

ABSTRAKSI

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Perbankan, salah satu usaha Bank Umum adalah memberikan kredit. Kredit perbankan mengandung risiko. Salah satu risiko dalam kegiatan usaha perbankan adalah risiko kredit, yaitu risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada bank. Kondisi yang demikian disebut dengan kredit bermasalah (*problem loan*), istilah yang lazim dipergunakan dalam perbankan adalah *Non Performing Loan* (NPL).

Kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) terdiri dari kredit yang berklasifikasi Kurang Lancar, Diragukan dan Macet. Sedangkan suatu kredit dikatakan macet apabila dilihat dari kemampuan membayar nasabah terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Upaya penyelamatan terhadap kredit macet dapat dilakukan dengan beberapa cara, salah satunya adalah melalui agunan yang diambil alih (AYDA). Pasal 12A Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Jika bank memilih melakukan pengambil alihan asset debitur yang dalam hal ini berupa hak milik atas tanah, maka kedudukan para pihak dalam pengambil alihan agunan (AYDA) berupa hak milik atas tanah adalah bank sebagai pembeli, sedangkan pemilik agunan berkedudukan sebagai penjual.

Sehingga, dengan dilunasinya seluruh utang debitur, mengakibatkan berakhir pula hubungan hukum antara debitur dan kreditor. Makna berakhirnya hubungan hukum tersebut ialah berakhirnya perjanjian utang piutang yang termuat dalam perjanjian kredit antara nasabah sebagai debitur dan bank selaku kreditor, serta termasuk pula hubungan hukum dalam perjanjian jaminan. Perlu diingat bahwa sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir* (ikutan) yang berarti bahwa keberadaannya bergantung kepada perjanjian pokok. Bila perjanjian pokoknya hapus, maka perjanjian ikutan secara otomatis akan menjadi hapus. Begitu pula eksistensi dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Setelah adanya pengambil alihan atas agunan berupa hak milik atas tanah, maka perjanjian jaminan Hak Tanggungan juga menjadi hapus.

Kata kunci : bank, kredit macet, agunan yang diambil alih

ABSTRACT

Based on article 6 from The Law of Banking, one of the Commercial Banks' works is giving the loan. Banking loan fills with risks. One of the risks in banking business is loan risk, which is a risk because of the debtor's failure to fulfill his obligation to the bank. This condition is called problem loan or Non Performing Loan (NPL).

Non Performing Loan consists of a loan that is in default or close to being in default categorised as substandard (SS), doubtful (D) and loss (L). A loan is called bad credit if it seen from the client's paying ability whether there is a primary debt or interest over 180 (a hundred and eighty) days.

There are some ways to save a bad credit, one of them is from foreclosed collateral (AYDA). On article 12A from The Law of Banking stated that Commercial Banks can buy part or entire mortgage, either through auction or not, based on willing handover from the owner of the mortgage or the authority to sell it outside the auction from the owner or mortgage, in the case of the client is not able to fulfill his obligation to the bank, with the regulation that the mortgage has to be liquefied as soon as possible.

When banks choose to takeover the assets of the debtor, in this case, in the form of land titles, during the takeover of the asset, Bank shall act as the "Buyer", whereas the owner of the collateral shall act as the "Seller".

Therefore at the moment when the entire debt of the Debtor are paid, the legal relation between the Debtor and the Creditor are terminated. As the legal relation terminated, its also terminating every obligation and duty between the party that emerged from the Credit Agreement between Bank and Client, including the Client and Bank's legal relation in its Collateral Loan Agreement because, since the Collateral Loan Agreement are *accessoir*, its own existence depends to the Main Credit Agreement. Whent the Main Credit Agreement are terminated, its Collateral Loan Agreement shall automatically terminated too. The same principple applied to the Mortgage Agreement. At the event of asset's turnover are executed, it caused the Mortgage Agreement to be automatically terminated as well.

Keywords : bank, bad credit, foreclosed collateral

DEDICATION

I dedicate this thesis

especially to my beloved best parents :

“Peka” Kiryadi,

“Mumum” Eni Susilaningih,

My young brother Angga Kiryaditama Putra,

who have supported me throughout my life,

who have assured me that even the hardest

of all tasks can be accomplished,

also for believing in me and for always being there

whenever I needed to help me achieve my dreams,

and for all of my wonderful big family

THANKS A LOT FOR EVERYTHING

😊 I'VE LOVED THEM ALL 😊

MOTTO

*In the name of ALLAH ,
the Entirely Merciful , the Especially Merciful*

There is no power nor might except with / by ALLAH

*“man jadda wajada”
(whoever strives shall succeed)*

*And when you have decided , then rely upon ALLAH ..
Indeed , ALLAH loves those who rely (upon Him)*

*“Allahumma yassir wa laa tu 'assir”
(O ALLAH , make it easy , and do not make it difficult)*

*My Lord , expand for me my breast ,
And ease for me my task , And untie the knot from my
tongue , That they may understand my speech*

*“Hasbunallah wa ni'mal wakil ni'mal maulaa wa
ni'mannashir”
(Sufficient for us is ALLAH , and He is the best disposer of
affairs)*

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT karena atas limpahan berkat, rahmat, dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) OLEH BANK NEGARA BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH**. Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada program studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Telah selesainya tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka dari itu dengan rasa tulus, ikhlas, dan rendah hati penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. My Lord, all praise is due to Allah SWT. I acknowledge Your blessings on me. Thanks for everything and for all the things that You've done. Thank You for my yesterdays, Thank You for my today. I pray and hope for my tomorrow. O Allah, benefit me from that which You taught me, teach me that which will benefit me, and increase me in knowledge while keeping me humble, Aamiin ;
2. My Prophet, Rasulullah Muhammad SAW as a mercy from God to all human in the world, the excellent role model, and a moral guide. There has certainly been for me in the Messenger of Allah an excellent pattern for anyone whose hope is in Allah SWT. Send blessing upon Prophet

Muhammad Peace be Upon Him. May Allah reward Muhammad on our behalf such a reward that is due to Him, Aamiin ;

3. Very big thank you to my awesome parents. They taught me morals and values. They helped me reach my goals. Thanks for always listening to me, supporting me, encouraging me. They didn't tell me i was being stupid, they told me i was being **funny** 😊 Those things I've always appreciated. I want to thank you deeply, for being there for me, and for being absolutely, without a doubt, the best parents ones could be. Thank you for being my parents ;
4. My amazing big family, especially my young brother Angga Kiryaditama Putra, my uncle Ernawan Supriono, S.E., and my old brother Mahendra Jaya Kusuma, S. Farm., Apt., I can never thank you enough for the joyous times that we shared. You are my strength, my guide and my best friend. Thanks for always standing by my side, supporting, trusting and believing in me, even when I couldn't ;
5. Bilbo Baggins a.k.a. Bilbo a.k.a. Ibo a.k.a. Upil a.k.a. Ucil a.k.a. Paucil a.k.a. Papa a.k.a Demes a.k.a. Mutmut is my beloved owl. Thank you because you make me smile and happy, always. Love you more, my lovely little one ;
6. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing tesis dan Mata Kuliah Penunjang Tesis (MKPT) I yang telah dengan sabar

dan teliti dalam memberikan bimbingan, petunjuk, dan pengarahannya hingga terselesaikannya tesis ini ;

7. Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Dekan, Dosen Pembimbing Mata Kuliah Penunjang Tesis (MKPT) II sekaligus Ketua Tim Penguji tesis yang telah bersedia menjadi pembimbing dan memberikan masukan serta petunjuk dengan sabar dan teliti ;
8. Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II dan Tim Penguji tesis, terima kasih atas waktu, koreksi, dan masukan yang telah diberikan untuk tesis ini ;
9. Erni Agustin, S.H., LL.M. selaku Tim Penguji tesis telah banyak membimbing penulis selama menempuh pendidikan di Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga ;
10. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum yang telah banyak memberikan bantuan serta saran selama penulis menempuh pendidikan di Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga ;
11. Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D. selaku Wakil Dekan I dan Radian Salman, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya ;

12. Teman baikkku Monalisa Vidya Ratna, S.S., dan Redina Vidya Anggraini, S.H., yang telah menyempatkan waktunya untuk membantu dan memberi masukan dalam pengerjaan tesis ini ;
13. Teman-temanku RB. Akbar Alam Pratama, S.H., M.H., Hanum Rahmaniari Helmi, S.H., M.H., Rizky Amalia, S.H., M.H., Puji Ayu Setyani Sitorus, S.H., M.H., Jemmi Putra Pratama Simanjuntak, S.H., M.H., Laurent Enrico Aditya Wahyu, S.H., M.H., Mohammad Syaifulloh Annur, S.H., M.H., Juliana Hasian Panjaitan, S.H., Farida Tiyas Ayunitasari, S.H., Adinda Dwi Larasati, S.H., Gress Gustia Adrian Pah, S.H., Arthur Steven Indey, S.H., Dizar Al Farizi, S.H., Lydia Ester Sibarani, S.H., Mayor Laut (KH) Yadiono, S.H., Hj. Eky Putri Larasati, S.H., yang selalu menghadirkan keceriaan di setiap saat dan telah membantu selama proses perkuliahan maupun pengerjaan tesis ini. Kalian semua memang “MY COY” ;
14. Seluruh Dosen Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan maupun diluar perkuliahan ;
15. Staf dan Pegawai di Magister Ilmu Hukum, Magister Kenotariatan, dan Fakultas Hukum Universitas Airlangga terutama Bu Nani, Pak Tubi, Pak Yono, Pak Narko, Mas Eswanto, Pak Munip dan Mas Wawan ;
16. Pusat Bahasa (PINLABS) Universitas Airlangga Surabaya ;

17. Semua teman-teman Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga Angkatan 2014-2015, khususnya kelas bisnis ;
18. Dan semua pihak yang telah membantu atas terselesaikannya tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak sekali kekurangan, oleh sebab itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis khususnya dan insan akademis pada umumnya.

Surabaya, 23 Desember 2015

Penulis