

PROPOSAL TESIS

URGENSI PEMBUATAN AKTA DE COMMAND OLEH NOTARIS PADA JAMINAN YANG DIAMBIL ALIH OLEH KREDITOR (AYDA) SAAT PENERAPAN PLAFONDERING OLEH KREDITUR



IZAZ DHIASYABANA PRIBADI

NIM : 12224026

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2026

Lembar Pengesahan

Tesis Ini Telah Direvisi

Pada Tanggal 11 Maret 2026

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Universitas Narotama

Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum.

TESIS

PADA TANGGAL : 10 FEBRUARI 2026

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Anggota : Dr. MOH. SALEH S.H., M.H.

: Dr. NYNDA FATMAWATI O, S.H., M.H.,
M.Kn.

lb.penguji tesis MKn

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/ Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangundangan yang berlaku.

Surabaya, 11 Maret 2026

Yang membuat pernyataan



IZAZ DHIASYABANA PRIBADI

NIM : 12224026

ABSTRAK

Dalam upaya untuk memberikan jaminan kepastian kepada para pihak yang akan membuat perjanjian maka diperlukan adanya pembuatan akta, dan pembuatan akta itu sendiri dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta sekaligus penanggung jawab terhadap akta tersebut. Pembuatan akta notaris meliputi perjanjian kredit yang melibatkan antara pihak kreditur dan pihak debitur. Sesuai Pasal 6 Undang-Undang Perbankan, salah satu bentuk usaha dari bank adalah pemberian kredit. Kredit perbankan memiliki resiko dimana resiko yang sering ditanggung bank meliputi resiko kredit berupa debitur mengalami gagal bayar dan keadaan gagal bayar tersebut sering disebut dengan kredit bermasalah (*problem loan*), istilah yang sering digunakan didalam perbankan yaitu *Non Performing Loan* (NPL).

Kreditur yang mengalami gagal bayar mempengaruhi *Non Performing Loan* (NPL) bank dimana semakin banyak debitur yang mengalami gagal bayar maka *Non Performing Loan* bank yang bersangkutan digolongkan tinggi, tingginya *Non Performing Loan* sebuah bank memberikan dampak terhadap kesehatan serta likuiditas bank karena kerugian finansial akibat pencadangan modal yang besar sekaligus menyebabkan berkurangnya kepercayaan nasabah atau investor. Upaya bank untuk menekan angka *Non Performing Loan* dengan cara melakukan penyelamatan kredit dapat berupa restrukturisasi berupa penawaran plafonding ataupun dapat dilakukan dengan agunan yang diambil alih (AYDA). Penyelamatan kredit menggunakan AYDA diatur dalam Pasal 12A Undang-Undang Perbankan yang menjelaskan bahwa Bank Umum dapat membeli sebagian ataupun seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.

Penjelasan secara singkat terhadap AYDA yaitu bank melakukan pengambil alihan terhadap aset debitur yang mengalami gagal bayar baik diambil alih melalui lelang ataupun diluar lelang berdasarkan persetujuan dari debitur dan memposisikan pemilik agunan sebagai penjual dari jaminan tersebut, setelah bank melakukan pengambil alihan maka bank wajib untuk menjual jaminan tersebut kepada pihak lain dalam waktu maksimal satu tahun. Faktor-faktor yang menghambat bank dalam melakukan AYDA adalah adanya kontradiksi terhadap peraturan satu dengan peraturan lain sehingga AYDA masih banyak celah yang dapat dimanfaatkan oleh pihak debitur untuk melakukan gugatan.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, AYDA, Jaminan, Wanprestasi

Abstract

In order to provide guarantees to the parties entering into an agreement, a deed is required. This deed is prepared by a notary, a public official tasked with drafting and responsible for deed preparation. The preparation of a notarial deed covers credit agreements involving both creditors and debtors. According to Article 6 of the Banking Law, one of the business activities of banks is providing credit. Banking credit carries risks, and the risks often borne by banks include debtor default, often referred to as non-performing loans. The term often used in banking is Non-Performing Loans (NPL).

Credit defaults affect a bank's Non-Performing Loans (NPL). The more debtors default, the higher the bank's NPL. A high level of NPL impacts the bank's health and liquidity due to financial losses resulting from large capital reserves and a decline in customer or investor confidence. Banks' efforts to reduce non-performing loans (NPL) through credit rescue can include restructuring, offering maximum credit limits, or using foreclosed collateral (AYDA). Credit rescue using AYDA is regulated in Article 12A of the Banking Law, which states that commercial banks can purchase part or all of the collateral, either through auction or outside of auction, based on the collateral owner's voluntary surrender if the debtor fails to fulfill its obligations to the bank.

A brief explanation of AYDA is that the bank takes over the assets of a defaulting debtor, either through auction or outside of auction, with the debtor's consent. The collateral owner then positions himself as the seller of the collateral. After the takeover, the bank is required to sell the collateral to another party within a maximum of one year. Factors hindering banks from implementing AYDA include conflicting regulations, which leave numerous loopholes in AYDA that debtors can exploit to file lawsuits.

Keywords: Credit Agreement, AYDA, Guarantee, Default

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan karunia, kelancaran dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“URGENSI PEMBUATAN AKTA DE COMMAND OLEH NOTARIS PADA JAMINAN YANG DIAMBIL ALIH OLEH KREDITOR (AYDA) SAAT PENERAPAN PLAFONDERING OLEH KREDITOR”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan guna meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Narotama Surabaya. Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan Tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin., S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya yang berkenan menerima kami sebagai mahasiswa.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing dari penulis yang telah memberikan arahan dan bimbingan hingga dapat terselesaikan Tesis ini.
5. Segenap Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Seluruh staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

7. Ayahanda Sigid Pribadi dan Ibunda Evy Herlina yang selalu memberikan dukungan, nasehat, dan doa yang tidak pernah terputus sehingga penulis mempunyai kekuatan untuk menyelesaikan penulisan tesis.
8. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Angkatan 28 yang selalu saling membantu satu sama lain dan saling bertukar pikiran serta ilmu.
9. Sahabat-sahabat yang selalu ada, memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Tidak ada yang bisa penulis berikan selain kata terima kasih banyak kepada semua orang yang tertulis di atas maupun yang belum tertulis. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan penulis mengharapkan adanya kritik dan saran mengenai penulisan skripsi ini. Penulis berharap semoga tesis ini menambah wawasan kepada pembaca sekalian.

Penulis

IZAZ DHIASYABANA PRIBADI

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
RINGKASAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	16
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	16
1.3.1 Tujuan Penelitian	16
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	17
1.3.2.1 Manfaat Teoritis	17
1.3.2.2 Manfaat Praktis	17
1.4 Originalitas Penelitian	17
1.5 Tinjauan Pustaka	19
1.5.1 Teori Kepastian Hukum.....	19
1.5.2 Teori Pertanggung Jawaban.....	21
1.5.3 Konsep Perlindungan Hukum.....	22
1.5.4 Tujuan Perlindungan Hukum	23
1.5.5 Bentuk Perlindungan Hukum	25
1.5.6 Konsep Lelang	25
1.5.7 Konsep Sengketa	29
1.5.8 Kriteria Sengketa Lelang.....	31
1.5.9 Pelaksanaan Eksekusi	32
1.6 Metode Penelitian.....	37
1.6.1 Tipe Penelitian	37
1.6.2 Pendekatan Masalah	38
1.6.2.1 Pendekatan perundang-undangan (Statue Aproach).....	38
1.6.2.2 Pendekatan Konseptual (Conseptual Approach)	39
1.6.3 Bahan Hukum.....	39
1.6.3.1 Bahan Hukum Primer.....	39
1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	40

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	40
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	40
1.7 Sistematika Penulisan	42
BAB II	44
APA PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA TERKAIT PENGAMBIL ALIHAN AGUNAN (AYDA) SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA?	44
2.1 Peran Notaris Mengeluarkan Akta dalam Mekanisme AYDA	44
2.2 Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris Saat Terjadinya Sengketa Akibat dari Akta yang Dibuatnya	56
BAB III	65
AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA NOTARIS KARENA ADANYA SENGKETA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	65
3.1 Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum Akta Otentik yang Berpotensi Dibatalkan Akibat Adanya Sengketa Terhadap Jaminan	65
3.2 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Dibatalkan Suatu Akta Oleh Pengadilan	75
BAB IV	81
PENUTUP	81
4.1 Kesimpulan	81
4.2 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83