

## **KAJIAN YURIDIS AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) OLEH BANK**

**Putu Devi Yustisia Utami**

Fakultas Hukum, Universitas Udayana

Email : [deviyustisia27@gmail.com](mailto:deviyustisia27@gmail.com)

### **Abstrak**

Bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian. Akan tetapi, meskipun bank telah melakukan analisa yang mendalam terhadap pengajuan kredit dari calon debiturnya ternyata setiap kredit yang telah disalurkan tidak terlepas dari adanya resiko. Untuk meminimalisir adanya resiko kegagalan pengembalian kredit oleh pihak debitur maka bank mensyaratkan adanya agunan dalam pemberian kredit. Agunan yang diserahkan oleh debitur sebagian besar berupa hak atas tanah yang kemudian akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Ketika debitur wanprestasi maka bank dapat melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap agunan tersebut. Akan tetapi ternyata eksekusi hak tanggungan tidak semudah yang dibayangkan, banyak hambatan- hambatan yang terjadi dilapangan, sehingga bank mencoba mencari alternatif penyelesaian kredit macet melalui proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Dalam penelitian ini penulis mencoba mengkaji penyelesaian kredit macet melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) ditinjau dari Undang- Undang Hak Tanggungan (UUHT). Kesimpulan yang diperoleh bahwa penyelesaian kredit macet melalui AYDA sebagaimana diatur dalam pasal 12 A UU Perbankan telah melanggar ketentuan pasal 12 dan 20 UUHT. Jenis penelitian dalam penulisan karya tulis ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan analisis konsep hukum (*Analytical and Conceptual Approach*).

**Kata Kunci :** kredit macet, bank, agunan, AYDA.

### **Abstract**

*Banks in providing credit to community always prioritize the principle of prudence, however, any credit that has been provided by the bank has a risk. To minimize the risk of non performing loan by the debtor, banks often require collaterals. The collaterals submitted by the debtor is mostly in the form of land rights which is then be charged to the Encumbrance Right. When the debtor can't pay the credit, the bank can execute the encumbrance right certificate of the collateral. However, in the fact that the execution of the encumbrance rights is not as easy as imagined, there are many obstacles that occur, so the bank tries to find other alternatives for the settlement of non performing loan with the Foreclosed Collateral (AYDA) process. In this study the author tries to examine the settlement of non performing loan by the Foreclosed Collateral (AYDA) process in terms of Law On Encumbrance Right. The conclusion in this study is, that the settlement of non performing loans through Foreclosed Collateral (AYDA) process as regulated in article 12 A of the Banking Law has violated the provisions of articles 12 and 20 of the Law On Encumbrance Right. This type of research is a normative legal research with a statutory approach and a legal concept analysis approach.*

**Keywords :** non performing loan, bank, collateral, AYDA

### **1. PENDAHULUAN**

Bank secara umum dapat didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Pasal 1 angka 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang - Undang No. 7 Tahun 1992 tentang

Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) menyatakan bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk- bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Salah satu kegiatan usaha Bank yang sudah tidak asing lagi bagi masyarakat saat ini adalah menyalurkan kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 6 huruf b UU Perbankan. Kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan suatu persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pelunasan atas hutang- hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah bunga” demikian ditentukan dalam pasal 1 angka 11 UU Perbankan. Dalam pemberian kredit oleh Bank, adanya jaminan atau agunan merupakan salah satu faktor yang sangat penting. Jaminan diartikan sebagai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya. Salim H.S memberikan klasifikasi jaminan sebagai berikut :<sup>1</sup>

1. Jaminan kebendaan (materiel) ;
2. Jaminan perorangan (immateriil).

Jaminan kebendaan adalah selalu mengikuti bendanya dimanapun benda tersebut berada, dan memberikan sifat preferent. Misalnya Hak Tanggungan, Jaminan Fidusi, Gadai dan Hipotek Kapal Laut. Sedangkan jaminan perorangan hanya menimbulkan kewajiban bagi pihak- pihak tertentu saja.

Selain istilah jaminan, didalam UU Perbankan, dikenal adanya istilah agunan. Agunan adalah suatu jaminan tambahan yang diserahkan oleh Debitur kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Salah satu jenis agunan yang paling sering diterima oleh bank dalam pemberian kredit adalah agunan dalam bentuk hak atas tanah. Hal ini dikarenakan agunan yang berupa hak atas tanah memiliki nilai yang relatif besar dan lebih marketable dibanding jaminan lainnya. Agunan yang berupa hak atas tanah dilakukan pengikatan kredit dengan hak tanggungan oleh Bank berdasarkan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT). Pasal 1 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya”. Apabila debitur wanprestasi maka bank yang telah memegang Sertipikat Hak Tanggungan akan melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap agunan berupa hak atas tanah yang dijaminan tersebut. Berdasarkan pasal 20 UUHT, eksekusi hak tanggungan ada 3 (tiga) cara yaitu :

---

<sup>1</sup> H. Salim HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 21.

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
3. Eksekusi di bawah tangan.<sup>2</sup>

Pada kenyataannya di lapangan eksekusi hak tanggungan seringkali mengalami hambatan. Ini dikarenakan oleh eksekusi hak tanggungan memerlukan waktu yang cukup lama serta prosedur yang berbelit-belit sehingga tidak jarang malah eksekusi hak tanggungan tersebut dirasa menimbulkan kerugian bagi bank selaku pemegang hak tanggungan. Kemudian Bank mencoba mencari alternatif penyelesaian kredit macet yang dianggap lebih simpel dan tidak memakan waktu yang panjang. Salah satu alternatif percepatan penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan pengambilalihan agunan yang dijaminan debitur dengan cara membeli agunan tersebut sendiri yang kemudian dijual kembali kepada pihak lain. Pengambilalihan agunan ini dalam dunia perbankan biasa dikenal dengan sebutan Agunan Yang Diambil Alih (untuk selanjutnya disebut AYDA). Dasar Hukum pengambilalihan agunan tersebut adalah berdasarkan Pasal 12 A UU Perbankan menentukan bahwa :

- (1) “Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

Definisi dari AYDA itu sendiri diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Disebutkan bahwa AYDA adalah “aset yang diperoleh bank, melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan adanya suatu penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak mampu memenuhinya kepada bank”.

Berdasarkan paparan diatas penulis menulis suatu karya tulis yang berjudul “**KAJIAN YURIDIS AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) OLEH BANK**”. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, penulis menemukan permasalahan sebagai berikut :  
Bagaimanakah penyelesaian kredit macet melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) oleh Bank jika ditinjau dari Undang Undang Hak Tanggungan ?

---

<sup>2</sup> H. Salim HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 190- 191.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan analisis konsep hukum (*Analytical and Conceptual Approach*), yang menggunakan Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tertier yang dikumpulkan dengan sistem bola salju (*snow ball*).

## 3. PEMBAHASAN

Setiap lembaga keuangan yang menyalurkan kredit tentunya berharap agar kredit telah diberikan kepada masyarakat tetap dalam keadaan lancar dan dapat terlunasi sepenuhnya tanpa adanya hambatan yang berarti. Akan tetapi, setiap kredit yang disalurkan tentu saja memiliki suatu resiko, tidak menutup kemungkinan sewaktu- waktu kredit yang tadinya lancar berubah menjadi kredit kurang lancar bahkan menjelma menjadi kredit macet. Apabila debitur mengalami kredit macet sedangkan prospek usaha debitur diperkirakan masih baik, maka bank tidak serta merta akan melakukan eksekusi terhadap agunan milik debitur tersebut. Apabila terjadi kondisi seperti tersebut diatas, maka bank kemudian dapat melakukan upaya penyelamatan kredit macet dengan cara melakukan langkah 3R yaitu :<sup>3</sup>

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

Pada umumnya ada dua langkah dalam menangani kredit bermasalah, yaitu dengan melakukan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan suatu langkah penanganan kredit bermasalah yang dilakukan dengan perundingan kembali syarat- syarat kredit antara bank dengan debitur, sedangkan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui lembaga hukum. Penyelesaian kredit bermasalah merupakan langkah akhir yang dilakukan apabila penyelamatan kredit tidak memperoleh hasil.<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad memberikan pendapat bahwa penyelesaian kredit macet terdiri dari 2 cara yaitu :

1. Penyelesaian melalui jalur non litigasi misalnya dengan cara Subrograsi, Penjualan agunan kredit, Lelang hak tanggungan dan pencairan objek agunan kredit berdasarkan ketentuan UU Perbankan.
2. Penyelesaian melalui jalur litigasi.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, hal. 75-78

<sup>4</sup>Ibid., hal. 76-77.

<sup>5</sup>Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 136.

Terkait penyelesaian kredit macet dengan jalur non litigasi yang berupa pencairan objek agunan kredit sebagaimana disebutkan diatas dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 12 A UU Perbankan<sup>6</sup>, dimana Bank Umum dapat melakukan pencairan objek agunan debitur dengan membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui pelelangan atau di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela dari pemilik agunan atau kuasa menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. <sup>7</sup> Hal inilah yang dalam dunia perbankan disebut dengan pengambil alihan agunan atau disebut dengan proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). AYDA merupakan aset yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan adanya penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Penyebab bank lebih memilih melakukan penyelesaian kredit macet dengan AYDA dibanding melakukan eksekusi hak tanggungan adalah karena berbagai alasan sebagai berikut :

1. Adanya hambatan dalam eksekusi hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam pasal 20 UUHT seperti proses yang berbelit- belit dan jangka waktu yang lama sehingga eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilakukan dengan efisien.
2. Penyelesaian kredit macet dengan AYDA tidak memerlukan prosedur yang rumit dan waktu yang lama.
3. Tidak melibatkan kantor lelang cukup antara bank dan pemilik jaminan.
4. Agunan yang diambil alih hanya agunan yang *marketable* dan dapat memberikan keuntungan kepada pihak bank.
5. Harga agunan dikompensasikan dengan sisa hutang debitur. (Biasanya nilai agunan pasti melebihi nilai hutang debitur).
6. Selisih kelebihan hasil penjualan kembali sepenuhnya menjadi keuntungan bank.<sup>8</sup>

Sebagaimana definisi yang diberikan oleh PBI No. 14/15/2012 bahwa AYDA adalah aset yang diperoleh bank melalui penyerahan sukarela, maka AYDA dilakukan dengan cara- cara sebagai berikut :

1. Harus dilakukan pada saat kredit dalam kondisi macet. (Penjelasan Pasal 12 A ayat (2) UU Perbankan).
2. Diawali dengan permohonan untuk dilakukan AYDA berdasarkan surat pernyataan penyerahan agunan secara sukarela yang ditandatangani pemilik agunan.

---

<sup>6</sup> M. Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, hal. 153.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Bachtiar, Sibarani, 2001, *Pembelian dan Penjualan Agunan Oleh Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Suara Pembaharuan, Bandung, hal. 46.

3. Setelah Bank menyetujui untuk membeli agunan tersebut, dilakukan Penandatanganan Perjanjian AYDA antara debitur dan pihak bank dimana pemilik agunan menjual agunannya kepada bank secara sukarela dengan harga yang dikompensasikan dengan sisa utang debitur pada bank.
4. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank dan wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun.<sup>9</sup> Pada saat penjualan, selisih antara nilai AYDA yang dibukukan dan hasil penjualannya diakui sebagai keuntungan atau kerugian non operasional.

Jika ditinjau lebih lanjut sebetulnya proses AYDA yang mengkompensasikan harga agunan dengan sisa hutang debitur menimbulkan kerugian bagi debitur itu sendiri. Pada AYDA, jika ada sisa hasil penjualan kembali maka akan menjadi keuntungan bank, sedangkan pada eksekusi hak tanggungan sisa hasil penjualan melalui lelang akan tetap menjadi hak debitur dan atau pemilik jaminan sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT.

#### **Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Ditinjau Dari UUHT.**

Penyelesaian kredit macet dengan agunan yang telah dipasang dengan Hak Tanggungan sebetulnya telah diatur cara eksekusinya dalam Pasal 20 UUHT, namun ketika Bank lebih memilih untuk eksekusi agunan dengan cara AYDA berdasarkan pasal 12 A UU Perbankan, ternyata terdapat suatu pertentangan norma antara pasal 12 dan 20 UUHT dengan pasal 12 A UU Perbankan tersebut. Pertentangan tersebut dapat penulis jabarkan seperti dibawah ini :

1. Pasal 12 UUHT menyatakan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi adalah batal demi hukum”, Pemegang Hak Tanggungan dapat saja membeli obyek hak tanggungan asalkan melalui proses pelelangan umum dan penjualan dibawah tangan.
2. Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3) UUHT , kemudian Pasal 20 ayat (4) UUHT menyatakan setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2) dan (3) adalah batal demi hukum.
3. Sedangkan Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan memberikan kemungkinan untuk melakukan eksekusi dalam penyelesaian kredit macet dengan melakukan AYDA dengan menyatakan bahwa untuk mempercepat penyelesaian kredit macet karena debitur wanprestasi, Bank Umum (yang merupakan pemegang Hak Tanggungan) dapat membeli agunan diluar

---

<sup>9</sup> Penjelasan Pasal 12 A ayat (2) UU Perbankan

pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan. Tentu saja hal ini bertentangan dengan Pasal 12 dan Pasal 20 UUHT

Terkait dengan pertentangan norma antara pasal 12 A UU Perbankan dengan Pasal 12 dan 20 UUHT maka dapat penulis sampaikan bahwa hal ini merupakan inkonsistensi peraturan perundang- undangan secara horizontal, yaitu peraturan yang hierarkinya sejajar (sama- sama undang- undang). Dalam hal terjadi inkonsistensi peraturan perundang- undangan yang sejajar, namun substansi yang satu lebih umum dan yang satunya lagi lebih khusus maka dapat diselesaikan dengan asas atau adagium *lex specialis derogat legi generalis*.<sup>10</sup> Berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generalis* maka penyelesaian kredit macet dengan eksekusi terhadap agunan yang telah terpasang hak tanggungan seharusnya tetap mengacu kepada ketentuan UUHT, khususnya pasal 12 dan 20 UUHT. UUHT merupakan *lex specialis* yang merupakan peraturan dibidang hukum agunan yang khusus mengatur mengenai pembebanan hak atas tanah dan benda yang melekat dengan tanah, sedangkan UU Perbankan adalah *lex generalis* karena hanya merupakan aturan umum dibidang perbankan, sehingga tidak dapat dijadikan acuan dalam eksekusi benda jaminan berupa hak atas tanah dalam hal kredit macet. Dengan kata lain, penyelesaian kredit macet melalui AYDA ini tidak dapat diberlakukan terhadap agunan milik debitur yang telah terpasang hak Tanggungan.

Sebagaimana telah penulis sebutkan diatas bahwa AYDA selalu diawali dengan adanya penandatanganan perjanjian penyerahan agunan secara sukarela dari debitur dan/ atau pemilik agunan dengan pihak Bank. Dimana bisa saja bank berlindung bahwa AYDA ini dilakukan atas kesepakatan para pihak berdasarkan kepada asas kebebasan berkontrak. Pada dasarnya, memang masyarakat diberikan kebebasan dalam membuat suatu perjanjian dengan siapapun sepanjang tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan (asas kebebasan berkontrak). Akan tetapi kebebasan berkontrak ini bukanlah tanpa suatu pembatasan. Asas kebebasan berkontrak tetap dibatasi oleh syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerduta.<sup>11</sup>

Syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerduta harus memenuhi syarat sebagai berikut :

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

---

<sup>10</sup> Shidharta , 2005, *Menuju Harmonisasi Sistem Hukum Sebagai Pilar Pengelolaan Wilayah Pesisir Indonesia*, Bappenas, Jakarta, hal. 62

<sup>11</sup> Marzuki, Peter Mahmud, 2003, “Batas-Batas Kebebasan Berkontrak”, *Yuridika*, ISSN 0215-849X, Vol.18, No. 3, Mei 2003.

Apabila ditinjau dari syarat sahnya perjanjian yang keempat yaitu adanya sebab yang halal, hal ini berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Dalam hal perjanjian penyerahan agunan secara sukarela yang menjadi dasar adanya AYDA ini maka perjanjian AYDA ini sebenarnya telah melanggar ketentuan pasal 20 UUHT dimana Pasal 20 ayat (4) telah melarang cara penyelesaian wanprestasi debitur dengan melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3) UUHT. Jadi cara penyelesaian kredit macet dengan pengambilalihan hak atas tanah melalui AYDA ini adalah dilarang dan dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 20 ayat (4) UUHT dan tidak sesuai dengan syarat keempat dari pasal 1320 KUHPerdara yaitu “adanya suatu sebab yang halal”.

Berdasarkan dua alasan tersebut maka menurut penulis penyelesaian kredit macet dengan jaminan berupa hak atas tanah melalui AYDA adalah tidak tepat sebab melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan hanya memberikan keuntungan kepada salah satu pihak saja yaitu pihak Bank. Cara penyelesaian wanprestasi debitur dengan agunan berupa hak atas tanah telah diatur dalam pasal 20 UUHT tentang eksekusi hak tanggungan, karena membela kepentingan keduabelah pihak.

#### **4. PENUTUP**

##### **Kesimpulan**

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan bab sebelumnya untuk menjawab rumusan masalah adalah sebagai berikut :

Penyelesaian kredit macet melalui AYDA sebagaimana diatur dalam pasal 12 A UU Perbankan telah melanggar ketentuan pasal 12 dan 20 UUHT. Apabila ditinjau dari asas *lex specialis derogat legi generalis*, maka terhadap agunan yang telah terpasang hak tanggungan, wajib melakukan penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUHT. Proses AYDA dapat dianggap batal demi hukum karena perjanjian penyerahan agunan secara sukarela yang menjadi dasar AYDA tidak sesuai dengan syarat keempat dari pasal 1320 KUHPerdara yaitu “adanya suatu sebab yang halal” karena bertentangan dengan Pasal 12 dan 20 ayat (4) UUHT.

##### **Saran**

Saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

Bagi bank, penulis menyarankan dalam melakukan eksekusi agunan berupa hak atas tanah yang telah terpasang hak tanggungan agar tetap berdasarkan ketentuan perundang-undangan di bidang hukum agunan dalam hal ini adalah Undang – Undang Hak Tanggungan. AYDA agar tidak dijadikan alternatif dalam penyelesaian kredit macet walaupun AYDA ini memberikan keuntungan

besar kepada Bank, karena dikemudian hari terdapat resiko gugatan yang mengakibatkan AYDA ini dinyatakan batal demi hukum.

## **5. DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

Abdulkadir, Muhammad, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Bahsan, M, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok.

Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta.

Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Departemen Kelautan dan Perikanan Departemen Hukum dan HAM, Shidharta, 2005, *Menuju Harmonisasi Sistem Hukum Sebagai Pilar Pengelolaan Wilayah Pesisir Indonesia*, Bappenas, Jakarta.

Salim, HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sibarani, Bachtiar, 2001, *Pembelian dan Penjualan Agunan Oleh Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Suara Pembaharuan, Bandung.

### **JURNAL**

Marzuki, Peter Mahmud, 2003, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak", *Yuridika*, ISSN 0215-849X, Vol.18, No. 3, Mei 2003.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan peraturan pelaksanaannya, (Lembaran Negara Tahun 1998 nomor 182, Tambahan Lembaran Negara nomor 3790).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara nomor 3632).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)