsuran yang pada akhirnya dapat berkembang menjadi kredit bermasalah (*non-performing loan/NPL*). Situasi ini tentu merugikan pihak bank, karena dana yang seharusnya berputar menjadi terhenti dan dapat memengaruhi likuiditas serta kesehatan keuangan bank.

Dalam hal penyelesaian kredit, perbankan mengenal konsep *first way out* dan *second way out* sebagai dua sumber utama pelunasan kredit. *First way out* merujuk pada kemampuan debitur untuk melunasi pinjaman melalui pendapatan dari kegiatan usahanya. Cara ini merupakan sumber pembayaran yang ideal, karena mencerminkan kelayakan usaha dan kesehatan arus kas debitur. Namun, jika usaha debitur mengalami gangguan atau bahkan gagal, maka bank harus mengandalkan *second way out*, yaitu eksekusi terhadap jaminan atau agunan yang sebelumnya telah dibebankan kepada bank sebagai kreditur.

*Second way out* secara yuridis merupakan pelaksanaan hak jaminan yang melekat pada objek tertentu, seperti tanah, bangunan, kendaraan, atau aset bergerak lainnya. Ketika terjadi kredit macet, bank sebagai kreditur yang memiliki hak jaminan berwenang untuk menjual agunan tersebut baik melalui pelelangan umum maupun mekanisme lain yang diperbolehkan oleh hukum dan menggunakan hasil penjualannya untuk menutup sisa kewajiban kredit yang belum dilunasi oleh debitur. Dengan demikian, jaminan berfungsi sebagai alat mitigasi risiko yang memberikan perlindungan hukum

dan finansial bagi bank apabila jalur pelunasan utama tidak berjalan sebagaimana mestinya.<sup>3</sup>

Hak atas tanah merupakan salah satu bentuk agunan yang sering diterima oleh bank dalam pemberian kredit kepada debitur, karena memiliki nilai yang cukup relatif tinggi dan laku dipasaran. Sesuai ketentuan pada Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam hal bank memberikan kredit dengan agunan yang berupa hak atas tanah dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan

Terhadap kredit macet yang menyebabkan adanya hambatan dalam eksekusi hak tanggungan, bank dapat menyelesaikan hal tersebut dengan melakukan pengambil alihan agunan dengan membeli agunan tersebut yang kemudian dijual kembali oleh bank kepada pihak lain dengan sebutan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih), seperti dalam ketentuan Pasal 12 A UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang berbunyi:

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”

Agunan Yang Diambil Alih atau disebut AYDA dalam pengertiannya diatur pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum khususnya pada Pasal 1 angka 15 yang menyebutkan:

“Agunan Yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank”.

---

<sup>3</sup> Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm.188.

Namun, terdapat potensi pertentangan antara pengaturan dalam UU Perbankan dan UU HT. UU HT secara tegas mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum, dan tidak mengatur secara eksplisit pengalihan hak agunan secara langsung kepada kreditur di luar mekanisme lelang. Hal ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, terutama jika proses AYDA dilakukan tanpa melalui pelelangan dan tanpa persetujuan yang sah dari debitur, karena dapat dianggap bertentangan dengan asas publisitas dan kepastian hukum dalam eksekusi jaminan kebendaan.

Perbedaan pendekatan antara UU HT dan UU Perbankan inilah yang menimbulkan potensi konflik normatif dalam pelaksanaan AYDA. Di satu sisi, UU Perbankan memberi ruang bagi bank untuk menyelesaikan kredit macet secara lebih fleksibel. Di sisi lain, UU HT menekankan perlindungan hukum terhadap objek jaminan dengan prosedur formal yang ketat.

Berdasarkan uraian pendahuluan yang telah diuraikan, maka peneliti merumuskan permasalahan, bagaimana konsekuensi yuridis atas penyelesaian kredit macet melalui AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) oleh Bank jika ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan?

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan studi dokumen dan kepustakaan yang objek penelitiannya adalah norma hukum. Metode pendekatan yang peneliti gunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, serta peneliti menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, bahan hukum sekunder berupa literatur seperti buku, hasil penelitian, makalah dalam seminar, simposium yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat.

Adapun metode analisis hukum yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu dengan menelaah dan menginterpretasikan norma-norma hukum yang ditemukan dalam bahan hukum primer dan sekunder, kemudian dilakukan penalaran hukum

secara sistematis untuk menarik kesimpulan atas permasalahan hukum yang dikaji. Analisis ini bertujuan untuk menggambarkan kesesuaian atau ketidaksesuaian norma hukum yang berlaku dengan praktik pelaksanaan di lapangan, serta untuk merumuskan argumentasi hukum yang logis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Konsekuensi Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Melalui AYDA atau Agunan Yang Diambil Alih oleh Bank Apabila Ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan**

Bank merupakan suatu lembaga keuangan, baik berbentuk badan hukum maupun dijalankan oleh orang pribadi, yang kegiatan utamanya adalah menerima dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan lainnya. Definisi ini menunjukkan bahwa bank tidak hanya berfungsi sebagai tempat penyimpanan uang, tetapi juga sebagai perantara keuangan (financial intermediary) antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Kegiatan simpan-pinjam ini dilakukan untuk kepentingan pihak ketiga, yaitu masyarakat luas, dengan tujuan utama mendukung pertumbuhan ekonomi dan stabilitas keuangan.<sup>4</sup>

Dalam konteks ini, usaha perbankan memiliki karakteristik tersendiri karena menyangkut kepercayaan publik, pengelolaan risiko keuangan, serta tunduk pada regulasi dan pengawasan yang ketat oleh otoritas yang berwenang seperti Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Oleh karena itu, tidak menjadi persoalan apakah pelaku usaha bank berbentuk perorangan atau badan hukum (recht persoon), selama menjalankan fungsi perbankan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Inti dari keberadaan bank adalah sebagai pelaksana kegiatan usaha yang memutar dana masyarakat untuk kepentingan produktif, dengan tanggung jawab menjaga likuiditas, solvabilitas, dan integritas sistem keuangan secara menyeluruh.

---

<sup>4</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Ed. 2, Yogyakarta: Andi Offset, 2011, hlm. 13.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU PPSK), bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Pengertian ini menegaskan bahwa bank memiliki peran vital dalam perekonomian nasional, tidak hanya sebagai lembaga yang menjalankan fungsi bisnis semata, tetapi juga sebagai instrumen pembangunan yang berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat.

Dari rumusan tersebut, dapat dipahami bahwa bank menjalankan dua fungsi pokok, yakni:

- (1) menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk simpanan seperti tabungan, giro, dan deposito; dan
- (2) menyalurkan dana tersebut kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit, pembiayaan, atau instrumen keuangan lainnya. Kedua fungsi ini menjadikan bank sebagai financial intermediary atau perantara keuangan, yang menjembatani antara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus units*) dan pihak yang membutuhkan dana (*deficit units*). Dengan demikian, bank tidak hanya berperan sebagai pengelola dana, tetapi juga sebagai penggerak roda ekonomi melalui penyediaan akses permodalan, pembiayaan usaha, serta mendorong pertumbuhan sektor riil dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.<sup>5</sup>

Thomas Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit yaitu;

- a) Adanya kepercayaan atau keyakinan dari si pemberi kredit atau bank kepada debitur bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

---

<sup>5</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 29.

- b) Adanya tenggang waktu yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi oleh kreditor dan masa pengembalian prestasi atau kontraprestasi pada masa yang akan datang. Dalam unsur ini, terdapat pengertian nilai agio dari uang yang berarti uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.
- c) *Degree of risk* atau risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya tenggang waktu. Semakin lama kredit diberikan, maka semakin besar risiko yang akan dihadapi.
- d) Prestasi atau objek kredit yang dapat berbentuk uang, barang atau jasa. Namun, atas perkembangan ekonomi saat ini, transaksi kredit yang sering terjadi adalah yang berkaitan dengan uang<sup>6</sup>.

Pemberian kredit yang diberikan oleh Bank memiliki risiko yang tinggi apabila nasabah debitur tidak melakukan kewajibannya untuk membayar utangnya, atau dapat dikatakan sebagai kredit macet. Untuk dapat mengurangi risiko tersebut, Bank menerapkan prinsip dasar kehati-hatian dengan adanya jaminan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, yang mana hal tersebut menjadi tolak ukur Bank terkait keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah dalam menjalankan kewajibannya. Faktor-faktor yang menjadi penilaian Bank dalam memberikan kredit adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a) Watak atau sifat dari nasabah debitur yang dapat dipercaya;
- b) Kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis, untuk dapat dinilai kemampuannya dalam melakukan kewajibannya membayar utangnya;
- c) Keefektifan penggunaan modal dalam laporan keuangan dari segi likuiditas, solvabilitas, serta rentabilitas;
- d) Dapat mengevaluasi terkait kondisi ekonomi, sosial dan politik pada saat sekarang dan di masa yang akan datang;
- e) Jaminan melebihi jumlah kredit yang diberikan oleh Bank.

---

<sup>6</sup> Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 59.

<sup>7</sup> Kasmir, Dasar-Dasar Hukum Perbankan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 136-137.

Pada saat pemberian kredit kepada nasabah debitur yang disepakati oleh Bank, yang kemudian tertuang dalam perjanjian kredit secara notaril ataupun di bawah tangan yang harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

- a) Sepakat mereka untuk mengikatkan diri;
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c) Mengenai suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok atau disebut perjanjian prinsipil yang bersifat riil, dalam artian bahwa dengan adanya penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah debitur lahirlah perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya, terkait perjanjian jaminan merupakan pelengkap (*assessor*) terhadap perjanjian pokok.<sup>8</sup> Berdasar pada perjanjian jaminan, bank melakukan perikatan dengan nasabah debitur sebagai pemilik jaminan/agunan sebagai jaminan tambahan dalam pemberian kredit, serta berlakunya dan berakhirnya perjanjian jaminan mengikuti ketentuan pada perjanjian pokoknya. Dalam praktiknya, bank sebagai kreditur telah menyediakan bentuk perjanjiannya, sedangkan nasabah debitur hanya dapat mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana dalam perjanjian tersebut, nasabah debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak, tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar terkait perjanjian tersebut.<sup>9</sup>

Dalam pemberian kredit, salah satu bentuk jaminan yang sering digunakan adalah tanah. Hak jaminan atas tanah merupakan suatu konsep hukum yang dikenal dalam sistem hukum barat atau Eropa kontinental, khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek/BW). Dalam sistem ini, jaminan atas tanah diatur dalam Buku II BW, dan dikenal dalam bentuk hipotek, yaitu hak kebendaan yang diberikan kepada kreditur atas benda tidak bergerak milik debitur, seperti tanah dan bangunan, sebagai jaminan pelunasan utang. Hipotek bersifat aksesoir, artinya

---

<sup>8</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm.71.

<sup>9</sup> *Ibid.*

melekat dan mengikuti utang pokok, dan dapat dieksekusi apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.<sup>10</sup>

Hak atas tanah merupakan salah satu bentuk agunan yang paling diminati oleh lembaga perbankan dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur. Hal ini disebabkan oleh beberapa alasan utama, di antaranya nilai ekonomis tanah yang cenderung stabil dan meningkat dari waktu ke waktu, serta tingkat likuiditasnya yang tinggi di pasar. Artinya, apabila terjadi wanprestasi atau kredit bermasalah, tanah sebagai objek jaminan relatif mudah untuk dijual atau dilelang guna menutup kewajiban debitur kepada bank. Oleh karena itu, hak atas tanah dianggap sebagai bentuk jaminan yang aman, bernilai tinggi, dan memberikan posisi tawar yang kuat bagi kreditur.

Dalam konteks hukum, pengikatan hak atas tanah sebagai jaminan kredit diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT). Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegangnya. Artinya, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang melalui hasil penjualan objek jaminan dibandingkan dengan kreditur lainnya, selama prosedur eksekusinya sesuai dengan ketentuan hukum.

Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Setelah didaftarkan, hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan hukum dan bersifat publikatif, artinya dapat diketahui oleh pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas objek jaminan tersebut. Hal ini sangat penting agar tidak terjadi sengketa ganda atas satu objek tanah yang dijadikan jaminan. Dengan demikian, penggunaan hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tidak hanya bernilai tinggi

---

<sup>10</sup> H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafik, 2020, hlm. 1-2.

secara ekonomis, tetapi juga memiliki legitimasi kuat secara hukum sebagai alat jaminan kredit.

Prof. Boedi Harsono, S.H., mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau Sebagian-sebagian pembayaran lunas utang dsebitur kepadanya.<sup>11</sup> Subjek hukum dari hak tanggungan diatur dalam UUHT pada Pasal 8 dan Pasal 9 yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan menurut Pasal 8 UUHT dijelaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berhutang atau debitur sedangkan pada Pasal 9 UUHT dijelaskan bahwa penerima hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pembebanan hak tanggungan yang menggunakan SKMHT diatur dalam Pasal 15 UUHT dimana wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT dan memenuhi syarat :<sup>12</sup>

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang, dan nama serta identitas kreditur, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya, jaminan merupakan bentuk pengikatan harta benda dari pihak debitur kepada kreditur, sebagai sarana perlindungan hukum atas pelunasan utang. Dalam hubungan ini, debitur secara sukarela memperjanjikan sebagian hartanya (dalam hal ini tanah atau benda tidak bergerak lainnya) kepada kreditur sebagai jaminan, yang dapat dieksekusi jika utang tidak dibayar sesuai waktu yang disepakati. Jaminan tetap berada dalam kepemilikan debitur selama belum dieksekusi, namun memberikan hak prioritas kepada kreditur atas hasil penjualan

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 24.

<sup>12</sup> H.M Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), hlm. 87.

objek tersebut dibanding kreditur lain. Mekanisme ini menunjukkan pentingnya kedudukan hukum jaminan sebagai sarana pembuktian dan perlindungan dalam praktik pembiayaan yang berlandaskan atas kepercayaan, kepastian, dan perlindungan hukum.<sup>13</sup>

Setiap kredit yang diberikan tentu saja memiliki suatu risiko, yang mana dalam prakteknya kredit yang berjalan lancar dapat sewaktu-waktu dapat menjadi kredit macet karena nasabah debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai yang telah diperjanjikan. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.<sup>14</sup> Menurut Kamus Bank Indonesia, kredit macet adalah kredit yang (a) tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan dan/atau (b) memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit, atau (c) penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.<sup>15</sup>

Berdasarkan faktor penilaian terhadap kualitas kredit sesuai dengan ketentuan pada Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan:

- a) Prospek usaha;
- b) Kinerja (*performance*) debitur; dan
- c) Kemampuan membayar.

Dari ketiga faktor penilaian tersebut, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi lima macam, yaitu sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a) Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit;

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm.131.

<sup>15</sup> [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) , diakses pada 2/08/2023

<sup>16</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2015, hlm. 199-200.

- b) Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari. Jarang mengalami cerukan;
- c) Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
- d) Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melebihi 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya yang menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
- e) Macet (M), apabila terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Dalam upaya penyelamatan kredit macet, bank dapat melakukan Langkah 3R, yaitu dengan cara:<sup>17</sup>

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*);
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*);
- c) Penataan kembali (*Restructuring*).

Pada umumnya terdapat dua langkah dalam menangani kredit bermasalah, yaitu dengan melakukan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan suatu langkah penanganan kredit bermasalah yang dilakukan dengan perundingan kembali syarat-syarat kredit antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur, sedangkan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui lembaga hukum, penyelesaian kredit merupakan langkah akhir yang dilakukan apabila penyelamatan kredit tidak memperoleh hasil.<sup>18</sup>

Ketentuan pada Pasal 12 A UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam penyelesaian kredit macet dapat melalui non litigasi dengan mencairkan objek

---

<sup>17</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 75-78.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 76-77.

jaminan/agunan,<sup>19</sup> dalam hal nasabah sebagai debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank sebagai kreditur, maka Bank Umum dapat melakukan pencairan objek jaminan/agunan dengan membeli sebagian atau seluruhnya melalui pelelangan atau di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela ataupun dengan kuasa jual di luar lelang.<sup>20</sup> Hal inilah yang disebut dengan proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Sebagai contoh, terdapat kasus AYDA yang terjadi di BPR Bank Klaten, yang berlokasi di Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, terhadap seorang nasabah debitur yang melakukan pinjaman kredit pada tanggal 15 Juli 2015 sebesar Rp400.000.000,-. Agunan yang dijaminkan berupa tanah dan bangunan bersertifikat Hak Milik yang terletak di Kota Surakarta. Ketika kredit telah jatuh tempo dan debitur tidak mampu melunasi, BPR Klaten melakukan upaya penagihan melalui surat peringatan dan negosiasi langsung. Setelah tidak ada penyelesaian, disepakati bahwa agunan diserahkan kepada bank melalui Surat Pernyataan dan Surat Kuasa Jual, yang ditandatangani di hadapan notaris sebagai bentuk pelaksanaan AYDA. Dalam prosesnya, BPR Klaten menerbitkan Berita Acara Komite Penyelesaian Kredit pada tanggal 23 Desember 2016 dan menyatakan aset debitur diambil alih senilai Rp800.000.000,-, serta menyatakan pelunasan utang sebesar Rp413.000.000,-

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 1 angka 15 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Agunan Yang Diambil Alih adalah aktiva yang diperolah bank baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Proses pengalihan terhadap barang-barang agunan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yakni melalui lelang atau melalui penjualan di bawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan.

---

<sup>19</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2015, hlm. 153.

<sup>20</sup> *Ibid.*

Mekanisme lelang adalah setiap pelunasan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tulis melalui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang. Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan.<sup>21</sup> Pada proses Agunan Yang Diambil Alih, jika dalam hasil penjualan kembali terdapat sisa, maka Bank mendapatkan keuntungannya, namun ditinjau dari ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana adanya sisa pada penjualan melalui lelang merupakan hak debitur sebagai pemilik jaminan/agunan, dalam pasal tersebut yang berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Agunan dalam penyelesaian kredit macet yang telah dipasang Hak Tanggungan yang eksekusinya diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, namun pada proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang dilakukan oleh Bank sesuai ketentuan pada Pasal 12 A UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hal ini bertentangan dengan norma pada ketentuan Pasal 12 dan 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun pertentangannya adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 12 pada Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi adalah batal demi hukum”

Pemegang Hak Tanggungan dapat membeli obyek hak tanggungan hanya dengan melalui proses pelelangan umum dan penjualan dibawah tangan;

- 2) Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur terkait eksekusi Hak Tanggungan, kemudian Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:

---

<sup>21</sup> I. Made Sewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, hlm. 39-40.

“setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2) dan (3) adalah batal demi hukum”;

- 3) Melihat ketentuan pada Pasal 12 A ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam melakukan eksekusi untuk menyelesaikan kredit macet dengan melakukan proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) untuk dapat mempercepat penyelesaian kredit macet karena nasabah debitur wanprestasi, Bank Umum yang merupakan pemegang Hak Tanggungan dapat membeli agunan diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan. Berdasarkan hal tersebut jelas telah bertentangan dengan Pasal 12 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Terkait dengan pertentangan norma pada perundang-undang yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dinilai bahwa hal ini merupakan inkonsistensi peraturan perundang-undangan secara horizontal, yaitu peraturan yang hirarkinya sejajar atau kedudukannya sama-sama Peraturan Perundang-undangan, dengan demikian dapat digunakan dengan asas *lex specialis derogat legi generalis*.<sup>22</sup> Digunakan asas tersebut maka pertentangan terkait penyelesaian kredit macet berdasarkan ketentuan pada Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diselesaikan, yang mana Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan *lex specialis* dari ketentuan Pasal 12 A UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, karena Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan peraturan yang mengatur terkait agunan khususnya dalam pembebanan hak atas tanah serta benda yang ikut melekat pada tanah. sedangkan Undang-Undang Perbankan merupakan *lex generalis* karena mengatur dalam bidang perbankan, sehingga dalam eksekusi jaminan/agunan yang telah terpasang Hak Tanggungan berupa hak atas tanah dalam penyelesaian kredit macet melalui proses Agunan Yang Diambil Alih yang dilakukan oleh Bank tidak dapat diberlakukan, karena dalam Undang-Undang Perbankan peraturannya lebih umum (*generalis*) daripada Undang-Undang Hak Tanggungan yang peraturannya lebih spesifik (*speciali*).

---

<sup>22</sup> Shidhartaa, *Menuju Harmonisasi Sistem Hukum Sebagai Pilar Pengelolaan Wilayah Pesisir Indonesia*, Bappenas, Jakarta, 2005, hlm. 62.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa proses Agunan Yang Diambil Alih diawali dengan adanya perjanjian penyerahan agunan secara sukarela yang ditandatangani oleh debitur dan/ atau pemilik agunan dan pihak Bank, yang mana bank dapat berlindung dengan proses Agunan Yang Diambil Alih ini dilakukan atas kesepakatan para pihak berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak, namun kebebasan berkontrak ini tetap adanya suatu pembatasan. Sesuai ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdata, asas kebebasan berkontrak ini dibatasi dengan adanya syarat sahnya perjanjian, yaitu:<sup>23</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap dalam melakukan suatu perikatan;
- 3) Adanya suatu hal tertentu;
- 4) Adanya suatu sebab yang halal.

Unsur terakhir yaitu adanya suatu sebab yang halal, menekankan bahwa isi maupun tujuan dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Oleh karena itu, jika suatu perjanjian dibentuk dengan dasar atau tujuan yang melanggar peraturan perundang-undangan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Dalam konteks Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), sering dijumpai adanya perjanjian penyerahan agunan secara sukarela antara debitur dan bank yang dilakukan tanpa melalui mekanisme lelang. Meskipun hal ini dianggap sebagai solusi damai atas kredit macet, namun praktik ini dapat bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang secara tegas melarang eksekusi hak tanggungan dilakukan selain melalui cara-cara yang telah ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3), yaitu melalui pelelangan umum, eksekusi parate, atau penetapan pengadilan. Dengan demikian, bentuk pengambilalihan agunan tanpa melalui prosedur yang ditentukan tersebut berpotensi melanggar hukum.

---

<sup>23</sup> Marzuki, Peter Mahmud, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak", Yuridika, 2003, ISSN0215-849X, Vol.18, No. 3, Mei 2003

Perjanjian AYDA yang lahir dari penyerahan agunan secara sukarela, jika tidak dilakukan sesuai prosedur formal eksekusi sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan, dapat dianggap melanggar hukum positif. Dalam konteks ini, "sebab yang halal" sebagai syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, karena isi perjanjian bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, khususnya Pasal 20 UU HT. Akibatnya, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk pengalihan hak atas tanah oleh pihak bank.

Lebih lanjut, mekanisme AYDA yang tidak sesuai prosedur berpotensi hanya menguntungkan satu pihak, yaitu bank sebagai kreditur, sementara kepentingan hukum debitur sebagai pihak yang menyerahkan agunan menjadi terabaikan. Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum dan dapat bertentangan dengan asas keadilan dan perlindungan hukum yang melekat dalam setiap kontrak perdata. Oleh karena itu, meskipun tujuan AYDA adalah menyelesaikan kredit macet, namun praktiknya harus tetap tunduk pada hukum yang menjamin perlindungan bagi kedua belah pihak, tidak hanya efisiensi bagi bank.

Dengan memperhatikan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet melalui mekanisme AYDA yang tidak sesuai dengan ketentuan eksekusi dalam UU Hak Tanggungan merupakan langkah yang tidak tepat secara hukum. Mekanisme eksekusi hak atas tanah yang diatur dalam UU HT telah dirancang untuk melindungi kepentingan hukum baik debitur maupun kreditur secara seimbang.

Apabila dikaitkan dengan konsekuensi yuridis, Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur secara limitatif mengenai cara eksekusi hak tanggungan, yaitu melalui tiga mekanisme utama: eksekusi melalui pengadilan (titel eksekutorial), parate eksekusi, dan penjualan di bawah tangan dengan persetujuan para pihak. Di luar ketiga mekanisme tersebut, tindakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, termasuk pengambilalihan sepihak oleh bank tanpa lelang, dianggap bertentangan dengan Pasal 20 UUHT. Ini berarti bahwa prosedur AYDA yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah dapat berujung pada cacat hukum atau bahkan batal demi hukum.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (4) UUHT secara jelas melarang eksekusi yang tidak sesuai dengan ayat (1), (2), dan (3). Dengan demikian, jika AYDA dilakukan tanpa melewati mekanisme formal tersebut, maka peralihan hak atas tanah sebagai agunan tidak memiliki legitimasi yuridis. Hal ini menimbulkan risiko hukum yang besar, baik bagi bank maupun bagi pihak debitur, karena status kepemilikan terhadap tanah tersebut bisa dipersoalkan, baik secara perdata maupun administrasi pertanahan.

Selain persoalan keabsahan, konsekuensi yuridis lainnya adalah terjadinya ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Debitur atau ahli warisnya dapat mengajukan gugatan terhadap bank atas dasar perbuatan melawan hukum atau pemindahan hak yang tidak sah. Sengketa semacam ini kerap kali muncul di pengadilan dan dapat mengganggu stabilitas hukum dalam praktik pertanahan nasional. Keadaan ini memperlihatkan bahwa penyelesaian kredit macet melalui AYDA yang melanggar hukum tidak hanya merugikan debitur, tetapi juga dapat merusak citra dan kredibilitas lembaga keuangan.

Di sisi lain, apabila bank melaksanakan AYDA tanpa mengikuti mekanisme lelang umum atau penjualan di bawah tangan, maka prinsip keterbukaan dalam hukum pertanahan dan asas keadilan dalam hukum perjanjian telah diabaikan. Hal ini memperkuat anggapan bahwa proses tersebut hanya menguntungkan salah satu pihak, yaitu pihak kreditur (bank), sementara debitur berada dalam posisi lemah tanpa perlindungan hukum yang memadai. Hal ini dapat dinilai sebagai tindakan penyalahgunaan posisi dominan oleh bank, bertentangan dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen dalam sektor jasa keuangan.

Lebih jauh lagi, dari sisi peraturan internal perbankan, aset hasil AYDA yang diperoleh secara tidak sah juga dapat dinilai sebagai aset bermasalah dalam neraca keuangan bank. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mewajibkan bank untuk melaporkan AYDA dan mengelola aset tersebut dengan prinsip kehati-hatian. Jika perolehan AYDA dilakukan dengan cara yang tidak sah, maka aset tersebut berisiko menjadi beban keuangan dan reputasional bagi bank. Bahkan dalam audit eksternal, hal ini dapat menjadi catatan serius dan berdampak terhadap kepercayaan publik maupun regulator terhadap bank yang bersangkutan.

Dari sudut pandang hukum agraria, proses pengambilalihan hak atas tanah tanpa prosedur formal juga berisiko bertentangan dengan prinsip dasar hukum pertanahan nasional, yaitu asas kepastian hukum, keadilan, dan keterbukaan. Sertifikat yang telah dibalik nama atas nama bank dapat dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti diperoleh melalui proses yang tidak sah. Hal ini juga dapat menimbulkan dampak lanjutan berupa batalnya perjanjian jual beli apabila tanah tersebut dialihkan kembali ke pihak ketiga.

Jika sengketa muncul, proses balik nama sertifikat hasil AYDA juga bisa digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau Pengadilan Negeri. Keadaan ini membuktikan bahwa tanpa proses eksekusi yang sah, penguasaan bank atas objek hak tanggungan bukan merupakan penguasaan yang sah menurut hukum. Oleh karena itu, posisi hukum bank sangat rentan digugat, dan perolehan AYDA dapat dibatalkan sewaktu-waktu jika tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Secara keseluruhan, penyelesaian kredit macet melalui AYDA yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan memiliki konsekuensi yuridis yang serius. Bukan hanya menyangkut aspek perdata antara debitur dan kreditur, tetapi juga dapat melibatkan aspek administrasi pertanahan, kepatuhan perbankan terhadap regulasi, hingga risiko pidana apabila terbukti ada unsur pemaksaan atau penipuan dalam proses pengalihan hak.

## **PENUTUP**

Penyelesaian kredit macet melalui proses AYDA atau Agunan Yang Diambil Alih sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 12 A UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah melanggar ketentuan Pasal 12 dan 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila ditinjau dari asas *lex specialis derogate legi generalis*, maka terhadap agunan yang telah terpasang hak tanggungan, wajib melakukan penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Proses Agunan Yang Diambil Alih dapat dianggap batal demi hukum karena perjanjian penyerahan

agunan secara sukarela yang menjadi dasar Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) tidak sesuai dengan syarat keempat sahnya perjanjian dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu “adanya suatu sebab yang halal” karena bertentangan dengan Pasal 12 dan 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991.
- Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2009.
- H. Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- I. Made Sewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Hukum Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2015.
- H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafik, 2020
- Shidhartaa, *Menuju Harmonisasi Sistem Hukum Sebagai Pilar Pengelolaan Wilayah Pesisir Indonesia*, Bappenas, Jakarta, 2005.
- Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud, “Batas-Batas Kebebasan Berkontrak”, *Yuridika*, Vol.18, No. 3, Mei 2003.
- Grace Ayu Prabandari, Agus Nurdin, Mujiono Hafidh Prasetya, “Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang”, *Notarius*, Vol. 14, No.1, 2021.
- Nur Muhammad Dilapanga, “Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet”, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vo.5, No.2,

Maret 2021.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7  
Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta  
Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank  
Umum

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 perihal  
Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id), diakses pada 2/08/2023