

**KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL
ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM
PENYELESAIAN KREDIT MACET**

(Studi Kasus Pada Putusan Nomor 69/Pdt.G/2018/PN.Denpasar)

SKRIPSI



Disusun oleh :

ZUHDI FALAH

No. Mahasiswa : 19410340

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

**KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL
ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM
PENYELESAIAN KREDIT MACET**

(Studi Kasus Pada Putusan Nomor 69/Pdt.G/2018/PN.Denpasar)

SKRIPSI

Ditujukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Disusun oleh :

ZUHDI FALAH

19410340

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024



**KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL
ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM
PENYELESAIAN KREDIT MACET**

**(STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2018
PN.DENPASAR)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 22 april 2024



Yogyakarta, 23 april 2024
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.



**KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL
ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM
PENYELESAIAN KREDIT MACET**

**(STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2018
PN.DENPASAR)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 22 april 2024

Tim Penguji

1. Ketua : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.
2. Anggota : Ariyanto, Dr. S.H., C.N., M.H.
3. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn.

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas
Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN MOTTO DAN PENGESAHAN

“Berlelah lelahlah, mainsnya hidup terasa setelah lelah berjuang”

-Imam Syafi’i

*“kemunduran dan hambatan dalam hidup akan selalu ada,
Namun penting memiliki ketahanan untuk bangkit
Kembali dan terus bergeak maju”*

- Mohammed Salah

Skripsi ini ku persembahkan teruntuk,

Bapak dan Ibuku,

Kakak dan adikku,

Sahabat-sahabatku,

Almamaterku,

Klub kebanggaanku,

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Zuhdi Falah
2. Tempat Lahir : Sleman
3. Tanggal Lahir : 30 Juli 1999
4. Golongan Darah : AB
5. Jenis Kelamin : Laki-Laki
6. Agama : Islam
7. Alamat : Jl. Pertapan, Manggisari, Baturetno,
Kec, Banguntapan, Kabupaten
Bantul, Daerah Istimewa
Yogyakarta

8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Choldun Nafi Maula Muhammad
Pekerjaan : PNS
 - b. Nama Ibu : NurYanti
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri Serayu
 - b. SMP : Pondok Modern Darussalam Gontor
 - c. SMA : Pondok Modern Darussalam Gontor

10. Riwayat Organisasi

- a. Ketua Takmir Masjid AL-Azhar, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Periode 2022 – 2023
- b. Bendahara Rumah Tangga Masjid Takmir Masjid Al-Azhar Periode 2021-2022
- c. Anggota Departemen Rumah Tangga Masjid Takmir Masjid Al-Azhar Periode 2020-2021

11. Pengalaman Lainnya

- a. Ketua Kepanitiaan Idhul Adha Takmir Masjid Al-Azhar 2022
- b. Ketua Koordinator Acara Kepanitiaan Idhul Fitri Takmir Masjid Al-Azhar 2021
- c. Wakil Acara Kepanitiaan Idhul Adha Takmir Masjid Al-Azhar 2021
- d. Koordinator Desa Kuliah Kerja Nyata Universitas Islam Indonesia 2023
- e. Muallim Taklim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2021-2022

Yogyakarta, 11 Maret 2024

Yang Bersangkutan,

Zuhdi Falah

NIM. 19410340

SURAT PERNYATAAN
Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Yang bertanda tangan dibawah ini, saya

Nama : Zuhdi Falah

No. Mahasiswa : 19410340

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET (Studi Kasus pada Putusan Nomor 69/Pdt.G/2018/PN.Denpasar)**. Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atau karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas, saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dalam keadaan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 11 Maret 2024





Yang membuat pernyataan
Zuhdi Falah

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bismillahirrahmanirrahim.

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan berkat, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“KEABSAHAN PENERAPAN MEKANIME AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET (Studi Kasus Pada PT.Bank Central Asia Cabang Denpasar)”**, guna melengkapi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa hasil skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan dan tak lepas dari kekurangan dan kelemahan penulis. Namun, berbagi pihak yang tak Lelah memberikan dukungan formil maupun materiil. Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya, dari hati terdalam, kepada:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Choldun Nafi Maula Muhammad dan Bu Nuryanti. Terima kasih banyak atas seluruh doa dan dukungan yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya.

2. Bapak Lucky Suryo Wicaksono S.H.,M.kn.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Terima kasih banyak karena telah membimbing penulis, memberikan arahan, kritik, serta masukan yang sangat membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini

3. Bapak Dr.Ariyanto S.H.,C.N.,M.H, selaku dosen penguji
4. Bapak Ricky Rustam S.H.,M.H., selaku dosen penguji
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menuntut ilmu di kampus perjuangan.
6. Sahabat penulis yang selalu membimbing, menemani dan memberikan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir Elly Zaki Muammar
7. Sahabat seperjuangan penulis, Mursyid Abdurrauf, Rafli Nur Mahmudy, Vicko Yuanda, Dimas Montella, Aldi Dzulkarnain, Afifah Bafaghih, Bayu Indrasta, Imanda Nur Risma, Anita Nur Fitriani, Dese Alfionita, Faza Athaya, Virio Andalas, Veni, Fairuz Syahid Agata dan sahabat-sahabat penulis lainnya yang tidak bisa penulis tuliskan satu persatu. Terima kasih banyak telah menjadi sobat seperjuangan dalam perkuliahan hingga tugas akhir ini, terima kasih telah mau menjadi tempat berkeluh kesah.
8. Untuk diriku, si penulis, terima kasih banyak untuk perjuanganmu, terima kasih untuk selalu tetap kuat dan sabra walaupun diiringi tangisan, terima kasih karena tidak menyerah. Terima kasih banyak untuk aku yang tetap tegar walau banyak problema yang menghadang.

Tanpa adanya partisipasi dan dorongan dari mereka yang telah disebutkan maupun yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, maka skripsi ini tidak dapat terselesaikan. Semoga Allah SWT membalas sesuai dengan amalan mereka.

Aminnn

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semuanya. Akhir kata, penulis mengucapkan mohon maaf sebesar-besarnya untuk segala kekurangan yang ada pada skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 11 Maret 2024

Penulis,

Zuhdi Falah

NIM. 19410340

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR ...iii	
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIRiv	
HALAMAN MOTO	v
CURICULUM VITAE	vi
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
ABSTRAK	xiv
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	15
D. Orisinalitas Penelitian	13
E. Tinjauan Pustaka	15
F. Metode Penelitian	17
G. Kerangka Skripsi	21
BAB II	22
TINJAUAN UMUM TENTANG EKSEKUSI, KREDIT DAN AYDA	22
A. Tinjauan Umum Tentang Asas Eksekusi	22
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	31
C. Tinjauan Umum Tentang AYDA	47
BAB III	56
ANALISIS KEABSAHAN AYDA DAN HAMBATAN EKSEKUSI	56
A. Keabsahan Penerapan AYDA Sebagai Bentuk Penyelesaian Kredit Macet	56
B. Hambatan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan yang Menyebabkan	

Bank Melakukan AYDA.....	72
BAB IV	78
PENUTUP... ..	78
A. KESIMPULAN.....	78
B. SARAN.....	80
DAFTAR PUSTAKA... ..	82

ABSTRAK

Bank Sebagai lembaga keuangan, wajib bergerak dalam bidang perkreditan untuk melancarkan pembiayaan bagi semua sektor perekonomian Penyaluran kredit merupakan salah satu usaha yang dijalankannya, dan sebagai lembaga keuangan bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang. Salah satunya yakni melalui mekanisme alternatif agunan yang diambil alih (AYDA). Secara konseptual (AYDA) adalah sebagian atau seluruh agunan yang dibeli bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan, berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan, dengan kewajiban dicairkan kembali. pada kasusnya antara PT. Bank Central Asia Tbk, Kantor Cabang Denpasar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL),. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui rumusan masalah pertama terkait keabsahan mekanisme AYDA yang dilakukan oleh pihak kreditur guna penyelesaian kredit macet dan kedua, mengenai hambatan yang didapati oleh pihak bank dalam mengeksekusi hak tanggungan sehingga bank melakukan penerapan AYDA. Melalui pendekatan kasus dan pendekatan Perundang-Undangan metode penelitian ini dibuat. Adapun dalam kasus ini bank telah melakukan penerapan AYDA sesuai dengan mekanisme, syarat serta Perundang-Undangan yang berlaku sehingga dapat dikategorikan sah secara hukum. Dan hambatan yang didapati oleh pihak bank merupakan hambatan ekseternal. Sehingga dalam kasus ini perlunya pemahaman lebih kepada pihak nasabah selaku debitur akan sistemasi AYDA guna meminimalisir ketidaksamaan persepsi yang berujung pada pengajuan gugatan ke pengadilan dan perlunya kepastian hukum pada bidang perbankan yang mengatur akan dampak/akibat hukum yang diterima oleh bank apabila AYDA selama 1 tahun tidak terselesaikan.

Kata Kunci: *AYDA, Lelang, Kredit Macet.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank Sebagai lembaga keuangan, wajib bergerak dalam bidang perkreditan untuk melancarkan pembiayaan bagi semua sektor perekonomian. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwasannya “Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lainnya yang menjanjikan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan penyaluran bunga”.¹

Penyaluran kredit merupakan salah satu usaha yang dijalankannya, dan sebagai lembaga keuangan bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi perluasan kesempatan kerja. Bank juga harus meyakini bahwa kredit yang disalurkan dapat kembali tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit². Menurut pandangan ahli H.Saherodji perjanjian adalah “suatu peristiwa dengan nama dua orang/pihak atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi.”³ Perjanjian kredit merupakan aspek terpenting dalam suatu pemberian kredit karena terdapat kesepakatan-kesepakatan

¹ Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan

² Hikmah, Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara Non Litigasi, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol 3, No 01, Universitas Putera Batam, 2017.

³ Jaya Subadi Eka, *Restrukturisasi Kredit Macet*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2019.

mengenai kewajiban maupun hak dari masing-masing pihak mengenai pemberian kredit.⁴

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.⁵

Bank dalam perkreditan ada yang kembali tepat pada waktunya dan ada pula yang tidak dapat dilunasi oleh debitur (peminjam). Kredit yang disalurkan bank kepada masyarakat dalam jumlah besar tidak dibayar kembali kepada bank tepat pada waktunya sebagaimana perjanjian kredit, maka kualitas kredit tersebut digolongkan sebagai *Non Performing Loan* (NPL). Sehingga tingginya jumlah kredit bermasalah dapat mengganggu likuiditas bank yang bersangkutan⁶

Permasalahan atau sengketa mengenai hal ini, bank sering kali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Guna mengatasi masalah pada

⁴ Hidayat, Nurman, Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Hukum*, Tadako University, 2014.

⁵ Sutan Remi Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm, 175.

⁶ Abdul Hakim, Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan, *Jurnal Ilmiah*, Vol 05, No 01, Universitas Labuhanbatu, 2017.

nasabah dalam sengketa kredit macet, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pihak bank sebagai pemegang jaminan hak tanggungan memiliki kewenangan untuk menjual objek jaminan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut.⁷

Jaminan berupa hak atas tanah banyak digunakan sebagai agunan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur, baik status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Karena pada umumnya jaminan berupa hak atas tanah memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat. Sehingga baik kreditur dan debitur dapat memperoleh hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan

Hak jaminan atas tanah merupakan hak yang ada pada kreditor, yang memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cidera janji atau wanprestasi. Wewenang tersebut juga disertai dengan hak yang didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain. Selain memberikan kedudukan untuk mendahului (*droit de preference*), hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droit de suite*)⁸. Hak jaminan inilah yang disebut hak tanggungan.

⁷ Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kesebelas (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm.328.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Guna mengeksekusi hak tanggungan, maka diperlukannya mekanisme pelelangan. Lelang hak tanggungan merupakan lelang guna melaksanakan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Salah satu alternatif dalam penerapan mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan yakni dapat melalui agunan yang diambil alih (AYDA). Secara konseptual (AYDA) adalah sebagian atau seluruh agunan yang dibeli bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan, berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan, dengan kewajiban dicairkan kembali. Bank dapat mengambil alih agunan dalam rangka penyelesaian pembiayaan. Pengambilalihan agunan hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang memiliki kualitas macet.⁹

Agunan yang diambil alih (AYDA) diatur dalam Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum khususnya pasal 1 angka 15, (PBI No

⁹ Sumartik dan Misti Hariasih, *Manajemen Perbankan*, Cetakan Pertama, (Sidoarjo,2018),hlm 114

14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum). Dengan adanya AYDA diharapkan dapat menjadi alternatif penyelesaian kredit macet untuk menekan angka *Non Performing Loan* (NPL) atau persentase kredit macet, karena pembiayaan yang macet tentunya merugikan bank. Semakin kecil NPL semakin sehat pula bank tersebut.¹⁰

Petunjuk Pelaksanaan lelang AYDA pun diatur dalam pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016) yang menentukan bahwa pembelian agunan oleh bank dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang. Apabila dalam jangka 1 tahun terlampaui dan belum menemukan objek pembeli hak tanggungan, maka pihak bank ditetapkan sebagai pembeli atas agunan tersebut, sehingga adanya peraturan tersebut dapat memberikan kepastian hukum¹¹.

Salah satu metode AYDA dalam pelaksanaan praktiknya dengan cara yakni mengambil alih kuasa agunan tersebut untuk kemudian segera dicairkan atau dijual kembali agar segera dimanfaatkan oleh bank. Tujuan pengambilalihan aset debitur (AYDA) tersebut adalah untuk mengurangi kredit bermasalah karena dengan diambil alihnya asset tersebut maka hutang debitur secara langsung dapat dianggap lunas sesuai dengan ketentuan UU perbankan. Kepastian hukum dalam peraturan ini guna mempertahankan prinsip bahwa jaminan bukan untuk memiliki barangnya,

¹⁰ Grece Ayu Prebandari, Agus Nurdin, Mujiono Hafidz Prasetyo, Penyelesaian Kredit Macet Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang, *Jurnal Hukum*, Edisi No 1 Vol 14, Universitas Diponegoro (2021)

¹¹ Nur Muhammad Dilapangga, Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Hukum*, Edisi No2 Vol 5, Universitas Indonesia, (2020)

tetapi menjamin bahwa debitur akan melakukan kewajibannya hingga lunas atau apabila macet dapat secepatnya dijual guna melunasi utang debitur tersebut.¹²

Tetap pada praktiknya dalam setiap penerapan penyelesaian kredit macet oleh pihak bank, terdapat konsekuensi atau resiko yang didapati oleh pihak bank sebagai pemegang objek jaminan terhadap debitur dalam pelunasan kewajibannya, yakni dapat berupa gugatan ke pengadilan oleh debitur terhadap bank karena merasa dirugikan dengan penerapan mekanisme lelang yang dilakukan oleh pihak bank, daya tarik peminat yang kurang terhadap objek jaminan lelang, dan lain sebagainya. Sehingga hal-hal seperti inilah yang harus dipertimbangkan kembali oleh bank dalam memilih penerapan alternatif eksekusi jaminan guna meminimalisir atas setiap konsekuensi maupun resiko yang ada, serta hal yang berpotensi menghambat pihak bank dalam upaya pelunasan kewajiban debitur.

Dalam kasusnya antara PT. Bank Central Asia Tbk, Kantor Cabang Denpasar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL), dengan saudara I Nyoman Parta yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Selasa, tertanggal 19 Februari 2019. Tertanggal 04 Agustus 2014 saudara I Nyoman Parta mengajukan pinjaman lokal sejumlah RP. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Pada peminjaman pertama saudara I Nyoman Parta selaku debitur dalam hal yang menyangkut kewajiban terhadap kreditur sangat lancar sehingga pihak kreditur memberikan plafon pinjaman tambahan sebesar RP. 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) pada tahun 2015. Kemudian

¹² Riska Fibrianti Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Yang Diambil Alih Edisi No 1 Vol 3, Universitas Islam Bandung (2020)

pada tahun 2016 pinjaman kembali diberikan dengan plafon yang cukup tinggi yakni sejumlah RP 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang keseluruhannya dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan total nilai sebesar RP 8.297.516.000,00 (delapan milyar dua ratus Sembilan puluh tujuh lima ratus enam belas ribu rupiah).

Pinjaman PRK tersebut dengan ketentuan jatuh tempo selambat-lambatnya tanggal 23 Desember 2016, dengan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunannya dan segala turutan yang melekat di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 856 atas nama, I Nyoman Parta dengan luas 430m² yang terletak di Jalan WR. Supratman No. 329 Desa/Kelurahan Kesiman, Kecamatan Depnasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali dan Tanah Bangunan, No269 SHM atas nama Ni Ketut Megawati dengan luas 1.000m² di Lingkungan Banjar Dlod Rurung, Kelurahan/Desa Batu Bulan Kangin, Kabupaten Gianyar Bali.

Pada tanggal 15 Maret 2017, pihak penggugat mendapatkan somasi atau teguran untuk melakukan pelunasan terhadap hutang yang apabila tidak bisa diselesaikan maka akan dilakukan Lelang barang Jaminan Pertama tertanggal 25 April 2017 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar. Dikarenakan pada lelang pertama tidak ada yang berminat sehingga lelang yang kedua kembali dilakukan pada tanggal 27 September 2017. Pada lelang kedua belum juga ada yang berminat mengikuti lelang tersebut, maka lelang ketiga pun dilakukan pada tanggal 24 November 2017.

Pemenang pada lelang yang ketiga adalah Bank BCA itu sendiri. Bahwa pihak debitur selaku penggugat, sebelumnya telah mengajukan gugatan keberatan

terhadap lelang, namun karena sudah terlanjur dilakukan oleh Bank BCA dan pembelinya justru dari pihak bank itu sendiri maka gugatan keberatan lelang tersebut dicabut pada tanggal 9 Januari 2018, dan kembali membuat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) mengenai prosedur dan tata cara mengenai lelang yang menurut debitur tidak sesuai dengan prosedur yang telah dilakukan oleh Bank BCA selaku tergugat pertama, karena pihak debitur merasa dirugikan sehingga melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar.

Pihak debitur tertanggal 23 November 2017 telah mendaftarkan Gugatan Keberatan terhadap lelang di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara 947/Pdt.G/2017 PN.Dps. Yang Salinan dari gugatan tersebut telah diberikan kepada KPKNL Denpasar sebelum terjadinya penetapan lelang pada tanggal 24 November 2017. Bahwa KPKNL sebagai lembaga yang berwenang atas pelaksanaan tata cara pelelangan memberikan izin kepada pihak bank selaku kreditur untuk melakukan pelelangan yang diadakan pada tanggal 24 November 2017. Sehingga hal ini yang membuat debitur merasa dirugikan oleh pihak KPKNL Denpasar atas izin yang diberikan karena dianggap oleh debitur hal tersebut melanggar Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016. Upaya hukum pun dilakukan oleh debitur dengan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar guna pembatalan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Central Asia Tbk, Cabang Denpasar melalui KPKNL Denpasar.

Akibat dari tagihan, tekanan, dan surat pemberitahuan lelang ke tiga (3) oleh pihak kreditur, yang menyebabkan debitur merasa ketakutan, depresi, sehingga

pihak debitur harus menganggarkan sejumlah biaya lebih dalam hal pengobatan, maka dalam hal ini pihak debitur merasa dirugikan secara materiil, dan menuntut ganti rugi kepada kreditur dengan jumlah RP 1.000.000.000,00. Adapun kerugian Immateriil karena debitur merasa dipermalukan pada persidangan terdahulu di hadapan keluarga besar, rekan, dan tetangga maka pihak debitur selaku penggugat meminta ganti kerugian immateriil sejumlah RP 5.000.000.000,00 kepada pihak kreditur selaku tergugat melalui Pengadilan Negeri Denpasar.

Di lain sisi, menurut pihak kreditur sebagai tergugat I, bahwa dalam perjanjian kredit antara kedua belah pihak tertanggal 8 September 2009 pada Pasal 9, tertulis bahwa untuk menjamin fasilitas kredit, debitur telah menyerahkan agunan yakni berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 430m² dengan SHM atas nama I Nyoman Parta dan sebidang tanah dan bangunan seluas 1.000m² dengan SHM atas nama NI Ketut Megawati. Yang selanjutnya disebut sebagai objek jaminan. Sementara pada pasal 14 Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut dibawah ini merupakan kebijakan kelalaian. Sehingga dalam hal ini karena debitur jelas melakukan wanprestasi maka pihak kreditur telah melaksanakan haknya selaku pemegang hak tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi melalui lembaga KPKNL guna penyelesaian kredit macet.

Terhadap pembatalan lelang yang diajukan oleh pihak debitur karena pihak kreditur dan pihak KPKNL dianggap oleh pihak debitur melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan meskipun masih ada gugatan, pihak kreditur merasa bahwa gugatan yang diajukan oleh debitur tidak dapat

menghentikan/menangguhkan pelaksanaan lelang, karena menurut pihak kreditur hal tersebut telah diatur dalam Pasal 14 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 21/PMK.06/2016, Bahwa apabila gugatan diajukan oleh debitur/tereksekusi sendiri atau suami/istri debitur/tereksekusi atau oleh pihak ketiga yang tidak terkait dengan kepemilikan obyek eksekusi, maka gugatan tersebut tidak menghentikan/menangguhkan pelaksanaan lelang.

Pihak kreditur pun dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo, Peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa lelang objek jaminan yang dilakukan sebanyak 3 kali, dimana lelang yang ketiga dilaksanakan tanggal 24 November 2017 dengan menggunakan mekanisme agunan yang diambil alih (AYDA) yakni dibeli oleh pihak kreditur berdasarkan akta pernyataan pembelian tertanggal 20 November 2017 mengingat pada lelang pertama sampai pada lelang ketiga tidak ada yang mengajukan penawaran terhadap objek jaminan.

Dalam penerapan mekanisme agunan yang diambil alih (AYDA) pihak debitur merasa sah dan diperbolehkan secara hukum berdasarkan Pasal 12 A Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan. Selain itu Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pun mengatur mengenai penerapan mekanisme AYDA tersebut. Pasal 4 PMK No.27/PMK.06/2016 pun menyebutkan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.” Sehingga menurut pihak kreditur dalam hal ini karena pelaksanaan lelang ini sudah

dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan pelelangan maka pembatalan lelang tersebut tidak dapat dilakukan oleh debitur.

Perihal debitur meminta ganti kerugian materiil sebesar RP 1.000.000.000,00 untuk pengobatan secara mental karena rasa ketakutan dan depresi akibat tagihan dari pihak kreditur, hal tersebut merupakan kerugian materiil yang menurut pihak kreditur tidak ada kejelasan secara rinci baik bentuk, nilai atau jumlah kerugian secara nyata yang dapat diketahui rincian akan besar kerugian dengan total RP 1.000.000.000,00 tersebut. Sehingga dalam hal ini pihak kreditur merasa tidak ada kewajiban untuk membayar kerugian kepada pihak debitur.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai keabsahan prosedur pelaksanaan penerapan alternatif mekanisme pelelangan dalam bentuk agunan yang diambil alih (AYDA) yang dilakukan oleh pihak bank sebagai bentuk upaya penyelesaian kredit macet, maka dalam penelitian ini Penulis menyusun penulisan Skripsi dengan judul KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 69/Pdt.G/PN.Denpasar)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan penerapan mekanisme agunan yang diambil alih (AYDA) sebagai bentuk alternatif upaya dalam penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi pada PT.Bank Central Asia, Tbk, Cabang Denpasar?
2. Apa saja hambatan dalam mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yang menyebabkan PT.Bank Central Asia, Tbk Cabang Denpasar melakukan AYDA ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui keabsahan penerapan agunan yang diambil alih (AYDA) sebagai bentuk alternatif upaya dalam penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi pada Bank Central Asia Cabang Denpasar
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang didapati oleh Bank Central Asia dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui alternatif agunan yang diambil alih (AYDA) sebagai bentuk penyelesaian kredit macet

D. Orisinalitas Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti tertarik untuk mengambil judul
“KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME AGUNAN YANG

DIAMBIL ALIH (AYDA) SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET (Studi Kasus Pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Denpasar)” bukanlah penelitian yang dilakukan dengan tindakan-tindakan plagiasi atau duplikasi dari hasil-hasil penelitian yang dilakukan oleh penelitian lain. Penelitian ini berfokus pada keabsahan prosedural penerapan mekanisme agunan yang diambil alih (AYDA) oleh Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur sebagai bentuk alternatif upaya dalam penyelesaian kredit macet, apakah dalam pelaksanaan proses mekanisme AYDA yang diterapkan oleh Bank Central Asia Cabang Denpasar sudah sesuai dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dikatakan sah secara hukum, serta berfokus pada hambatan yang didapati oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur dalam mengeksekusi Hak Tanggungan melalui penerapan alternatif AYDA sebagai bentuk upaya penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi yang terjadi pada Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 69/Pdt.G/2018. Berikut penelitian dengan topik yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu antara lain:

1. Skripsi berjudul Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Eksekusi Di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo yang ditulis oleh Azmia May Ulya Universitas Islam Negeri Sunan Ampel pada Tahun 2018. Skripsi tersebut memuat rumusan masalah bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo dan implementasi

penyelesaian pembiayaan bermasalah lelang eksekusi pada bank tersebut, sementara penelitian saya memuat dan menjelaskan terkait keabsahan prosedural pada penerapan alternatif melalui mekanisme AYDA serta hambatan yang didapati oleh pihak kreditur dalam menerapkan mekanisme AYDA sebagai bentuk penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi.

2. Skripsi berjudul Analisa Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT.Bank Perekonomian Rakyat Polatama Kusuma Blitar yang ditulis oleh Reza Wahyu Setiawan, Universitas Islam Blitar pada Tahun 2023. Skripsi tersebut memuat rumusan masalah mengenai bagaimana perlindungan hukum dalam penyelesaian kredit macet menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memuat pelaksanaan perlindungan hukum dalam penyelesaian kredit macet pada PT,Bank perekonomian Rakyat Polatama Kusuma Blitar yang agunan kreditnya bukan milik debitur. Sementara penelitian saya memuat rumusan masalah yang membahas mengenai keabsahan prosedural dalam penerapan mekanisme AYDA oleh Bank Central Asia Cabang Denpasar serta mengenai hambatan yang didapati oleh Bank Central Asia selaku kreditur dalam alternatif yang diterapkan berupa AYDA sebagai bentuk upaya penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi.

E. Tinjauan Pustaka

1. Asas-Asas Eksekusi

Asas-asas eksekusi merupakan tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Menurut Prof. Subekti, bahwa eksekusi hanya melekat, setelah putusan BHT (*res judicata*). Putusan yang bersangkutan tidak bisa diubah lagi, sehingga hubungan hukum antara pihak yang berperkara telah tetap dan pasti untuk selamanya.

Sedang makna pelaksanaan eksekusi, apabila tereksesusi tidak melaksanakan putusan dengan sukarela. Artinya, pihak yang kalah tidak mau menaati putusan secara sukarela. Oleh karena itu, putusan tersebut harus dipaksakan pelaksanaannya dengan bantuan kekuatan hukum. Maka ditinjau dari segi yuridis, asas ini mengandung makna bahwa eksekusi menurut hukum perdata adalah “menjalankan putusan” yang telah berkekuatan hukum tetap. Cara menjalankan pelaksanaannya secara paksa dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi putusan secara sukarela.¹³

2. Kredit

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari Bahasa latin, *credere* yang berarti kepercayaan. Istilah *credere* ini merupakan kata yang biasa dipakai dalam percakapan sehari-hari. Dalam konteks perbankan, kredit

¹³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta 2006), hlm 5.

berarti orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank, kepercayaan yang diperoleh dari bank pada umumnya sesuai dengan kegiatan utama perbankan, yaitu meminjamkan uang kepada masyarakat.

Dengan demikian dikatakan bahwa kredit adalah nasabah yang mendapatkan kepercayaan dari bank dalam bentuk peminjaman sejumlah uang. Lebih lanjut, dapat diketahui bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah adalah adanya kepercayaan kepada nasabah tersebut.¹⁴

3. Agunan yang diambil alih

AYDA terdiri dari agunan/jaminan, dan penjelasan kalimat yang diambil alih oleh bank. Jaminan menurut M.Bahsan adalah segala sesuatu yang diterima debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat. Sedangkan diambil alih dalam arti umum yakni adanya pemindahan penguasaan akibat dari kesepakatan pihak. Perlu dipahami AYDA yang dimaksud yakni agunan antara kreditur yang berupa bank dan debitur perseorangan atau perusahaan yang melakukan perjanjian utang piutang dengan adanya jaminan berupa aset pribadi atau tanah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh dari bank melalui pelelangan maupun diluar lelang dari pemilik agunan, karena pemilik agunan/debitur lalai dalam memenuhi

¹⁴ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B.Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, (Jakarta:Salemba Empat, 2012), hlm.73

kewajibannya. Konsep peristiwa hukum AYDA ini tentu karena adanya dua subjek yang terdiri dari kreditur dan debitur dalam melakukan kegiatan utang piutang dengan jaminan didalamnya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian terhadap aturan-aturan, norma, dan asas-asas hukum. Termasuk pula doktrin-doktrin hukum yang berkembang dan relevan dengan tema penelitian ini. Menurut Soejono Soekanto, penelitian hukum normatif diarahkan pada penelitian yang menarik asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi peraturan perundang-undangan, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.¹⁵

2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Dalam pendekatan ini dilakukan dengan menelaah seluruh Undang-Undang dan Regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang ditangani serta teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat.¹⁶

¹⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI press, Jakarta, 2007, Hlm.51

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2008, hlm, 93.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang diteliti adalah berupa norma-norma yang mengatur mengenai keabsahan prosedural penerapan melalui mekanisme agunan yang diambil alih (AYDA) sebagai bentuk alternatif upaya dalam penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi dan hambatan yang didapati pihak kreditur dalam menerapkan alternatif AYDA guna mengeksekusi hak tanggungan.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian terdiri atas sumber data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum tersebut sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang digunakan diantaranya:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)
- 2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 Angka 15.
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- 4) Undang-Undang No.44 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1
 - 5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A ayat (1) tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - 6) Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/5/PBI/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017 tentang Pinjaman Likuiditas Jangka Pendek Bagi Bank Umum Konvensional
 - 7) Putusan Nomor 69/Pdt.G/2018/Pengadilan Negeri Denpasar Pada Tingkat Pertama
- b. Adapun bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan
 - c. Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang membantu dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, kamus umum, dan kamus ilmiah serta ensiklopedi hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik pengumpulan data sekunder, yaitu berupa:

- a. Studi Kepustakaan (*Library Research*) yaitu Teknik pengumpulan data dengan metode yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan literatur-literatur, seperti dokumen, buku, dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Studi Dokumen, yaitu Teknik pengumpulan dokumen-dokumen resmi baik berupa dokumen tertulis maupun elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif-deskriptif kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara mengolah data-data yang telah dikumpulkan untuk kemudian dianalisis secara sistematis dan menarik sebuah kesimpulan dari hasil analisis tersebut.

G. Kerangka Skripsi

Penelitian ini disusun secara sistematis kedalam 4 (empat) BAB dengan rincian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, serta kerangka skripsi.

BAB II TINJAUAN UMUM

Tinjauan umum tentang asas-asas eksekusi baik meliputi: pengertian, fungsi, arti penting, dan macam-macam pelaksanaan putusan. Tinjauan umum tentang kredit meliputi : pengertian, kredit, macam-macam kredit, dasar hukum kredit, konsekuensi melakukan kredit mengatasi permasalahan kredit, antisipasi dalam kredit bermasalah. Tinjauan umum tentang AYDA meliputi: pengertian AYDA, dasar hukum, peraturan terkait, fungsi, kewenangan, penerapan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagian ini terdiri dari 2 sub pokok yaitu penelitian dan pembahasan. Hasil penelitian menguraikan mengenai data atau bahan hukum yang didapatkan oleh peneliti sebagai bahan penelitian. Pembahasan menguraikan mengenai analisis terhadap pokok permasalahan yang terurai dalam rumusan masalah penelitian ini.

BAB IV PENUTUP

Bagian ini terdiri dari kesimpulan dari hasil penelitian serta saran/rekomendasi berdasarkan hasil penelitian yang diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan kajian hukum ke depan di bidang hukum perdata

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG EKSEKUSI, KREDIT DAN

AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)

A. Tinjauan Umum Tentang Asas Eksekusi

1. Pengertian

Asas atau aturan umum (*General Rules*), eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan eksekusi baru merupakan masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat. Pada tahap eksekusi kedudukan tergugat berubah menjadi “pihak tereksekusi”. Kalau pihak yang kalah dalam perkara adalah penggugat, pada lazimnya bahkan menurut logika, tidak ada putusan yang perlu dieksekusi.¹⁷

Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara. Penggugat bertindak selaku pihak yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang. Salah satu hukuman itulah yang selalu terdapat dalam putusan apabila gugatan penggugat dikabulkan pengadilan. Salah satu amar putusan yang demikianlah yang harus dipenuhi dan ditaati pihak

¹⁷ M.Yahya Harahap,S.H. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Cetakan Kedua, Jakarta, 2006, hlm. 6-11

tergugat sebagai pihak yang kalah. Tidak mungkin amar putusan penghukuman seperti itu dijatuhkan kepada pihak penggugat. Oleh karena itu, berbicara mengenai eksekusi putusan adalah berbicara mengenai tindakan yang perlu untuk memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat .

Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang dapat “dijalankan”. Sehingga pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi adalah:

- a. Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Res Judicata*)
- b. Karena hanya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara
- c. Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti :
 - 1) Hubungan hukum tersebut mesti ditaati
 - 2) Dan harus dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat)
- d. Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap:

- 1) Dapat dilakukan atau dijalankan secara secara “sukarela” oleh pihak tergugat
- 2) Bila enggan menjalankan secara “sukarela”, hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan “dengan paksa” dengan bantuan “kekuatan hukum”

Apabila terhadap putusan masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum berupa banding atau kasasi, putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap (selanjutnya disebut BHT atau *res judicata*) berdasarkan pasal 1917 KUH Perdata. Prinsip ini antara lain ditegaskan dalam Putusan MA No 1043 K/Sip 1971 yang diatur sebagai berikut¹⁸:

- a) Meskipun salah satu pihak tergugat tidak banding atau kasasi, tetapi tergugat yang lain mengajukan banding atau kasasi, putusan tersebut belum BHT.
- b) Oleh karena itu, putusan dimaksud belum mempunyai kekuatan eksekutorial baik terhadap tergugat yang tidak mengajukan upaya hukum, apalagi terhadap tergugat yang mengajukan upaya tersebut.

Pada prinsipnya, berdasarkan keterangan diatas eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna

¹⁸ Rangkuman Yurisprudensi MA II (RY MA II), hlm.271.

menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Dengan kata lain, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung:

- 3) Sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap
- 4) Pihak tergugat (yang kalah), tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela

Seperti dikatakan Prof.Subekti¹⁹, bahwa eksekusi hanya melekat setelah putusan BHT (*res judicata*). Putusan yang bersangkutan tidak bisa diubah lagi, sehingga hubungan hukum antara pihak yang berperkara telah tetap dan pasti untuk selamanya. Sedang makna pelaksanaan eksekusi, apabila tereksekusi tidak melaksanakan putusan dengan sukarela. Artinya, pihak yang kalah tidak mau menaati putusan secara sukarela. Oleh karena itu, putusan tersebut harus dipaksakan pelaksanaannya dengan bantuan kekuatan hukum. Dapat dimintai bantuan polisi, jika perlu dengan bantuan militer.

Maka ditinjau dari segi yuridis, asas ini mengandung makna bahwa eksekusi menurut hukum acara perdata adalah “menjalankan putusan” yang telah berkekuatan hukum tetap.

¹⁹ Subekti, *Op. Cit*, hlm. 130.

Cara menjalankan pelaksanaannya secara paksa dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi putusan secara sukarela. Cara melaksanakan putusan (eksekusi) diatur dalam Pasal 195 HIR atau Pasal 206 RBG serta pasal-pasal berikutnya.

2. Tata Cara Eksekusi

Pengecualian terhadap Asas Umum , seperti sudah dijelaskan, eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Inilah salah satu asas atau prinsip yang mesti diperhatikan pada saat hendak melakukan eksekusi. Akan tetapi, terhadap asas tersebut ada pengecualian. Dalam kasus-kasus tertentu, Undang-Undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk produk tertentu diluar putusan.

Adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan (eksekusi) terhadap bentuk-bentuk produk yang “dipersamakan” undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.²⁰

Ada beberapa bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar

²⁰ *Ibid*, hlm 6-7.

putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Terhadap pengecualian dimaksud, eksekusi dapat dijalankan sesuai dengan aturan tata cara eksekusi atas putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dibawah ini akan dikemukakan bentuk-bentuk pengecualian yang diatur dalam undang-undang.

a. Pelaksanaan Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dulu

Bentuk pelaksanaan putusan “lebih dulu” terhadap prinsip yang dibicarakan diatas. Menurut Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG, eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 180 ayat (1) HIR ATAU Pasal 191 ayat (1) RBG, memberi hak kepada penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dahulu, sekalipun terhadap putusan itu pihak tergugat mengajukan banding atau kasasi. Terhadap permintaan gugatan yang demikian, hakim dapat menjatuhkan putusan yang memuat amar: putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, yang lazim disebut “putusan dapat dieksekusi serta-merta”

b. Pelaksanaan Putusan Provisi

Pengecualian yang kedua berlaku terhadap pelaksanaan putusan “provisi”. Pelaksanaan terhadap putusan provisi

merupakan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sebagaimana diketahui, kalimat terakhir Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 RBG, mengenal “gugatan provisi”, yakni “tuntutan lebih dulu” yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, putusan tersebut dapat dieksekusi sekalipun perkara pokoknya belum diputus. Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 (1) RBG maupun Pasal 54 dan 55 RV, memperbolehkan menjalankan pelaksanaan putusan provisi mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara.

c. Akta Perdamaian

Bentuk pengecualian yang lain ialah akta perdamaian yang diatur dalam Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG. Menurut ketentuan pasal dimaksud:

- 1) Selama persidangan berlangsung, kedua belah pihak yang berperkara dapat berdamai, baik atas anjuran hakim maupun atas inisiatif dan kehendak kedua belah pihak
- 2) Apabila tercapai perdamaian dalam persidangan maka hakim membuat akta perdamaian dan dictum atau amarnya, menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi akta perdamaian

- 3) Sifat akta perdamaian yang dibuat di persidangan mempunyai kekuatan eksekusi seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dapat dilihat berdasarkan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG, terhadap akta perdamaian yang dibuat di persidangan oleh hakim boleh dijalankan eksekusi tak ubahnya seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, undang-undang sendiri yang telah menempatkan akta perdamaian yang dibuat di persidangan tak ubahnya sebagai putusan yang telah memperoleh hukum tetap, sehingga sejak tanggal lahirnya akta perdamaian telah melekat “kekuatan eksekutorial” pada dirinya.

Padahal dalam akta perdamaian itu bukan putusan pengadilan dalam arti memutus sengketa perkara. Namun, Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG, mensejajarkannya sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Apabila salah satu pihak ingkar menepati janji isi yang dirumuskan dalam akta perdamaian, pihak yang lain dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan.

- d. Eksekusi terhadap Grosse Akta

Pengecualian lain yang diatur dalam undang-undang ialah menjalankan eksekusi terhadap “grosse akta”, baik grosse akta

hipotek maupun grosse akta pengakuan hutang, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG.

Menurut pasal ini, eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi yang dijalankan adalah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini merupakan penyimpangan dan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Padahal seperti yang dijelaskan, prinsip eksekusi hanya dijalankan terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG memperkenankan eksekusi terhadap perjanjian, asal perjanjian itu berbentuk grosse akta, karena dalam bentuk perjanjian grosse akta, pasal tersebut mempersamakan dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga pada perjanjian yang berbentuk grosse akta dengan sendirinya menurut hukum melekat kekuatan eksekutorial. Apabila pihak debitur tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa. Mengenai eksekusi terhadap grosse akta, akan dibahas secara luas dalam uraian tersendiri.

e. Eksekusi atas Hak Tanggungan (HT) dan Jaminan Fidusia (JF)

Pengecualian lain adalah eksekusi atas HT berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi atas JF berdasarkan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Terhadap kedua produk ini, pihak kreditor dapat langsung meminta eksekusi atas objek barang HT dan JF apabila debitur melakukan wanprestasi membayar angsuran utang pokok atau bunga pinjaman. Bahkan dimungkinkan kreditor melakukan eksekusi penjualan lelang melalui kantor lelang tanpa campur tangan pengadilan apabila diperjanjikan klausul “kuasa menjual sesuatu”.²¹

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah Kredit berasal dari Bahasa Latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditor (yang memberi kredit, lazimnya bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui Bersama, dapat mengembalikan (membayar

²¹ *Ibid*, hlm. 10-11

kembali) kredit yang bersangkutan.²² Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kredit adalah nasabah yang mendapat kepercayaan dari bank dalam bentuk peminjaman sejumlah uang. Lebih lanjut, dapat diketahui bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah adalah adanya kepercayaan kepada nasabah tersebut²³

Dalam masyarakat umum istilah kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dapat dikatakan populer (dan merakyat), sehingga dalam Bahasa sehari-hari sudah dicampur-baurkan begitu saja dengan istilah utang. Bahkan dalam dunia Pendidikan dengan sistem kredit semester yang baru, istilah kredit sudah memiliki konotasi khusus tersendiri dibanding asalnya.

Undang-undang Perbankan yang diubah menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit. Kedua istilah pembayaran berdasarkan pada prinsip Syariah. Penggunaan istilah tersebut tergantung pada kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah. Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan Syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

²² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta. 2003, hlm. 236.

²³ Arus Akbar Siolndae dan Wirawan B.Ilyas, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Jakarta:Salemba Empat, 2021, hlm. 73.

Istilah kredit disebutkan pada pasal 1 angka 11 dan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah disebutkan pada Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Perbankan yang diubah, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan uang itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁴

2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan kegiatan pemberian kredit secara umum oleh Lembaga-lembaga keuangan dan juga program bagi masyarakat adalah untuk mensejahterakan masyarakat serta memajukan perekonomian.

Tujuan kredit menurut penggunaannya adalah: ²⁵

- a. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk pembelian barang-barang atau jasa-jasa untuk memberikan kepuasan kebutuhan manusia secara langsung
- b. Kredit Produktif yaitu kredit yang dipergunakan untuk tujuan produktif seperti yang dapat menyebabkan meningkatnya manfaat, baik manfaat bentuk, tempat, waktu maupun manfaat kepemilikan. Kredit produktif terdiri atas kredit investasi yaitu kredit yang digunakan atas pembelian barang-barang modal, dan

²⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta:Kencana, hlm, 57.

²⁵ Drs. Hessel Nogi S. Tangkilisan, M.Si, *Manajemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, hlm 217.

aktiva tetap. Kredit modal kerja yaitu kredit yang digunakan untuk perbelanjaan modal lancar yang habis dalam waktu tertentu

- c. Kredit Likuiditas yaitu kredit yang bertujuan untuk membantu perusahaan yang sedang berada dalam kesulitan likuiditas dalam memelihara likuiditas minimalnya.

Adapun fungsi kredit menurut kasmir, kredit memiliki fungsi tertentu, antara lain²⁶:

- 1) Untuk meningkatkan daya guna uang. Dana yang menganggur apabila dipinjamkan kepada pihak yang membutuhkan akan berubah menjadi dana yang efektif, dengan demikian terjadi pemindahan daya beli dari golongan satu ke golongan lain.
- 2) Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Agar peredaran uang dari satu wilayah ke wilayah yang lebih cepat dan merata
- 3) Untuk meningkatkan daya guna barang. Kredit sebagai salah satu alternatif pembiayaan dapat membiayai proses produksi dari bahan baku menjadi barang jadi yang dapat meningkatkan daya guna barang

²⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal.131.

- 4) Sebagai alat stabilitas ekonomi. Kredit dapat menjadi alat kontrol peredaran uang, karena kredit dapat mempersempit dan memperluas uang yang beredar sehingga tingkat inflasi dapat dikontrol
- 5) Untuk meningkatkan kegairahan berusaha. Kredit yang diberikan bank kepada pengusaha kecil dapat meningkatkan kegairahan berusaha
- 6) Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan. Sebagai akibat adanya kegairahan usaha terutama usaha kecil menengah, maka dapat membuka lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan, sehingga pendapatan menjadi merata.
- 7) Untuk meningkatkan hubungan internasional. Salah satu sumber pendanaan bank adalah pinjaman dari bank lain di luar negeri, hal ini akan mempererat hubungan internasional antar negara.

Sementara fungsi kredit bagi masyarakat antara lain yakni: ²⁷

- a) Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian
- b) Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat
- c) Memperlancar arus barang dan arus uang
- d) Meningkatkan produktivitas dana yang ada

²⁷ Siswanto Sustojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik, dan Kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, hal.4.

- e) Meningkatkan daya guna (utility) barang
- f) Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat
- g) Memperbesar modal kerja perusahaan
- h) Meningkatkan income per capita (IPC) masyarakat
- i) Mengubah cara berfikir/bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis

3. Unsur-Unsur Kredit²⁸

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dan pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu
- b. Waktu, adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati Bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana
- c. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan
- d. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pembelian kredit dan menutup

²⁸ *Ibid*, hlm. 220.

kemungkinan terjadinya wanprestasi dan nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan

4. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang sehat, dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit atau pembayaran berdasarkan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap pelbagai aspek²⁹. Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang Diubah, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dan nasabah debitur. Yang kemudian dikenal dengan sebutan “the five C of credit analysis” atau prinsip 5C. Berikut penjelasan terkait prinsip 5C tersebut:

a. Penilaian Watak

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini

²⁹ *Ibid*, hlm. 226

dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara pihak bank dan (calon) debitur atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya

b. Penilaian Kemampuan

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika trend bisnisnya atau kinerja bisnisnya menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan, kecuali jika penurunan itu karena kekurangan biaya. Sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka trend atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

c. Penilaian Terhadap Modal

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang. Sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur

dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

Dalam praktek selama ini bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah. Nasabah wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Jadi bank fungsinya adalah hanya menyediakan tambahan modal, dan biasanya lebih sedikit dari pokoknya.

d. Penilaian Terhadap Agunan

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa

e. Penilaian Terhadap Prospek Usaha Nasabah Debitur

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dan hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui. Selain memperhatikan hal-hal

diatas, bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dan kredit yang diminta.

5. Kredit Bermasalah

Sebagai usaha yang penuh risiko, sebelum memberikan kredit, seyogyanya bank melakukan kredit yang seksama, teliti, dan cermat. Dengan didasarkan pada data yang aktual dan akurat, sehingga bank tidak akan keliru dalam mengambil keputusannya. Oleh karena itu, setiap pembelian kredit tentunya telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan asas perkreditan yang sehat.³⁰

Untuk menentukan apakah suatu kredit dikatakan bermasalah atau macet didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR/ dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif masing-masing membagi kriteria kolektibilitas kredit itu atas 4 (empat) golongan, yaitu:³¹

- a. Kredit Lancar
- b. Kredit Kurang Lancar

³⁰ *Ibid*, hlm. 229.

³¹ *Ibid*, hlm. 230.

c. Kredit Diragukan

d. Kredit Macet

Timbulnya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan dewasa ini, selain karena indikasi debitur tidak mau membayar hutangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kreditnya yang ternyata juga mengalami penyimpangan. Pemberian kredit ada yang dilakukan tanpa akad perjanjian kredit. Hal ini sungguh merupakan suatu kejadian yang tidak masuk akal dan jelas akan merugikan keuangan negara dan yang lebih menderita lagi adalah masyarakat. Penyimpangan-penyimpangan tersebut terjadi antara lain karena masih lemahnya profesionalisme pengelola bank.

Rene Setyawan mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Adapun faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu kebijakan perkreditan yang ekspansif, penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitur, musibah terhadap debitur, atau terhadap kegiatan usaha debitur, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.

Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara taat asas dan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat, maka diperlukan suatu kebijakan perkreditan yang tertulis. Untuk itu, Bank Umum harus memiliki dan melaksanakan kebiasaan perkreditan bank berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank sebagaimana tertuang dalam surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEPDIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1995.

Dalam ketentuan tersebut ditetapkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank yang merupakan panduan bagi bank dalam menyusun kebijakan perkreditannya, yang sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok mengenai prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit dan penyelesaian kredit bermasalah. Kebijakan perkreditan bank yang telah ditetapkan oleh masing-masing bank tersebut berlaku sebagai ketentuan yang mengikat dan penerapannya oleh bank yang bersangkutan akan dipantau secara berkala oleh Bank Indonesia.

6. Jaminan Kredit

Sutan Remy Sjahdeini tidak sependapat dengan dipakainya istilah “jaminan pemberian kredit” tersebut oleh Undang-Undang Perbankan 1992 yang diberi arti sebagai “keyakinan bank atas

kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang sudah diperjanjikan”. Dalam pengertian yang selama ini sudah menjadi milik dunia perbankan dan milik masyarakat umum bahwa “jaminan (pemberian) kredit” selalu berarti “alternatif terakhir dan sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah debitur dan kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang.³²

Undang undang Perbankan yang diubah melalui pasal 8 dan penjelasannya membedakan antara pengertian agunan dan jaminan. Dalam Undang-Undang Perbankan 1967 tidak dikenal dengan istilah agunan, yang ada istilah jaminan. Undang-Undang Perbankan yang Diubah memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah “jaminan” menurut Undang-Undang Perbankan 1967 arti “jaminan” menurut undang-undang yang lama diberi istilah agunan, sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Perbankan yang Diubah diberi arti sebagai “keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Sesungguhnya kelonggaran agunan tersebut kurang mendukung pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang

³² Drs. Muhammad Djumhana, S.H., *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan pertama, Bandung, 1993, hlm. 232.

Hak dan Tanggungan. Penjelasan pasal 8 memberikan bukti kepemilikan tanah berupa girik, petuk, dan sejenis dijadikan sebagai agunan. Padahal bukti-bukti kepemilikan tersebut bukanlah menunjukkan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah seperti halnya sertifikat hak atas tanah. Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka penjelasan pasal 8 itu hanyalah tinggal sejarah dan tidak dapat diterapkan lagi karena bertentangan Penjelasan pasal 8 yang dimaksud adalah “tanah yang kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan³³”.

Dalam hal jaminan kredit, Sutan Remy Sjahdeini, menyatakan keheranannya mengenai penegasan dalam penjelasan pasal 8 yang menyatakan bukti kepemilikan tanah berupa girik atau petok dapat digunakan sebagai agunan, karena menurut hukum, girik atau petok bukanlah tanda bukti hak milik atas tanah, tetapi hanya sekedar tanda bukti siapa yang harus membayar pajak atas penggunaan tanah yang bersangkutan. Sekalipun memang seringkali mereka yang Namanya tercantum pada girik atau petok tanah adalah juga pemilik tanah itu, tetapi tetap saja girik atau petok bukanlah tanda bukti hak milik atas tanah yang bersangkutan, sehingga tidak dapat diterima sebagai agunan.

³³ *Ibid*, hlm. 234.

Adapun kegunaan/fungsi jaminan kredit adalah untuk³⁴:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dan agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank

Dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

³⁴ *Ibid*, hlm. 235.

Subekti menyatakan bahwa karena Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah.³⁵

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya
- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila diperlukan dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.

³⁵ Prof. Soebekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan ketiga, Bandung, 1986, hal. 29.

C. Tinjauan Umum Tentang Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Pengertian AYDA

Definisi AYDA sendiri diambil dari kata yang terdiri dari jaminan/agunan, dan penjelasan kalimat yang diambil alih (oleh bank) menurut M.Bahsan adalah “segala sesuatu yang diterima debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”. Sedangkan diambil alih dalam arti umum adanya pemindahan penguasaan akibat dari kesepakatan para pihak. Sehingga dapat dipahami AYDA yang dimaksud yakni agunan antara kreditur yang berupa bank dan debitur perseorangan atau perusahaan yang melakukan perjanjian utang piutang dengan adanya jaminan berupa aset pribadi atau tanah. Sehingga dalam kegiatan utang piutang tersebut aset tanah yang dijaminan berupa suatu aktiva pada bank peminjam atau kreditur.³⁶

Maka dari itu dalam peristiwa hukum tersebut dapat dijelaskan bahwa bank atau kreditur adalah pemilik hak tanggungan yang dijaminan oleh debitur untuk melaksanakan kegiatan utang piutang secara hukum. Apa yang dimaksud AYDA dapat kita temukan dalam Peraturan Bank Indonesia No.9/9/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha

³⁶ <https://www.legalku.com/dasar-hukum-penjualan-agunan-yang-diambil-alih-ayda/>, diakses 4 Desember 2023, pukul 08.15 WIB.

berdasarkan prinsip Syariah pada angka 24 menjelaskan: “aktiva yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun di luar lelang berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada bank³⁷”.

Sehingga dapat disimpulkan kembali bahwa definisi AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh dari bank baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dari pemilik agunan. Karena pemilik agunan/debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya. Konsep peristiwa hukum AYDA yakni tentunya adanya kedua subjek yang terdiri dari debitur dan kreditur dalam melakukan kegiatan utang-piutang dengan tentunya jaminan atau agunan didalamnya. Maka dari itu perihal mekanisme eksekusi hak tanggungan dapat melalui lelang barang agunan yang dilakukan oleh kreditur (bank) tanpa persetujuan debitur jika adanya cidera janji sebagaimana dijelaskan dalam pasal 6 jo pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1966.³⁸

Pelaksanaan AYDA menurut PMK 27/PMk.06/2016 Pasal 78 dapat dilakukan dengan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akte notaris bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 tahun

³⁷ <https://suryanenggala.id/2021/04/22/penjualan-agunan-yang-diambil-alih-ayda/> diakses 4 Desember 2023, pukul 09.00 WIB.

³⁸ Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

terhitung tanggal pelaksanaan lelang. Apabila jangka waktu tersebut telah terlampaui maka Bank ditetapkan sebagai pembeli. Namun untuk bank swasta tidak diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah mengacu pada pasal 1 Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang Dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, hanya badan-badan hukum yang tercantum dibawah ini masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal 2,3 dan 4 peraturan ini³⁹:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah Menteri kesejahteraan sosial

Sementara AYDA sendiri tidak dijelaskan secara merinci seharusnya dilaksanakan pada lelang ke berapa, karena sampai saat ini PP mengenai lelang belum juga disusun oleh Pemerintah. Sebab dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pasal 12 ayat (2) menjelaskan bahwa ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya akan diatur lebih lanjut

³⁹ <https://paralegal.id/pengertian/agunan-yang-diambil-alih/> diakses 4 Desember 2023, pukul 09.02 WIB.

dengan Peraturan Pemerintah. Apabila tidak ditentukan maka AYDA tentu akan dilakukan pada saat lelang kedua atau ketiga karena nilai limit dari objek yang dilelang akan semakin turun pada lelang kedua dan ketiga serta hampir mendekati nilai likuidasi.

D. Eksekusi Lelang AYDA dalam Perspektif Islam

Kata *Al-Buyu'* adalah bentuk jamak dari lafadz *bay'un* yaitu jual beli. Menurut Bahasa ialah suatu bentuk akad penyerahan sesuatu dengan sesuatu lain. Sedangkan menurut syara' jual beli adalah memiliki suatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu yang berdasarkan atas syara' atau sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara'. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa jual beli merupakan pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).⁴⁰

Menurut hukum Islam, jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela.⁴¹ Pertukaran harta yang dimaksud adalah dengan barang atau benda yang bisa diambil manfaatnya, manfaat disini adalah sesuatu yang bisa digunakan (manfaat) kepada hal yang maslahat. Berbeda dengan Sulaiman Rasyid yang memberikan definisi lain yang lebih spesifik lagi

⁴⁰ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, Bandung:Pustaka Setia, 2001, hlm, 74.

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Muammalah*, Bandung:Pustaka, 1990, hlm, 47.

tentang jual beli dengan menukar sesuatu barang dengan barang yang lain, dengan cara yang tertentu (akad).⁴²

Dalam hukum Islam, apabila ditinjau dari segi bentuk barang dan harganya, terdapat tiga pembagian jual beli sesuai syara' ⁴³yaitu:

1. Jual beli yang sah merupakan jual beli yang sudah memenuhi semua rukun dan syarat dari akad jual beli.
2. Jual beli yang dalam pelaksanaannya tidak ada kesesuaian dengan ketentuan syara' surat perjanjian tidak memenuhi segala rukun maupun syarat-syarat sah dilakukannya jual beli maka batal hukumnya. Menurut Imam Hanafi, jual beli yang batal diantaranya yaitu “jual beli yang tidak ada barangnya, jual beli sesuatu yang tidak mungkin untuk diadakan, jual beli sesuatu yang najis dan menajiskan, jual beli yang mengandung ketidakjelasan, serta jual beli urbun”
3. Jual beli yang tidak mengikuti hukum syara' dan perjanjian dalam jual beli menjadi tidak sah dengan sendirinya, merupakan jual beli *fasid*, di antaranya yaitu: tidak diketahuinya hal yang diperjualbelikan, jual beli atas pembelian orang lain yang masih dalam masa khiyar, jual beli bersyarat, memperjualbelikan sesuatu yang belum dapat dilihat, serta jual beli aynah.

⁴² Ana Selvia Khoerunnisa, Eef Saefullah, Jual Beli Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Hukum*, Institut Agama Islam Negeri Cirebon, 2016

⁴³ Khofiyah Nida, Ashif Azzafi, Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang, *Jurnal Hukum*, Institut Agama Islam Negeri Kudus, Vol 12, No 2, Juli, 2020.

Dalam konsep fiqh muamalah, jual-beli secara lelang ini dikenal dengan nama *ba'i muzayyadah*, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang dan atau jasa berdasarkan harga penawaran tertinggi. Lelang adalah jual-beli yang diperbolehkan di dalam islam dengan syarat-syarat yang ditentukan dan disesuaikan dengan hukum islam sesuai dengan Al-quran, Hadits, dan Ijma' ulama dan aturan hukum syariat.⁴⁴ Lelang dalam fiqh muammalah memang dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum, sebaliknya, lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar-menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.⁴⁵

Jual beli lelang (*muzayyadah*) dalam hukum islam adalah boleh *mubah*. Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun dinamakan *bai' muzayyadah* dari kata *ziyadah* yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan disini berbeda. Dalam *muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran⁴⁶. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad

⁴⁴ Haprabu, S. (n.d.). *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, hlm 52-60.

⁴⁵ Ahmad Aiyub, *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Jakarta:Kiswah, 2004.

⁴⁶ Amir Rahma, Jual Beli Lelang dan Pelaksanaannya Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo, *Jurnal Al-Qadau Peradilan dan Hukum Islam*, Vol 5, No 1, Juni, 2018.

pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya. Hal ini sesuai dengan sabda Nabi saw :

“Dari Anas ra., dia berkata, Rasulullah saw menjual sebuah pelana dan sebuah mangkuk air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana dan mangkuk ini? Seorang laki-laki menyahut, aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambah ? Maka diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki-laki tadi”.⁴⁸

Hadist tersebut menjadi dasar hukum diperbolehkannya jual beli atau transaksi dengan sistem lelang, hal ini karena Nabi Saw sebagai panutan juga melakukan praktik lelang, sehingga tidak ada alasan untuk mengharamkan praktik lelang. Adapun dalam Hal ini juga dijelaskan sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.s Al-Baqarah (3):275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga

apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal didalamnya.

Syariat islam telah memberikan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok untuk mencegah adanya penyimpangan Syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam lelang. Pedoman tersebut yakni sebagai berikut:⁴⁹

1. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (*an-taradhin*)
2. Objek lelang harus halal dan bermanfaat
3. Kepemilikan/kuasa penuh pada barang yang dijual
4. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
5. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual
6. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan
7. Tidak menggunakan cara yang menjurus pada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran

Selama cara yang digunakan masih berada dalam aturan yang telah digariskan oleh syariat, islam tidak melarang pengikutnya dalam melakukan dan mengembangkan berbagai usaha untuk

⁴⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011, hlm, 139-141.

mencari kekayaan sebanyak-banyaknya dengan cara apapun, tentunya dalam hal ini. Ajaran islam dalam menentukan hukum suatu hal tentunya dengan berbagai tingkat pemikiran serta pertimbangan yang sangat ketat. Selain itu, adanya aturan ajaran islam terhadap setiap kemaslahatan umatnya tentunya tidak hanya sebagai aturan semata apalagi hanya sebagai syarat untuk dasar sesuatu, namun adanya peraturan dalam ajaran islam terhadap setiap kemaslahatan yang ada, sebagai fungsi untuk menghindarkan dari segala bentuk kecurangan, seperti halnya dalam menjalankan suatu usaha atau bisnis dengan cara lelang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Penerapan Mekanisme AYDA Sebagai Bentuk Upaya Alternatif Penyelesaian Kredit Macet oleh Debitur Wanprestasi

Prosedur pelaksanaan eksekusi objek jaminan sebagai upaya penyelesaian kredit macet oleh Bank Central Asia Cabang Denpasar dilakukan ketika debitur sudah memasuki golongan kolektibilitas kredit macet. Berikut beberapa penggolongan kredit bermasalah⁵⁰:

1. Lancar , yaitu secara umum dapat dikatakan sebagai kredit yang Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan. Hanya saja dalam kondisi tertentu dan jenis kredit tertentu dapat ditolerir adanya tunggakan yang minim, misalnya pada jenis kredit : Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan penarikan, terdapat tunggakan angsuran pokok, yakni:
 - a. Belum melampaui satu bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurnya kurang dari 1 bulan
 - b. Belum melampaui tiga bulan, bagi kredit yang masa angsurnya dua atau tiga bulan
 - c. Belum melampaui enam bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurnya kurang dari empat bulan

⁵⁰ Drs Muhammad Djumhana, S.H., *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung 1993, hlm, 248.

2. Kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Kredit dengan angsuran di luar KPR
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok
 - 2) Terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja
 - 3) Terdapat tunggakan bunga
 - b. Kredit dengan angsuran untuk KPR
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok, yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan
 - c. Kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran
 - 1) Terdapat tunggakan Bunga yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan
 - 2) Terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga
 - d. Kredit yang diselamatkan
 - 1) Tidak memenuhi kriteria tersebut (kredit lancar) dan tidak ada tunggakan
 - 2) Terdapat tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria tersebut
 - 3) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja

3. Kredit diragukan, yaitu apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar, dan kurang lancar tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa
 - a. Kredit masih dapat diselamatkan, dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang debitur
 - b. Kredit tidak dapat diselamatkan, tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang debitur
4. Kredit macet yaitu apabila:
 - a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan
 - b. Memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.
 - c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit..

Sehingga guna menjaga stabilitas keuangan pada Bank Central Asia Cabang Denpasar, pihak bank sebagai kreditur melakukan eksekusi atas objek jaminan tersebut. Dalam mengeksekusi objek jaminan, sesuai pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat beberapa mekanisme bentuk upaya penyelesaian kredit macet, yakni dapat melalui:

1. Gugatan pengadilan (litigasi)
2. Di luar pengadilan (non litigasi)

- a. Penyelesaian melalui parate eksekusi
- b. Penyelesaian melalui PUPN
- c. Penyelesaian melalui AYDA
- d. Alternatif penyelesaian kredit macet

Pihak Bank Central Asia dalam melakukan penerapan eksekusi objek jaminan menggunakan mekanisme alternatif Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) guna penyelesaian kredit macet. AYDA sesuai dalam Peraturan Bank Indonesia No.9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah pada Pasal angka 24 menjelaskan : “Aktiva 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 nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank”

Definisi AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh dari bank baik melalui pelelangan maupun di luar lelang dari pemilik agunan, karena pemilik agunan lalai dalam memenuhi kewajibannya. Agunan sebagai objek jaminan kredit wajib:⁵¹

⁵¹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-berita/>, diakses, 13 Desember 2023, pukul, 13.00 WIB.

1. Dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah;
2. Diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan preferensi bagi bank;
3. Dilindungi asuransi dengan klausula yang memiliki jangka waktu paling kurang sama dengan jangka waktu pengikatan agunan;

Proses pengalihan terhadap barang agunan AYDA dapat dilakukan melalui dua cara yakni:

1. Melalui mekanisme penjualan dibawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan;
2. Melalui mekanisme pelelangan (lelang)

Adapun penjualan dibawah tangan merupakan mekanisme pengalihan Hak Tanggungan oleh para pihak melalui mekanisme penjualan dibawah tangan dapat dilihat dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan ayat (2) menjelaskan bahwa ;

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sementara pada ayat (3) menjelaskan bahwa :

“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”.

Namun dalam hal ini pihak bank selaku kreditur tidak menemukan kesepakatan atas objek Hak Tanggungan tersebut dengan debitur untuk memperoleh nilai/harga tertinggi. Sehingga pada kasus ini pihak bank selaku kreditur dalam proses pengalihan barang agunan yang diambil alih (AYDA) dilaksanakan melalui mekanisme lelang.

Pihak bank dalam hal ini menggunakan mekanisme pelelangan guna pengalihan terhadap barang agunan AYDA. Mekanisme lelang barang agunan milik debitur dapat dilakukan oleh bank tanpa persetujuan debitur. Pasalnya dalam hal debitur cidera janji pemilik agunan dapat ,mengeksekusi haknya sesuai pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Mekanisme lelang sendiri dapat ditempuh dengan 3 cara:

1. Melalui penetapan Pengadilan Negeri;
2. Melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
3. Melalui balai lelang swasta;

Pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar dalam melaksanakan lelang sebagai bentuk penyelesaian kredit macet ditempuh melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Denpasar. Beberapa tahapan mekanisme pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar dalam mengeksekusi objek jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Karena ketidakmampuan debitur dalam melunasi kewajibannya berupa Kredit Lokal sejumlah RP 8.500.000.000,00 (delapan milyar lima ratus

juta rupiah) dan sudah tertuang dalam perjanjian kredit tertanggal 3 September 2015 dibuat secara dibawah tangan antara kedua belah pihak, yang kemudian membuat pihak kreditur memberikan peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada debitur guna melakukan pembayaran. Surat Peringatan yang dilayangkan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

- a. Surat Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016 perihal Surat Peringatan I
- b. Surat Nomor 1567/DPS/VI/2017 tanggal 11 Oktober 2017 perihal Surat Peringatan II
- c. Surat Nomor 1063/DPS/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 perihal Surat Peringatan III

Meskipun pihak kreditur telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali pun secara lisan. Pihak debitur tidak menanggapi dan tidak melakukan pembayaran untuk melunasi pinjamannya kepada pihak kreditur. Dengan demikian dalam hal ini pihak debitur telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi).

Sesuai dengan Pasal 14 ayat 2 Perjanjian Kredit antara kedua belah pihak yang menyatakan :

“Apabila debitur berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan debitur lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian debitur, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita”.

2. Pihak kreditur dalam hal ini telah mengingatkan, memberikan waktu, dan restrukturisasi kredit, serta kesempatan yang cukup kepada kreditur untuk dapat menyelesaikan tunggakan kreditnya secara baik-baik dengan melakukan tindakan konkrit membayar fasilitas kredit, pihak kreditur pun telah memberikan waktu yang cukup Panjang yaitu selama 1 tahun 7 bulan terhitung dari jarak mulainya tunggakan oleh debitur yakni pada bulan juni 2016. Tetapi hal tersebut tetap tidak diindahkan oleh pihak debitur. Sehingga hal ini yang menjadikan AYDA dapat mengambil peran untuk melakukan eksekusi terhadap kredit macet. Sesuai dengan jangka waktu yang telah tertuang dalam ketentuan eksekusi AYDA.
3. Pihak debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya (wanprestasi). Yakni dengan tidak melakukan kewajibannya dengan melakukan pembayaran pelunasan kepada pihak kreditur. Maka pihak kreditur melaksanakan haknya selaku pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan melaksanakan Eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Adapun lelang dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Lelang pertama dilaksanakan di kantor KPKNL Denpasar tertanggal 25 April 2017, dengan objek jaminan sebidang tanah dan bangunan seluas 430 m² sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama I Nyoman Parta terletak di Provinsi Bali, kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman dan sebidang

- tanah dan bangunan seluas 1.000 m² dengan Sertifikat Hak Milik No 269 tercatat atas nama I Ketut Megawati, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Sukawati, Desa Batubulan Kangin
- b. Lelang kedua dilaksanakan tanggal 27 September 2017 di kantor KPKNL Denpasar terhadap objek jaminan yang sama.
 - c. Setelah 2 (dua) kali pelaksanaan lelang sebelumnya tidak ada calon pembeli, maka Lelang ketiga dilaksanakan tanggal 24 November 2017 melalui mekanisme AYDA berdasarkan akta pernyataan pembelian untuk pihak lain No.5 tanggal 20 November 2017 dibuat dihadapan Notaris Hendry P. Wirasasmita, S.H Notaris di Denpasar (Akta de Command) sesuai risalah lelang No.737/65/2017 tanggal 24 November 2017 yang dikeluarkan oleh kantor KPKNL Denpasar
4. Sebelum lelang tersebut dilaksanakan, pihak kreditur telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada masyarakat luas melalui surat kabar harian, dengan perincian sebagai berikut:
- a. Lelang pertama, diumumkan melalui selebaran dan melalui Surat Kabar Harian “Denpost” yang terbit tanggal 11 April 2017.
 - b. Lelang kedua, diumumkan melalui Surat Kabar Harian “Tribun Bali”, yang terbit tanggal 13 September 2017
 - c. Lelang ketiga, diumumkan melalui Surat Kabar Harian “Tribun Bali” yang terbit tanggal 17 November 2017
5. Mengenai hasil lelang, pihak kreditur telah menyampaikan hal tersebut kepada pihak debitur selaku pemilik jaminan melalui surat nomor

18365/SK/W04/2017 tertanggal 19 Desember 2017 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang.

Berdasarkan uraian diatas mengenai prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur melalui mekanisme AYDA terhadap debitur wanprestasi, maka mekanisme tersebut telah sesuai dengan aturan dan perundang-undangan yang berlaku baik mekanisme penumuman dan pemberitahuan peringatan lelang..

Adapun mengenai prosedur eksekusi objek jaminan yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur melalui mekanisme AYDA tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur dalam perkara tersebut telah melakukan peringatan (somasi) kepada pihak debitur sebanyak 3 (tiga) kali guna melunasi kewajiban debitur sebelum melaksanakan lelang akibat debitur wanprestasi. Hal ini diatur Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan: “Bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. peringatan yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia kepada pihak debitur perihal lalai dalam kewajibannya (wanprestasi) sudah selayaknya dilayangkan sesuai dengan ketentuan aturan hukum yang berlaku.

2. Terkait tata cara lelang yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yakni:
- a. Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada
 - b. Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota dan kabupaten terdekat atau di ibu kota Provinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II tempat barang akan dilelang
 - c. Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Harus mempunyai tiras atau oplah:
 - 1) Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota dan kabupaten
 - 2) Paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibu kota Provinsi atau
 - 3) Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibu kota Negara

- d. Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), pengumuman lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi
- e. Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dicantumkan dalam halaman utama atau regular dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/ tambahan/ khusus.
- f. Penjualan dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 54 ayat (1) menyatakan bahwa :

“pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual Bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan berikut:”Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Pasal 57 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan dengan ketentuan :

1. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak akan dijual Bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :

2. Pengumuman lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
3. Pengumuman lelang ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (1) jika waktu pelaksanaan lelang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.

Mekanisme penerapan AYDA yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar dalam lelang eksekusi objek jaminan guna penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi terdapat ketentuan hukum yang mengatur hal terkait. Berikut beberapa ketentuan yang mengatur mengenai penerapan alternatif AYDA:

- a. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 15 yang menyatakan bahwa: “Agunan yang diambil alih yang selanjutnya disingkat AYDA adalah Aset yang diperoleh Bank baik sebagian atau seluruhnya dengan cara pembelian melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik

agunan, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank”

Adapun dalam hal ini pihak nasabah selaku debitur telah memberikan kuasa atas objek jaminan kepada pihak kreditur secara sukarela guna pembiayaan pelunasan atas pemberian kredit yang telah diberikan pihak kreditur kepada pihak debitur. Sehingga dalam hal ini pihak kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan tersebut melalui mekanisme peralihan agunan debitur atau dapat disebut agunan yang diambil alih (AYDA)

- b. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A ayat (1) tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan bahwa :

“Bank 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”.

Dalam hal ini pihak debitur telah melakukan wanprestasi yakni melalaikan kewajibannya sebagai debitur terkait pembayaran pelunasan utang atas piutang yang telah diberikan pihak kreditur kepada pihak debitur. Yang kemudian bank sebagai pihak kreditur mengupayakan pelunasan kewajiban debitur melalui AYDA

dengan diambil alihnya agunan tersebut yang kemudian untuk dijual kembali.

- c. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa:

“Bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akta Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan”.

Bahwa bank selaku kreditur dalam hal ini telah mengupayakan eksekusi objek jaminan tersebut melalui lelang, namun tidak ada peminat untuk membeli objek jaminan tersebut. Proses pelelangan tersebut berlangsung selama 1 tahun 7 bulan.. dimana apabila selama 1 tahun objek jaminan tersebut belum menemukan pembeli terkait objek jaminan lelang tersebut maka pihak bank ditunjuk sebagai pembeli akan jaminan tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 78 PMK.No27/06/2016. Yang kemudian pembelian objek jaminan lelang tersebut dibeli oleh bank selaku kreditur untuk kemudian dijual kembali atau dapat disebut mekanisme AYDA.

d. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 44 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) yang menjelaskan bahwa:

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

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- 2) Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Sehingga dalam penerapan lelang eksekusi objek jaminan melalui mekanisme AYDA yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar terhadap debitur wanprestasi pada kasus ini tetap berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan AYDA yang berlaku.

B. Hambatan dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Menyebabkan Bank Melakukan AYDA

Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tersedia sebagai jalan keluar apabila debitur cidera janji atau lalai dalam kewajibannya (wanprestasi) dalam memenuhi pembayarannya kepada bank selaku pihak kreditur.

Salah satu cara yang ditempuh pihak bank dalam penanganan eksekusi hak jaminan atas kredit macet yakni melalui penjualan dibawah tangan. Ketentuan undang-undang membuka kemungkinan bagi kreditor untuk melakukan penjualan secara dibawah tangan yang seharusnya melalui pelelangan jika dengan cara yang demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

Namun pada prakteknya, pihak bank selaku kreditur tidak jarang dalam proses pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan mengalami hambatan. Hambatan ini baik berupa hambatan pada awal proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, pada saat proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, atau bentuk hambatan lain yang dialami oleh pihak bank selaku kreditur setelah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sehingga tidak jarang pihak bank selaku kreditur melakukan eksekusi hak tanggungan melalui alternatif AYDA guna mempercepat proses eksekusi hak tanggungan.

Salah satunya dalam melakukan penerapan eksekusi lelang objek jaminan. Pada umumnya Dalam Penerapan sebagai bentuk upaya penyelesaian kredit macet tersebut, tidak jarang pihak bank selaku kreditur mengalami hambatan-hambatan yang timbul dari berbagai aspek, berikut beberapa aspek hambatan yang timbul dalam melakukan penerapan lelang eksekusi hak tanggungan :⁵²

1. Aspek Internal

- a. Dokumen yang ada pada bank kurang lengkap baik itu dokumen legal maupun dokumen kepemilikan, sehingga saat proses verifikasi dokumen oleh KPKNL ditolak.

Bahwa dokumentasi yang kurang baik menyulitkan proses melengkapi dokumen-dokumen kredit. Terlebih untuk dokumen perjanjian yang telah mengalami beberapa kali perubahan atau addendum, biasanya akan sedikit kesulitan untuk mengumpulkan berkas dokumen tersebut.

- b. Agunan kurang nilai daya jual

Adanya kesalahan pada tahap penentuan asset yang dijadikan agunan/jaminan kredit, dimana agunan kurang memiliki nilai jual, misalnya akses jalan yang sulit di akses, sehingga membuat sepi peminat pada saat lelang.

⁵² Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, hal 47.

- c. Salah ketik dalam perjanjian kredit dan perjanjian turunannya (pengikatan)

Pembuatan perjanjian kredit baik secara bawah tangan maupun notariil dan perjanjian turunannya (*accessoir*). Perjanjian turunan yang dimaksud adalah berhubungan dengan pengikatan jaminan/agunan, yaitu Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT rekanan bank. Kesalahan ketik yang biasanya terjadi adalah salah ketik tanggal sertifikat, nama pemilik sertifikat, nomor sertifikat, dan juga nomor perjanjian kredit.

2. Aspek eksternal

Hambatan aspek eksternal dapat terjadi karena:⁵³

- a. debitur tidak kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya yang macet.
- b. perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh bank. Karena tidak jarang ketika mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Dengan harapan debitur dapat menghentikan proses eksekusi terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh

⁵³ Bayu Rangga Warsito, Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Upaya Perlindungan Kreditur Di BPR Bank Klaten, *Jurnal Hukum*, Universitas Sebelas Maret, Vol.7, 2019

pihak bank atau setidaknya mengulur waktu pelaksanaan eksekusi tersebut.

- c. Sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang eksekusi tersebut. Tidak semua masyarakat mengerti dan mengetahui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan. Belum lagi adanya kekhawatiran masyarakat terhadap kemungkinan dipermasalahkannya kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang tersebut.
- d. Harga agunan dalam lelang dianggap masih terlalu mahal, walaupun jika dibandingkan dengan harga penawaran debitur secara langsung, harga lelang lebih murah. Karena menurut peminat lelang akan timbul biaya tambahan yang harus dikeluarkan yang besarnya tidak dapat diperkirakan (tergantung pada situasi dan kondisi). Atas hal tersebutlah maka harga lelang dianggap masih terlalu mahal

Beberapa hambatan ini yang didapati oleh Bank Central Asia Cabang Denpasar dalam melakukan eksekusi objek jaminan melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi.⁵⁴ Pada kasusnya pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur mengalami beberapa hambatan dalam melakukan penerapan pelaksanaan eksekusi objek jaminan terhadap debitur guna penyelesaian pembayaran

⁵⁴ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 69/Pdt.G/2018

kredit macet. Adapun beberapa aspek hambatan yang dialami oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar dalam melakukan penerapan lelang eksekusi hak tanggungan :

1. Adanya perlawanan/gugatan yang dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur berupa pembatalan lelang. Dalam hal ini karena pihak debitur merasa bahwa proses pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur, tidak sesuai dengan prosedur dan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Baik itu dari segi petunjuk pelaksanaan lelang, pengumuman pemberitahuan hasil lelang, peringatan (somasi) yang dilayangkan oleh pihak kreditur kepada debitur, restrukturisasi berupa jangka waktu yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, dan lain sebagainya. Sehingga dalam hal ini pihak debitur merasa tidak puas dan dirugikan atas proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur.
2. Objek jaminan lelang dalam status tidak ada peminat (TAP). Pada kasus ini, pihak Bank Central Asia telah melaksanakan lelang objek jaminan sebanyak tiga kali. Pada pelelangan pertama yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia tertanggal 25 April 2017 di kantor KPKNL Cabang Denpasar dengan hasil tidak ada peminat untuk membeli objek jaminan tersebut. Kemudian pelelangan kedua dilakukan kembali oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar tertanggal 27 september 2017

dengan harapan adanya peminat yang membeli objek jaminan tersebut, namun hasilnya tetap dalam status tidak ada peminat (TAP).

Hal-hal seperti inilah yang perlu dipertimbangkan kembali oleh pihak Bank Central Asia Cabang Denpasar selaku kreditur dalam memilih penerapan alternatif eksekusi lelang terhadap objek jaminan dalam bentuk upaya penyelesaian kredit macet yang hendak dilaksanakan guna meminimalisir atas setiap konsekuensi dan risiko yang ada, serta adanya daya Tarik peminat yang lebih, sehingga dalam hal ini PT.Bank Central Asia Cabang Denpasar menggunakan alternatif agunan yang diambil alih (AYDA) guna mempercepat proses eksekusi lelang hak tanggungan agar eksekusi segera terselesaikan dan stabilitas pada bank tetap terjaga.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan diatas mengenai kebasahan penerapan mekanisme melalui agunan yang diambil alih (AYDA) sebagai bentuk upaya alternatif dalam penyelesaian kredit macet serta bentuk hambatan yang dialami oleh pihak kreditur dalam eksekusi objek jaminan guna penyelesaian pembayaran kredit macet, maka penulis memiliki kesimpulan atas hasil penelitian dan pembahsan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan penerapan agunan yang diambil alih (AYDA) sebagai bentuk upaya penyelesaian kredit macet guna mengeksekusi objek jaminan yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur, bank sepenuhnya telah mengikuti mekanisme persyaratan dan sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Eksistensi perjanjian kredit yang telah disepakati antara pihak debitur dan pihak kreditur perlu diperhatikan lebih oleh pihak debitur, bahwa apabila debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya (wanprestasi), maka pihak kreditur berhak untuk mengeksekusi objek yang telah dijaminkan oleh debitur terhadap kreditur. Konsekuensi atas kesepakatan tersebut seharusnya sudah dimengerti oleh pihak debitur, bahwa bila pihak debitur lalai dalam kewajibannya maka objek jaminan tersebut siap untuk dieksekusi sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak diawal. Namun tetap dalam mengeksekusi objek jaminan bank tetap memperhatikan

prosedural serta perundang-undangan yang berlaku baik sebelum eksekusi objek jaminan, pada saat dilakukannya eksekusi objek jaminan, dan setelah eksekusi objek jaminan

2. Hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak bank pada kasus ini selaku kreditur dalam eksekusi objek jaminan hak tanggungan guna penyelesaian kredit macet terdapat dua macam hambatan dalam aspek eksternal yakni:

a. Tidak adanya peminat yang hendak membeli lelang objek jaminan tersebut. Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistemasi lelang yang dilakukan, dan adanya kekhawatiran pada sebagian masyarakat akan objek yang hendak dilelang terhadap kemungkinan dipermasalahkan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dibeli hasil dari objek jaminan lelang tersebut.

b. Perlawanan yang dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur. Pada kasus ini pihak debitur merasa dirugikan atas prosedur dan mekanisme yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur dalam mengeksekusi objek jaminan. Debitur merasa eksekusi yang dilakukan oleh pihak kreditur cacat prosedural karena tidak sesuai dengan tata cara dan persyaratan eksekusi serta melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Yang mengakibatkan pengajuan gugatan yang dilayangkan oleh pihak

debitur guna membatalkan lelang eksekusi jaminan yang dilakukan oleh pihak kreditur tersebut.

B. SARAN

Berdasarkan pada pembahasan kesimpulan tersebut, maka penulis memiliki saran yang akan disampaikan yaitu:

1. Tidak semua kalangan nasabah/debitur mengerti dan paham akan sistemasi AYDA dalam eksekusi objek lelang. Dalam pelaksanaan eksekusi melalui AYDA sering adanya kesalahpahaman dan ketidaksamaan persepsi antara kedua belah pihak. Sehingga tidak jarang dalam eksekusi melalui alternatif AYDA berujung pada pengadilan karena proses tersebut dianggap tidak sah dan cacat prosedural. Oleh karena itu perlunya bagi pihak bank atau pihak yang berwenang untuk memberikan pemahaman terlebih dahulu terkait sistemasi AYDA yang hendak dilakukan terhadap debitur yang terlibat, walaupun hal tersebut telah tertuang pada undang-undang, sehingga, penerapan alternatif AYDA ini dapat dipahami sehingga tidak dipermasalahkan karena sudah mengerti akan sistemasi AYDA tersebut.
2. Diperlukannya kepastian hukum dengan adanya peraturan pada bidang perbankan yang mengatur dan menjelaskan tentang dampak hukum yang akan diterima oleh bank apabila AYDA tidak terselesaikan dalam jangka 1 tahun. Dampak tersebut dapat berupa profitabilitas menurun, stabilitas keuangan bank terganggu. Sehingga dengan adanya kepastian

hukum tersebut peralihan agunan AYDA dapat segera terselesaikan serta kesehatan bank dapat terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.
- Ahmad Aiyub, *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Jakarta:Kiswah, 2004.
- Arus Akbar Siolndae dan Wirawan B.Ilyas, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Jakarta:Salemba Empat, 2021.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kesebelas Jakarta: Djambatan,2007.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Haprabu, S. (n.d.). *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*.2017.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta:Kencana,2005.
- Hessel Nogi S. Tangkilisan, M.Si, *Manajemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan*, Cetakan Pertama, Yogyakarta,2007.
- Jaya Subadi Eka, *Restrukturisasi Kredit Macet*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2019.
- Muhammad Djumhana, S.H., *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan pertama, Bandung, 1993.
- M.Yahya Harahap,S.H. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Cetakan Kedua, Jakarta, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta. 2003.

Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, Bandung:Pustaka Setia, 2001.

Sutan Remi Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Sumartik dan Misti Hariasih, *Manajemen Perbankan*, Cetakan Pertama, Sidoarjo,2018.

Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI press, Jakarta, 2007.

Siswanto Sustojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik, dan Kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997.

Soebekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan ketiga, Bandung, 1986.

Sayyid Sabiq, *Fiqh Muammalah*, Bandung:Pustaka, 1990.

Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muammalah*, Bogor, 2011.

Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014.

Jurnal

Hikmah, “ Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara Non Litigasi”, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol 3, No 01, Universitas Putera Batam, 2017.

Hidayat, Nurman, “ Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit”, *Jurnal Hukum*, Tadako University, 2014.

Abdul Hakim, “ Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan”, *Jurnal Ilmiah*, Vol 05, No 01, Universitas Labuhanbatu, 2017.

Grece Ayu Prebandari, Agus Nurdin, Mujiono Hafidz Prasetyo, “ Penyelesaian Kredit Macet Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang”, *Jurnal Hukum*, Edisi No 1 Vol 14, Universitas Diponegoro 2021.

Nur Muhammad Dilapangga, “ Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet”, *Jurnal Hukum*, Edisi No2 Vol 5, Universitas Indonesia, 2020.

Riska Fibrianti “ Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Yang Diambil Alih”, Edisi No 1 Vol 3, Universitas Islam Bandung,2020.

Ana Selvia Khoerunnisa, Eef Saefullah, “ Jual Beli Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Hukum*, Institut Agama Islam Negeri Cirebon, 2016

Khofiyani Nida, Ashif Azzafi, “ Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem” Lelang, *Jurnal Hukum*, Institut Agama Islam Negeri Kudus, Vol 12, No 2, Juli, 2020.

Muhammad Fadhli, “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Lelang Jaminan Pada Institusi Perbankan Syariah Di Aceh”, *Jurnal Hukum*, Vol XI, No 2, STAIN Meulaboh, 2018.

Amir Rahma, “ Jual Beli Lelang dan Pelaksanaannya Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo”, *Jurnal Al-Qadau Peradilan dan Hukum Islam*, Vol 5, No 1, Juni, 2018.

Bayu Rangga Warsito, “ Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Upaya Perlindungan Kreditur Di BPR Bank Klaten”, *Jurnal Hukum*, Vol.7, Universitas Sebelas Maret, , 2019

Perundang-Undangan

Undang-Undang No.44 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A ayat (1) tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 Angka 15.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 69/Pdt.G/2018

Website

<https://www.legalku.com/dasar-hukum-penjualan-agunan-yang-diambil-alih-ayda/>, diakses 4 Desember 2023, pukul 08.15 WIB

<https://suryanenggala.id/2021/04/22/penjualan-agunan-yang-diambil-alih-ayda/> diakses 4 Desember 2023, pukul 09.00 WIB.

<https://paralegal.id/pengertian/agunan-yang-diambil-alih/> diakses 4 Desember 2023, pukul 09.02 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-berita/>, diakses, 13 Desember 2023, pukul, 13.00 WIB.

LAMPIRAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kalirejo Km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 72/Perpus-S1/20/H/III/2024

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ZUHDI FALAH
No Mahasiswa : 19410340
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : KEABSAHAN PENERAPAN MEKANISME
AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)
SEBAGAI BENTUK ALTERNATIF UPAYA
DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET
(Studi Kasus Pada PT Bank Central Asia Tbk
Cabang Denpasar).

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 14 Maret 2024 M
4 Ramadhan 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md