

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sektor perbankan berperan penting dalam pembangunan nasional yang berkelanjutan dan pertumbuhan ekonomi. Dana yang semakin dibutuhkan seiring dengan perkembangan zaman, dan cara yang paling umum untuk mendapatkannya adalah melalui kegiatan perkreditan. Namun, tidak jarang terjadi debitur gagal bayar pinjaman kredit, yang dapat memengaruhi pengeksekusian objek agunan yang digunakan kreditur untuk mendapatkan uang.¹ Fungsi utama perbankan merupakan penyaluran kredit kepada pihak-pihak yang membutuhkan untuk kegiatan usaha yang produktif, juga untuk mengumpulkan dana dari masyarakat untuk disimpan dalam beragam produk tabungan, sekaligus menawarkan layanan yang mendukung peredaran, pembayaran, dan transfer uang, seperti transaksi valuta asing, penyediaan bank garansi, layanan wali amanat, kustodian, dan lainnya. Semua ini berkontribusi dalam tujuan terhadap peningkatan perekonomian nasional.²

Meskipun fungsi bank adalah menyalurkan dan menyediakan kredit bagi masyarakat yang membutuhkan, segala sesuatunya tidak selalu berjalan lancar,

¹ Ayup Suran Ningsih, *Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan*, Jurnal Arena Hukum, Vol. 14 No. 3, Desember 2021, h. 547.

² Andika Persada Putra, *Hukum Perbankan Analisa Mengenai Perjanjian Kredit Dan Keterkaitannya Dengan Batalnya Perkawinan Debitur Serta Alternatif Penyelesaiannya*, Scopindo Media Putaka, Surabaya, 2021, h. 3.

terutama ketika debitur gagal membayar tagihan tepat waktu (wanprestasi). Kreditur memiliki hak untuk menuntut penggantian dan pembatalan jika terjadi wanprestasi, yang didefinisikan sebagai kegagalan debitur untuk memenuhi komitmen yang disepakati karena alasan yang dapat diterima menurut hukum. Gagal bayar oleh debitur menimbulkan ancaman besar terhadap stabilitas arus kas bank, tingkat likuiditas, dan kesehatan keuangan secara keseluruhan, menjadikan kredit macet sebagai salah satu bahaya terbesar yang dihadapi bank. Oleh karena itu, bank menggunakan berbagai strategi penyelesaian alternatif untuk mengatasi kesulitan eksekusi agunan saat berhadapan dengan kredit yang lemah. Metode alternatif untuk mengeksekusi hak tanggungan ialah melalui pengeksekusian lelang melibatkan mekanisme pengambilalihan agunan (AYDA), yang secara teori mencakup setiap bagian dari agunan yang telah dimiliki oleh bank, baik melalui proses lelang maupun metode lainnya dari pemilik yang telah menyerahkannya secara sukarela, dengan kewajiban untuk mencairkan agunan. Sebagai sarana penyelesaian pinjaman, bank dapat menyita agunan namun hanya pembiayaan berkualitas macet yang dapat digunakan untuk pengambilalihan agunan.³

Bank sebagai kreditur menerapkan AYDA karena terdapat banyak pembatasan yang merugikan dalam pelaksanaan hak tanggungan. Tindakan ini

³ Zuhdi Falah, *Keabsahan Penerapan Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Bentuk Alternatif Upaya Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2024, h. 5.

merupakan salah satu upaya jangka pendek bank untuk mengatasi banyaknya gagal bayar kredit yang mengganggu operasi bisnisnya.⁴ Penjualan agunan atas piutang tak tertagih merupakan praktik yang lazim dilakukan untuk melunasi utang. Lelang biasanya digunakan untuk tujuan ini. Ketentuan dalam “UU No 4/1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT Pasal 20/2)” tetap memperbolehkan penjualan secara curang, dengan catatan transaksi tersebut menghasilkan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Karena sulitnya menemukan pembeli yang berminat atau mendapatkan harga yang wajar, penjualan lelang sering kali tertunda dan memakan waktu. Oleh karena itu, undang-undang mengizinkan bank untuk membeli agunan dengan melakukan pengambilalihan aset debitur. Penjualan di bawah tangan dapat juga dipandang sebagai cara untuk mengatasi masalah yang timbul dalam penjualan lelang.⁵

Berdasarkan Petunjuk Pelaksanaan Lelang AYDA dalam Peraturan Menteri Keuangan No 122 Tahun 2023, kreditur memiliki waktu satu tahun untuk menjadi pembeli agunan nasabah dan setelah jangka waktu tersebut, bank akan dianggap sebagai pembeli. Namun, peraturan ini menuai kontroversi di masyarakat karena peraturan tersebut menjadi peraturan yang kabur serta menjadi

⁴ Bayu Ranga Warsito dan Albertus Sentot Sudarwanto, *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Yang Diambil Alih (Ayda) Sebagai Upaya Perlindungan Kreditur Di Perseroan Daerah BPR Bank Klaten*, Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS, Volume VII Nomor 2, Desember 2019, h. 188.

⁵ Nur Muhammad Dilapanga, *Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol. 5. No. 2, Maret 2021, h. 157-158.

pertentangan dengan peraturan lainnya. Pembelian agunan pada hakikatnya bukan merupakan bagian dari kegiatan operasional rutin bank, karena peran utama bank adalah sebagai lembaga perantara keuangan yang mengelola penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat umum, bukan sebagai badan usaha yang terlibat dalam penjualan dan pembelian agunan. Oleh karena itu, secara prinsip, bank seharusnya segera menjual agunan yang telah diambil alih. Hal ini sejalan dengan ketentuan hukum jaminan yang menegaskan bahwa agunan tidak boleh dikuasai oleh kreditur.⁶

Pada akhirnya, peraturan kontroversi tersebut mengakibatkan cela untuk dasar gugatan, yang dapat berupa partij verzet, derden vervet, atau litigasi perdata yang diajukan di pengadilan negeri setempat karena itu, proses eksekusi agunan menjadi lebih rumit dan lebih banyak kerugian terjadi bagi kreditur karena akibat dari peraturan tersebut seperti mengakibatkan banyak agunan yang proses penjualannya ada yang sampai berhenti selama tiga tahun. Upaya kreditur untuk menghentikan eksekusi pengosongan atau penyerahan agunan dapat mencakup gugatan, derden verzet, atau partij verzet di pengadilan negeri setempat, yang menjadi pengaruh kesulitan bank dalam mengambil alih agunan. Dalam kebanyakan kasus, pihak yang tidak puas akan mengajukan gugatan. Hak untuk menuntut atau mengajukan keberatan terhadap pelanggaran hak asasi manusia

⁶ Cecillia Kurniawaty et al., *Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Dalam AYDA Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah*, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 6 Nomor 1, Desember 2022, h. 18.

dikarenakan ialah hak setiap warga negara di suatu negara hukum. Sebagian besar gugatan hukum yang diajukan terhadap lelang didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang kesalahan atau kelalaian (PMH). Perkara ini dapat didasarkan pada perbuatan lelang, penetapan harga tidak wajar, atau perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun kelalaian mengenai kepemilikan agunan, termasuk perbuatan yang menyangkut harta bersama, pewarisan, agunan pihak ketiga, atau keadaan lainnya. Salah satu contohnya adalah putusan pengadilan yang menyatakan tergugat KPKNL bersalah karena melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyelenggarakan lelang dan menetapkan harga yang sangat rendah dibandingkan dengan harga pasar. Putusan ini mempunyai kelemahan yaitu hak pembeli lelang atas objek lelang dengan sendirinya berakhir, bank kreditur tidak lagi mempunyai hak atas agunan, dan kredit atau kewajiban yang dilaksanakan melalui pelaksanaan lelang tidak lagi berlaku dan debitur mengalami keterlambatan dalam memenuhi persyaratan perjanjian kredit apabila agunan penggugat atau debitur menerima kembali agunan dengan status agunan.

Oleh karena itu, penting untuk penerapan AYDA dengan benar bagi kreditur dan tidak merugikan debitur. Kredit macet dan eksekusi menjadi perhatian yang semakin penting dalam lingkungan ekonomi yang semakin rumit. Proses eksekusi penuh dengan ketidakadilan, yang memiliki konsekuensi yang luas bagi masyarakat dan sistem keuangan secara keseluruhan. Maka dari itu, hak-hak kreditur maupun debitur juga harus ditegakkan dan proses eksekusi harus dilakukan secara adil, transparan, dan sah agar kreditur dan debitur terlindungi.

Penerapan AYDA dapat berdampak negatif pada stabilitas ekonomi dan kepercayaan publik terhadap sistem peradilan jika debitur dan kreditur tidak dilindungi secara memadai oleh hukum dan tidak memiliki kepastian hukum. Sistem peradilan didasarkan pada konsep keadilan. Maka, untuk mencegah kerugian, reformasi hukum yang menyeluruh diperlukan untuk menjamin bahwa debitur dan kreditur sama-sama terlindungi secara memadai.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa kepastian hukum pengaturan pembelian agunan debitur oleh kreditur guna penyelesaian kredit macet?
2. Apa akibat hukum agunan yang diambil alih oleh Bank melalui lelang jika jangka waktu melebihi ketentuan?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Menemukan kepastian hukum pengaturan pembelian agunan debitur oleh kreditur guna penyelesaian kredit macet;
2. Melakukan analisis mendalam terhadap akibat hukum agunan yang diambil alih oleh Bank melalui lelang jika jangka waktu telah melebihi ketentuan.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini dapat memperluas wawasan ilmu hukum di Indonesia serta menambah pemahaman dan wawasan penulis terhadap ilmu hukum, khususnya di bidang hukum dan perjanjian perbankan. Lebih lanjut, penelitian ini diperlukan untuk melengkapi prosedur perkuliahan strata 1 (S1).
2. Secara praktis, untuk memastikan tingkat kepastian hukum seputar penggunaan agunan yang diambil oleh kreditor untuk penyelesaian kredit yang macet.

1.5. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet

Kata Latin *credere*, yang berarti kepercayaan, merupakan istilah dari kredit. Kata "*credere*" sering digunakan dalam percakapan sehari-hari. Kredit di sektor perbankan mengacu pada individu yang dipercaya oleh bank; kepercayaan ini biasanya sesuai dengan fungsi utama bank, yaitu meminjamkan uang kepada masyarakat umum. Oleh karena itu, nasabah yang memperoleh kepercayaan bank dengan memperoleh pinjaman sejumlah uang tertentu dikatakan memiliki kredit. Selain itu, jelas bahwa bank mendasarkan pilihannya untuk memberikan kredit kepada nasabah pada kredibilitas nasabah.

Dalam industri perbankan, pinjaman bermasalah (NPL) pada dasarnya adalah risiko yang terkait dengan setiap pinjaman yang diberikan bank. Risiko ini dapat bermanifestasi sebagai ketidakmampuan untuk mengembalikan

kredit tepat waktu. Dalam perbankan, pinjaman bermasalah, atau NPL, dapat disebabkan oleh sejumlah penyebab, termasuk kesalahan yang dibuat selama proses penerbitan kredit, niat kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat, atau penyebab lain termasuk masalah ekonomi makro.⁷ Bank biasanya akan berusaha menangani untuk mempertahankan kredit yang buruk. Bank akan terlebih dahulu memeriksa setiap kondisi kredit bermasalah sebelum menyelamatkannya.⁸

Jika likuiditas kredit dinilai tidak memadai, diragukan, atau macet, maka kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit bermasalah atau NPL. Taktik restrukturisasi meliputi penurunan suku bunga kredit, perluasan kredit, pengurangan tunggakan pokok dan bunga, perluasan fasilitas kredit, dan/atau konversi pinjaman menjadi investasi jangka pendek. Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005, kredit bermasalah struktural biasanya tidak direstrukturisasi karena hal tersebut akan mengharuskan penurunan pokok pinjaman agar perusahaan dapat terus beroperasi dan menghasilkan cukup uang untuk membayar utangnya.⁹

Jika bank memiliki banyak pinjaman bermasalah, yang juga dikenal sebagai pinjaman bermasalah (NPL), likuiditasnya akan terpengaruh.

⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2009, h. 75.

⁸ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, 2018, h. 42.

⁹ *Ibid*, h. 43.

Kehadiran pinjaman bermasalah ini membuat bank menghadapi risiko kredit yang dikenal sebagai risiko gagal bayar, yaitu risiko yang diakibatkan oleh ketidakmampuan nasabah debitur untuk membayar kembali kredit yang telah mereka terima dari bank, ditambah bunga, dalam jangka waktu yang dialokasikan. Operasi pemberian pinjaman bank sering kali menghadapi masalah kredit. Variabel internal, seperti aturan bank sendiri, atau faktor eksternal, seperti kondisi masyarakat lokal dan global serta perilaku debitur, keduanya dapat berkontribusi terhadap risiko ini. Oleh karena itu, sepenuhnya menghapus kredit macet dari sektor perbankan menjadi tantangan yang tidak mudah. Dengan menerapkan konsep kehati-hatian dan mematuhi ketentuan terkait, seperti membatasi penerbitan kredit sesuai pedoman yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, pengawas perbankan, bank juga bertujuan untuk menurunkan risiko tersebut.¹⁰

2. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

Definisi kepastian adalah penentuan yang kuat atau keadaan yang pasti. Di sisi lain, hukum adalah peraturan normatif dengan konsekuensi hukum. Suatu hukum atau aturan yang dibuat dan ditetapkan oleh suatu badan yang berwenang dengan penuh keyakinan dikatakan sah karena jelas, logis, dan tidak menimbulkan keraguan karena perbedaan pandangan, sehingga terhindar dari konflik atau pertentangan norma. Karena pertentangan antara kepastian,

¹⁰ *Ibid.*, h. 263

keadilan, dan kemanfaatan merupakan pertentangan norma, maka ketiga standar tersebut tidak dapat digabungkan menjadi satu kesatuan saat ini. Kepastian merupakan norma hukum, kemanfaatan merupakan norma etika, dan kewajiban merupakan norma filosofis. Kemanfaatan yang didasarkan pada etika menggunakan pendekatan kepatutan dan moralitas, keadilan yang didasarkan pada filsafat menggunakan metode rasional dan logis, dan kepastian yang didasarkan pada norma hukum menggunakan pendekatan hukum formal sebagai kerangka acuan. Sementara penerapan kepastian hukum yang kaku secara historis telah mengakibatkan pembatasan keadilan, penerapan kepastian hukum yang fleksibel untuk mengejar keadilan merupakan kemenangan dalam litigasi. Keadilan hukum adalah sikap selanjutnya jika kepastian hukum digugat. Jika keadilan harus digagalkan, minimal kedua belah pihak memperoleh manfaat dari hukum. Akibatnya, kompromi harus dicapai pada tiga komponen penegakan hukum: kegunaan, keadilan, dan kepastian.

Upaya mengubah hukum menjadi peraturan perundang-undangan yang bersifat pasti agar dipatuhi sebagaimana yang diputuskan oleh semua pihak dalam pelaksanaannya disebut dengan kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan khayalan yang diterima sebagai kenyataan meskipun tidak selalu menghasilkan akibat yang positif dikarenakan ada akibat hukum yang harus ditanggung jika melanggar hukum, maka kepastian hukum merupakan tanda kesungguhan seseorang untuk melaksanakannya hingga tuntas. Selama

kepastian hukum diterapkan secara konsisten dan tanpa kecuali, meskipun berkedok keadilan atau kemanfaatan, maka keadilan prosedural akan tercapai. Positivisme hukum yang tidak terkendali, yang memandang hukum sebagai aturan formal yang harus ditegakkan, maka muncullah kepastian hukum.¹¹ Positivisme hukum, yang melihat hukum tidak lebih dari sekadar kumpulan aturan, regulasi, dan asas hukum, merupakan dasar bagi gagasan kepastian hukum. Ia melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan terpisah dari moralitas, memahaminya hanya sebagai kodifikasi hukum sebagai hukum yang definitif. Aliran pemikiran ini berpendapat bahwa satu-satunya tujuan hukum adalah memberikan kejelasan hukum. Hakim hanyalah wakil hukum, dan kepastian hukum menerapkan hukum secara ketat dan terbatas.¹²

Kepastian hukum, menurut Hans Kelsen, menegaskan bahwa hukum adalah hukum positif dan bukan sistem hukum yang unik yang menyatakan bahwa "hukum murni memengaruhi kepastian hukum karena menjelaskan hukum dan mencoba menyingkirkan segala sesuatu yang tidak ada hubungannya dengan hukum dari objek penjelasannya." Tujuannya adalah untuk membersihkan hukum dari unsur yang tidak relevan. Ilmu hukum telah secara tidak kritis memasukkan aspek-aspek politik, sosiologi, psikologi, dan etika. Mengingat bahwa bidang yang terakhir membahas topik-topik yang

¹¹ Ahmad Syahrus Sikti, *Menggugat Kepastian Hukum*, Mandar Maju CV, Bandung, 2022, h. 6-7.

¹² Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2009, h. 284.

terkait erat dengan hukum, hak tersebut dapat dipahami. Teori hukum murni bertujuan untuk membatasi studi hukum pada bidang-bidang ini, bukan karena mengabaikan atau menyangkal hubungannya, tetapi lebih karena tidak ingin membingungkan bidang-bidang ilmiah yang berbeda dengan pendekatan yang berbeda, yang akan mengaburkan inti ilmu hukum dan menghapus batas-batasnya.¹³

3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Sebelumnya, UUPA telah mengatur tentang kepastian hak tanggungan, namun dengan disahkannya UU No 46/1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) membuka babak baru dalam pengaturan hak tanggungan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau yang dikenal juga dengan UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan agunan atas tanah. Selain hak atas tanah, hak tanggungan juga mencakup benda-benda lain yang ada di atas tanah, seperti bangunan, tanaman, atau pekerjaan lain yang dapat dijadikan jaminan pelunasan utang. Sebidang tanah beserta segala yang ada di atasnya dapat dijadikan agunan sendiri-sendiri atau sebagai agunan tunggal, menurut hukum adat, yang menjadi dasar gagasan pemisahan horizontal yang dianut UUPA. Sebaliknya, hal ini diterapkan sebagai lampiran (*accessie*) berdasarkan hukum pertanahan BW, yang menyatakan bahwa tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dianggap

¹³ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law* diterjemahkan Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, 2010, h. 2.

sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Oleh karena itu, Akta Penerbitan Hak Tanggungan (APHT), dokumen penerbitan jaminan hak atas tanah, harus secara tegas mengungkapkan keinginan kami untuk menerbitkan jaminan hak atas tanah.¹⁴

Undang-Undang No 5/1960 tentang UU Pokok Agraria (UUPA) disahkan setelah lembaga hukum hak tanggungan atas tanah telah terbentuk. Lembaga hukum tersebut antara lain adalah hak tanggungan sebagai lembaga agunan apabila agunan tersebut berupa hak milik yang dapat menjadi fokus Credit Verband atau hak atas tanah sebelah barat, seperti hak Eigendom, Erfpacht, atau Opstal. Komponen materiil hak tanggungan atas tanah dan credit verbands masih berlandaskan pada "Kitab UUHP, Stb 1908 Nomor 542, dan Stb 1937 Nomor 190." Hak dan tanggung jawab yang timbul dari hubungan hukum yang berkaitan dengan asas-asas hak tanggungan, tingkat-tingkat hak tanggungan, dan obligasi yang diterbitkan dalam bentuk surat utang dan hak tanggungan termasuk di antara komponen-komponen materialnya. Konsep "Hak Tanggungan" telah berkembang sejak UUHT disahkan pada tanggal 9 April 1996, dan masih berlaku hingga saat ini. Agunan didefinisikan sebagai barang yang dijadikan agunan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia. Agunan, di sisi lain, adalah aset yang dijaminkan sebagai jaminan pinjaman. Para pihak dalam hipotek diatur dalam Pasal 8 dan 9 UUHT. Jelas dari klausul-

¹⁴ Sri Budi Purwaningsih, *Hukum Jaminan & Agunan Kredit*, Juni 2019, h. 64.

klausul ini bahwa pemberi hipotek dan pemegang hipotek adalah badan hukum yang terlibat dalam pembebanan hipotek. Orang atau organisasi yang memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan atas hipotek dapat menjadi pemberi hipotek karena orang yang benar-benar memberikan hipotek dikenal sebagai debitur, orang atau organisasi hukum yang memegang hipotek dikenal sebagai kreditor dan diposisikan sebagai kreditor. Sebaliknya, pemegang hipotek dapat berupa orang pribadi atau bisnis yang berfungsi sebagai kreditor.

Sesuai dengan sertifikat hipotek, kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri jika debitur wanprestasi. Setelah permohonan diterima, Pengadilan Negeri akan memerintahkan penyitaan tanah dan bangunan yang menjadi subjek hipotek. Setelah dua kali pengumuman surat kabar berturut-turut, akan dilakukan lelang apabila debitur telah diperingatkan dan tidak melunasi utangnya dalam waktu delapan (delapan) hari. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, prosedur pelaksanaan hak tanggungan yang sering dilakukan melalui lelang akan dilakukan sebagai berikut. Jika sebidang tanah memuat beberapa hak tanggungan, pemegang hak tanggungan akan menentukan urutan prioritas hak berdasarkan tanggal pendaftaran di kantor pertanahan. Namun, jika beberapa hak tanggungan dicatat pada hari yang sama, diperlukan PPAT untuk membuat akta hak tanggungan. Hal inilah yang menjadikan Bank berstatus sebagai kreditor preferen.¹⁵

¹⁵ Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, CV Lawwana, Semarang, 2024, h. 69-70.

4. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum

Perbuatan hukum adalah setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum yang memiliki konsekuensi hukum dan merupakan sesuatu yang benar-benar diinginkan oleh subjek hukum tersebut. Misalnya, jual beli, sewa-menyewa, pemberian hadiah, perkawinan, dan sebagainya. Menurut penafsiran ini, suatu tindakan dianggap sah jika dilakukan oleh subjek hukum, memiliki konsekuensi hukum, dan merupakan sesuatu yang diinginkan oleh subjek hukum tersebut. Terdapat dua kategori perbuatan hukum, yaitu:

- a) Perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan hanya oleh satu orang, seperti izin menikah, membuat surat wasiat, menyetujui untuk mewarisi, dan memiliki anak di luar nikah.
- b) Perbuatan hukum dua pihak mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku untuk dua pihak atau lebih, seperti sewa dan penjualan barang¹⁶.

Pernyataan kehendak harus menyertai suatu perbuatan hukum agar perbuatan hukum itu ada. Jika tidak, maka pernyataan kehendak itu menjadi pembatasan terhadap keberadaan atau terjadinya suatu perbuatan hukum. Menurut pembatasan tersebut, meskipun akibat suatu perbuatan diatur oleh norma hukum, perbuatan itu bukanlah perbuatan hukum jika akibatnya tidak diinginkan oleh pihak yang melakukannya. Oleh karena itu, komponen utama dari perbuatan itu adalah kehendak orang yang melakukannya.

¹⁶ Amiruddin Pabpu dan Rahman Syamsuddin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit Mitra Wacana Media, Jakarta, 2014, h. 51.

Akan tetapi, *onrechtmatige daad*, atau perbuatan yang melanggar hukum atau dilarang oleh undang-undang (KUHPerdara, Pasal 1365), adalah tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pembayaran ganti rugi dari orang yang bersalah atas kerugian yang diderita. Pasal 1365–1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tindakan yang melanggar hukum. Jika suatu tindakan melanggar hukum secara umum, tindakan tersebut dianggap sah. Istilah "hukum" menggambarkan aturan tertulis dan tidak tertulis yang harus dipatuhi oleh masyarakat. Karena pembuat atau pelanggar harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut, kerugian yang dimaksud harus terkait langsung dengan tindakan melawan hukum. Kesalahan mengacu pada tingkat kesengajaan atau kelalaian dari pihak pelaku. KUHP lebih lanjut menyatakan bahwa seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya sendiri atau perbuatan orang yang menjadi tanggung jawabnya. Misalnya, orang tua yang memiliki anak di bawah umur yang tinggal bersama mereka dapat bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh anak di bawah umur tersebut.¹⁷

Tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dan akibat hukum yang diharapkan tidak dikehendaki, maka tindakan hukum berbeda dengan tindakan melawan hukum. Misalnya, pemerkosaan, penipuan, pencurian, pembunuhan, dan sebagainya. Yang membedakan tindakan hukum

¹⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 293

dengan tindakan ilegal adalah konsekuensi hukumnya. Akibat hukum akan mengikuti keputusan pelanggar yang diatur oleh hukum. Dengan kata lain, tindakan hukum memiliki akibat hukum.¹⁸

5. Tinjauan Umum Tentang Agunan Yang Diambil Alih

Pasal 1 Angka 15 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum secara rinci mendefinisikan AYDA. Aset yang dimaksud adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui lelang maupun tidak, baik karena pemilik agunan menyerahkannya kepada Bank secara sukarela maupun karena Bank berhak menjual aset tersebut di luar lelang apabila debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya.

Agunan atau jaminan dalam penjelasan kalimat bahwa agunan diambil alih oleh Bank merupakan komponen AYDA. Segala sesuatu yang diperoleh debitur untuk memperoleh pinjaman di masyarakat dianggap agunan, menurut M. Bahsan. Sedangkan yang diambil alih secara umum adalah pengalihan penguasaan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Perlu diperjelas bahwa AYDA yang dimaksud adalah agunan antara orang atau badan hukum yang membuat perjanjian utang dengan menggunakan tanah atau harta pribadi sebagai agunan dan Bank yang bertindak sebagai kreditor, karena debitur atau pemilik agunan tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, AYDA dapat diartikan sebagai aset yang diperoleh dari bank melalui lelang

¹⁸ Soeroso, op.cit, h.295

atau langsung dari pemilik agunan. Adanya dua subjek kreditur dan debitur dalam menjalankan aktivitas utang piutang dengan agunan tidak diragukan lagi menjadi alasan munculnya gagasan perkara hukum AYDA. Bank harus berupaya menyelesaikan aset-aset tersebut dan mencatat setiap langkah proses penyelesaian karena merupakan pemilik AYDA. Dalam upaya mengatasi masalah tersebut, AYDA dipasarkan dan dijual secara luas. Sebagai ukuran akuntabilitas atas upaya penyelesaian bank, materi yang disengketakan tersebut memuat bukti data dan informasi tentang operasi pemasaran dan penjualan AYDA. Upaya ini agar menjamin agar bank tidak terganggu oleh tugas pengelolaan AYDA dan dapat tetap berkonsentrasi pada tugas utamanya, yaitu menghimpun dan menyalurkan uang masyarakat.¹⁹

1.6. Orisinalitas Penelitian

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Nama Universitas	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	Zuhdi Falah	Keabsahan Penetapan Mekanisme Agunan Yang	Universitas Islam Indonesia	Pembahasan mengenai penerapan agunan yang	Disini penulis lebih berfokus pada pengaturan hukum yang

¹⁹ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, h. 59.

		Diambil Aih (AYDA) Sebagai Bentuk Alternatif Upaya Dalam Penyelesaian Kredit Macet		diambil alih (AYDA) dalam penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi.	bertentangan sedangkan penulis Zuhdi Falah lebih berfokus pada keefektifan penerapan mekanisme AYDA beserta hambatannya dalam pengekskusan sebagai upaya penyelesaian kredit macet.
2.	Purnama Ningrat	Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Penyerahan Agunan Yang	Universitas Warmadewa	Pembahasan dan penelitian mengenai mekanisme penyerahan	Penulis Purnama lebih terfokus pada penelitian prosedur penyelesaian kredit

		Diambil Alih (AYDA) Secara Sukarela		agunan yang diambil alih (AYDA).	bermasalah pada BPR sedangkan penulis berfokus pada isu bagi kreditur yang tidak mendapat kepastian dalam peraturanya.
3.	Reny Detria	Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Yang dikuasai Bank Dalam Pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Lebih Dari 1 (Satu) Tahun	Universitas Islam Indonesia	Penelitian mengenai objek yang sama yaitu pengambilalihan agunan yang dikuasai oleh bank selama lebih dari satu tahun.	Penulis Reny dalam penelitiannya lebih terfokus pada kepastian hukum bagi kreditur bila objek tersebut dikuasai oleh kreditur setelah satu tahun yang ditetapkan sebagaimana

					sesuai dengan peraturannya namun belum mengangkat akibat hukum bagi kreditor jika objek tersebut masih dikuasai oleh kreditor lebih dari satu tahun
--	--	--	--	--	---

1.7. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif.

Kajian norma hukum yang berlaku merupakan pokok bahasan utama penelitian hukum normatif. Norma hukum dalam pengertian ini mengacu pada hukum tertulis dan tidak tertulis yang mengatur perilaku sosial. Selain membahas norma-norma hukum saat ini, penelitian normatif melihat seberapa baik norma-norma tersebut melayani tujuan hukum yang dimaksudkan. Dengan melakukan evaluasi, dapat ditentukan apakah norma hukum masih berlaku, konsisten, dan

berhasil mencapai tujuan hukum yang diantisipasi serta berkembang dengan memberikan saran untuk pengembangan atau peningkatan norma hukum yang dianggap tidak sesuai atau tidak sesuai dengan zaman dan keperluan masyarakat.

2. Pendekatan Penelitian

Untuk memberikan analisis mendalam terhadap permasalahan hukum yang diangkat, penelitian ini menggunakan metodologi yang menggabungkan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Basis utama studi ini yaitu metode perundang-undangan. Peneliti bertujuan untuk mengidentifikasi norma hukum yang mengatur kredit macet, lelang agunan, dan benturan konflik kepentingan dalam industri perbankan dengan meninjau secara menyeluruh semua peraturan undang-undang yang relevan, termasuk UU Perbankan, UU Hak Tanggungan, dan peraturan lelang Bank Indonesia. Analisa menyeluruh terhadap aturan-aturan ini akan membantu dalam mengidentifikasi kesenjangan hukum, kontradiksi, atau bahkan cela hukum yang mungkin menjadi akar permasalahan yang diteliti.

Untuk menawarkan kerangka teori yang solid, pendekatan konseptual juga digunakan. Peneliti akan melihat sejumlah teori hukum yang relevan, termasuk benturan kepentingan, tanggung jawab perdata, dan teori kontrak. Teori-teori ini akan berfungsi sebagai lensa yang melaluinya fakta-fakta kasus akan diperiksa untuk menawarkan pemahaman yang lebih menyeluruh tentang masalah hukum yang dihadapi. Oleh karena itu, penelitian ini

mempertimbangkan aspek filosofis dan normatif hukum di samping analisis formal pembatasan perundang-undangan. Diharapkan bahwa dengan mengintegrasikan kedua metode ini, penelitian akan secara signifikan memajukan pengetahuan tentang kompleksitas masalah hukum seputar kegiatan bank dalam membeli kembali agunan yang telah dilelang secara independen.

3. Objek Penelitian

Sebagai alternatif penyelesaian kredit macet dengan debitur yang wanprestasi dalam mengeksekusi hak agunan, maka norma yang mengatur tentang kepastian hukum dalam pembelian agunan milik debitur oleh kreditur melalui mekanisme pengambilalihan agunan (AYDA) menjadi objek dalam penelitian ini.

4. Sumber Data Penelitian

Sebagai contoh sumber data sekunder, penelitian ini mengkaji tulisan hukum primer, sekunder, dan tersier. Unsur-unsur hukumnya adalah sebagai berikut:

- a. sumber hukum yang berwenang dalam arti dapat dianggap sebagai sumber hukum primer. Contoh bahan hukum primer meliputi UU dan peraturan, proses pengadilan, catatan atau notulen resmi yang digunakan dalam proses hukum, dan peraturan. Sumber hukum primer yang dikonsultasikan adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*)

- 2) Undang-Undang No.44 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
 - 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah
 - 5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
 - 6) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 atas perubahan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - 8) 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
- b. Sumber hukum sekunder mencakup semua karya hukum yang bukan dokumen resmi. Publikasi hukum mencakup buku, teks, kamus hukum, dan majalah hukum.
- c. Ensiklopedia hukum dan publikasi hukum tersier lainnya dimaksudkan untuk melengkapi dan memperjelas tulisan-tulisan hukum dasar dan sekunder.

1.8. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Berisi masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini secara umum. Subbab ini membahas Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, dan Tujuan serta Manfaat Penelitian untuk menemukan jawaban atas masalah, khususnya yang berkaitan dengan topik yang akan dibahas dalam skripsi ini. Berikutnya adalah bagian tentang orisinalitas penelitian, yang mencakup penjelasan tentang perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Dalam tinjauan pustaka, akan dibahas konsep kredit macet, termasuk definisinya, penyebab, dampaknya terhadap bank, penanganan kredit bermasalah, dan antisipasi dalam kredit bermasalah. Definisi AYDA, tujuan dan prosedur penerapan AYDA, dan peristiwa hukum AYDA semuanya termasuk dalam tinjauan umum AYDA. Definisi, proses, dan mekanisme yang berkaitan dengan hak tanggungan termasuk dalam tinjauan umum hak tanggungan. Selain itu, ada pembahasan tertulis tentang kepastian hukum yang mencakup definisi pemahaman menyeluruh tentang peran kepastian hukum dan konsekuensinya. Selain itu, metode penelitian disajikan dengan tujuan untuk memperoleh hasil yang akurat melalui penelitian ini dengan mencantumkan pendekatan penelitian, jenis penelitian, dan sumber badan hukum. Terakhir, bagian Sistematika Penulisan berisi kerangka kerja untuk menyusun skripsi dari awal hingga akhir.

Bab II Pembahasan

Dengan judul bab Kepastian Hukum atas Peraturan Pembelian Agunan oleh Kreditur, bab ini menyajikan temuan penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah awal. Tiga subtopik penelitian dan perdebatan membentuk bagian ini meliputi Pengaturan Hukum Agunan yang Diambil Alih oleh Kreditur; Kewenangan Para Pihak Dalam Pengambilalihan Agunan; dan Dasar Hukum Perlindungan Bagi Para Pihak.

Bab III Pembahasan

Bab ini mengenai Akibat Hukum Agunan yang Diambil Alih oleh Bank Apabila Jangka Waktunya Melebihi Ketentuan, memaparkan hasil penelitian dan pembahasan rumusan masalah kedua. Tiga subtopik penelitian dan perdebatan membentuk bagian ini yang meliputi Dasar Hukum Kepemilikan Agunan Oleh Kreditur; Rasio Legis Pada Peraturan Menteri Keuangan; Dasar Dan Akibat Hukum Dalam Pengambilalihan Agunan Oleh Kreditur.

Bab IV Penutup

Mencakup hasil dari setiap topik utama yang dibahas dalam studi ini serta rekomendasi yang dibuat untuk dipertimbangkan oleh industri perbankan.