



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 8 Desember 2023, Revised: 16 Desember 2023, Publish: 17 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Mekanisme Aset yang Diambil Alih pada Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah PT Bank X

Christina Pratiwi<sup>1</sup>, Nadia Maulisa<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [christina.pratiwi21@ui.ac.id](mailto:christina.pratiwi21@ui.ac.id)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [nadiamaulisa.fhui@gmail.com](mailto:nadiamaulisa.fhui@gmail.com)

Corresponding Author: [christina.pratiwi21@ui.ac.id](mailto:christina.pratiwi21@ui.ac.id)

**Abstract:** *Foreclosed collateral (AYDA) is one of the efforts undertaken by the Bank to settle problem loans. This research analyzes the AYDA mechanism for problematic mortgage facilities and the obstacles encountered by Bank X. The obstacles encountered by Bank X can arise from both internal and external sources. This research is empirical legal research based on the results of the author's observations supported by secondary data in the form of legislation and legal literature. This research concludes that the resolution of stalled mortgage facilities through AYDA is carried out by direct private sale and public auction using a deed de command. Internal factors that become obstacles are the large costs of the AYDA process, the resale of AYDA which takes more than 1 (one) year, and the lack of administrative procedures. External factors that become obstacles are lawsuits from collateral owners and/or third parties and confiscation of assets.*

**Keyword:** *Credit, Credit Agreement, Collateral, AYDA.*

**Abstrak:** Aset Yang Diambil Alih (AYDA) dilakukan oleh Bank sebagai salah satu cara dalam menyelesaikan kredit yang bermasalah. Kredit bermasalah yang dihadapi oleh bank salah satunya dalam Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) apabila debitur wanprestasi. Penelitian ini melakukan analisis terhadap mekanisme AYDA untuk fasilitas KPR yang bermasalah dan hambatan yang ditemui oleh Bank X. Hambatan yang ditemui oleh Bank X berasal baik dari internal maupun eksternal. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris berdasarkan hasil observasi penulis dengan didukung data sekunder berupa perundang-undangan yaitu Undang-Undang Perbankan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dan Peraturan Menteri Keuangan dan literatur hukum. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penyelesaian fasilitas KPR yang macet melalui AYDA dilakukan dengan penjualan di bawah tangan secara langsung dan lelang dengan menggunakan akta *de command*. Faktor-faktor internal yang menjadi hambatan yaitu besarnya biaya proses AYDA, penjualan kembali AYDA yang membutuhkan waktu lebih dari 1 (satu) tahun, dan minimnya tertib administrasi. Faktor eksternal yang menjadi hambatan yaitu gugatan dari pemilik agunan dan/atau pihak ketiga dan penyitaan aset.

**Kata Kunci:** Kredit, Perjanjian Kredit, Jaminan, AYDA.

## PENDAHULUAN

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang dipercaya oleh masyarakat sehingga banyak masyarakat yang mengambil fasilitas kredit. Dalam fungsinya sebagai penyalur dana masyarakat, peranan Bank penting dalam menggerakkan roda perekonomian secara keseluruhan serta memfasilitasi pertumbuhan ekonomi. Hal ini sesuai dengan definisi dari bank pada level ekonomi makro, bank adalah alat untuk menetapkan kebijakan moneter, sedangkan di level mikro, bank merupakan sumber utama pembiayaan bagi para pengusaha maupun individu.<sup>1</sup> Secara normatif, definisi perbankan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo. Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sistem Keuangan (“UU Perbankan”), adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan di dalam Pasal 1 angka 2 UU Perbankan, Bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Berkaitan dengan itu, kredit perbankan memiliki peran besar dalam pembiayaan ekonomi nasional serta merupakan dinamisor bagi pertumbuhan ekonomi. Kredit yang ditawarkan oleh Bank ini mengandung risiko, baik bagi debitur maupun Bank itu sendiri selaku kreditor. Bank dianggap mengemban risiko karena Bank senantiasa diwajibkan untuk mampu mengelola risiko kredit, yang dapat meminimalisir adanya potensi kerugian. Seiring dengan perkembangan zaman, kompleksitas risiko yang timbul dari usaha perbankan semakin meningkat sehingga mengakibatkan munculnya Manajemen Risiko.

Pasal 1 angka 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) Nomor 18/POJK.02/2016 Tahun 2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum (“POJK 18/2016”), mendefinisikan Manajemen Risiko sebagai serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank. Ketentuan ini merupakan perwujudan dari prinsip kehati-hatian perbankan (*Prudent Banking Principle*), dimana Bank diwajibkan untuk tidak merugikan kepentingan nasabah, sekalipun uang yang disimpan oleh nasabah telah menjadi milik bank sejak disetorkan dan selama dalam penyimpanan bank, tetapi bank tidak diperbolehkan untuk menggunakan dana tersebut secara bebas tanpa adanya batasan-batasan untuk menjamin keamanan dana nasabah tersebut.<sup>2</sup>

Produk Bank yang memiliki risiko besar adalah produk Bank berupa fasilitas kredit atau pinjaman termasuk di dalamnya adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR). Di dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan disebutkan, bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang dilakukan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya, setelah jangka waktu tertentu dengan disertai adanya bunga. Secara umum, Perjanjian kredit memuat klausul-klausul mengenai<sup>3</sup>: Jumlah kredit;

<sup>1</sup> Renniwaty Siringoringo, ‘Karakteristik dan Fungsi Intermediasi Perbankan di Indonesia’, (Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan: 2012), h.12

<sup>2</sup> Astifani Kiryadhita Putri, “Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank Negara Berupa Hak Milik Atas Tanah”, Tesis, Universitas Airlangga, 2015, h.12

<sup>3</sup> Arif Wibowo, “Pertimbangan Hakim atas Adanya Surat Kuasa Jual Menjual Agunan Kredit dalam Perkara Kredit Macet Perkara No. 38/Pdt.G/2019/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta”, Skripsi, Universitas Muhammadiyah surakarta, 2020, h.3.

Jangka waktu; Bunga kredit; Jaminan; Keadaan wanprestasi; Pembatasan tindakan (*negative covenant*); Asuransi jaminan; Penyelesaian perselisihan; Force Majeure; Pemberitahuan dan komunikasi; Pengalihan.

Di dalam Pasal 1 huruf b, Surat Keputusan Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit (“**SK BI No. 23/1991**”), jaminan pemberian kredit didefinisikan sebagai keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan di dalam Pasal 1 angka 23 UU Perbankan mengatur bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitor kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas Kredit atau Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah. Selanjutnya, di dalam Pasal 2 ayat (1) SK BI No. 23/1991 mengatur bahwa Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa jaminan. Jaminan yang diberikan merupakan sarana bagi Bank untuk menanggulangi risiko gagal bayar oleh debitor sehingga Bank dapat menutup kerugian atas peristiwa gagal bayar tersebut melalui eksekusi jaminan.

Adapun selain melalui eksekusi jaminan, aset debitor yang gagal bayar dapat diambil alih oleh Bank melalui mekanisme yang dikenal dengan Agunan Yang Diambil Alih (“**AYDA**”) dilakukan dengan membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan, namun agunan tersebut wajib untuk selanjutnya dicairkan oleh Bank secepatnya<sup>4</sup>. Mekanisme ini yang dilakukan oleh Bank X sebagai salah satu cara penyelesaian kredit macet di fasilitas KPR. Keberadaan mekanisme penyelesaian kredit macet melalui AYDA dapat menjadi alternatif untuk menekan angka *Non-Performing Loan* (NPL), karena pembiayaan yang macet tentunya sangat merugikan Bank<sup>5</sup>. AYDA dapat menjadi jawaban untuk lamanya proses eksekusi jaminan kredit debitor sehingga kondisi keuangan Bank tetap terjaga. Namun demikian, bukan berarti mekanisme AYDA tidak memiliki permasalahan dalam pelaksanaannya. Dalam pelaksanaannya, Bank X menemui beberapa hambatan baik dalam proses pengambilalihan aset dan penjualan kembali AYDA. Hambatan ini nantinya dapat menimbulkan adanya potensi kerugian bagi Bank. Atas dasar tersebut, penulis membuat penelitian untuk menganalisis mekanisme AYDA yang dilakukan oleh PT Bank X sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah khususnya untuk fasilitas KPR, hambatan-hambatan yang dihadapi Bank X serta upaya-upaya yang dilakukan PT Bank X dalam menghadapi hambatan dalam pelaksanaan AYDA.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan berdasarkan dari pengamatan dan pengalaman penulis. Penulis menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari PT Bank X dan data sekunder berupa literatur hukum, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah serta dokumen-dokumen terkait AYDA di PT Bank X. yang relevan dengan topik penelitian untuk menganalisa permasalahan yang dibahas. Penulis mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk penelitian ini dengan melakukan pengamatan atau observasi secara terlibat di PT Bank X dan studi kepustakaan. Data-data yang diperoleh kemudian disajikan secara deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta secara teliti tentang kondisi nyata yang terjadi di PT Bank X terkait mekanisme AYDA.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Pasal 12A ayat (1), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara RI Tahun 1998 No. 182.

<sup>5</sup> Grace Ayu Prabandari, dkk, “Peyelelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan dengan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang”, (Notarius, Vol. 14, No. 1, 2021) h.584

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Cet.3*, (Penerbit Universitas Indonesia UI Press, Jakarta, 2019), h. 10

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian adalah sebuah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan tertentu<sup>7</sup>. Secara umum, perjanjian memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang terikat di dalamnya. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu kemudian menjadi dasar untuk salah satu pihak meminta pelaksanaan prestasi dari pihak yang lainnya atau sebaliknya<sup>8</sup>. Pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi perjanjian sebagai berikut:

Pasal 1313 KUHPerdata: *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”*

Selanjutnya, di dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengatur mengenai syarat sah perjanjian, yakni:

Pasal 1320 KUHPerdata: *“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian dan pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Unsur kesepakatan tersebut antara lain; a) *Offerte* (penawaran) dan b) *Acceptasi* (penerimaan). Kecakapan sendiri berarti subjek hukum yang mengikatkan diri berwenang untuk membuat perjanjian, diantaranya adalah subjek hukum yang; a) Dewasa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; b) Tidak di bawah pengampuan; dan c) Tidak dilarang peraturan perundang-undangan. Unsur suatu hal tertentu berarti berkaitan dengan objek suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdata-1334 KUHPerdata. Yang terakhir, syarat adanya suatu sebab yang halal mengacu pada Pasal 1337 KUHPerdata dimana berarti tujuan dari perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan<sup>9</sup>. Keempat syarat tersebut merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian, yang berarti setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut secara kumulatif. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu kelompok syarat subjektif dan kelompok syarat objektif.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak mendefinisikan perjanjian kredit secara khusus, namun apabila mengacu pada pengaturan di dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, dapat dipahami bahwa kredit dilaksanakan berdasarkan sebuah kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, sehingga dapat diartikan bahwa perjanjian kredit menjadi dasar pelaksanaan suatu kredit. Gatot Supramono sendiri menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti sekaligus merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang yang secara umum diatur oleh KUHPerdata dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan<sup>10</sup>. Sedangkan Marhais mengutip pendapat Mariam Darus Badruzaman mengenai perjanjian kredit sebagai berikut<sup>11</sup>:

*Dari rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang*

<sup>7</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank Perspektif Hukum dan Ekonomi*, (Mandar Maju, Bandung, 2004), h. 19.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Nur Muhammad Dilapanga, “Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet”, (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol. 5, No. 2, 2021) h.160.

<sup>10</sup> Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, (Centre for Society Studied, 2006) h. 106

<sup>11</sup> Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Pradnya Paramita, Bandung, 1975) hlm. 67

menghabis jika verbruiklening termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.

Namun Djuhaendah Hasan berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak terikat oleh ketentuan Bab XIII Buku III KUHPerdara, sebab antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terdapat beberapa perbedaan. perbedaan antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, yakni:

1. Perjanjian kredit selalu memiliki tujuan yang biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitor dapat menggunakan uangnya secara bebas.
2. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.
3. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam, dimana perjanjian meminjam berlaku ketentuan umum dari Buku III Bab XIII KUHPerdara. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan UUD 1945, ketentuan bidang ekonomi dalam GBHN, ketentuan umum KUHPerdara, UU Nomor 10 Tahun 1998, Paket kebijaksanaan Pemerintah dalam Bidang Ekonomi terutama bidang perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) dan sebagainya.
4. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan, atau pembagian hasil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga ini hanya ada jika disepakati oleh para pihak.
5. Pada Perjanjian Kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitor akan pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan hal ini hanya ada apabila diperjanjikan, dan jaminan itu hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja<sup>12</sup>.

Dapat disimpulkan bahwa, perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPerdara, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya.

Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>13</sup> Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan dari debitor untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bersifat ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya<sup>14</sup>. Dari pengertian jaminan tersebut, dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitor kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.<sup>15</sup> Berkaitan dengan jaminan dalam perjanjian kredit, pada penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Dalam Praktik Perbankan masalah jaminan ini memiliki fungsi sangat

<sup>12</sup> Djuhanedah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996) h. 174

<sup>13</sup> Johanes Ibrahim, *Op.Cit.*, h.18.

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2008) h .1

<sup>15</sup> *Ibid.*, h.69.

penting, terutama yang berhubungan dengan kredit yang diberikan kepada nasabahnya. Di dalam ketentuan Pasal 8 UU Perbankan disebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas ikhtikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan sendiri dibagi menjadi 2 macam yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan dalam Pasal 1820 KUHPdata disebut sebagai penanggungan utang, yang juga mengatur bahwa jaminan perorangan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang tersebut tidak memenuhinya. Dengan adanya ketentuan Pasal 1831 KUHPdata ini, apabila debitor wanprestasi, pihak ketiga sebagai penjamin belum mempunyai kewajiban untuk membayar utang debitor, apabila harta-harta debitor belum disita dan dijual untuk pelunasan utangnya, artinya debitor tetap mempunyai kewajiban terlebih dahulu untuk membayar seluruh utangnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPdata. Jaminan perorangan sendiri terdiri dari Penanggungan (*borg*), tanggung menanggung, dan perjanjian garansi.

Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, yang dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat *prioriteit* artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu maka akan didahulukan pelunasan hutangnya dibandingkan dengan pemegang jaminan hak kebendaan kemudian<sup>16</sup>. Jaminan kebendaan terdiri atas gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, dan hipotek.

Failitas KPR yang ada di Bank X mensyaratkan jaminan tanah kosong atau tanah dan bangunan berupa antara lain rumah tinggal, ruko, apartemen, rumah susun, atau gudang di dalam Perjanjian KPR antara Bank X dengan debitor. Jaminan yang diserahkan kepada Bank X kemudian akan dipasang Hak Tanggungan dengan nilai Hak Tanggungan sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) dari nominal plafon kredit yang diberikan oleh Bank X dan telah disepakati bersama dengan debitor. Dengan dipasang Hak Tanggungan atas tanah atau bangunan yang menjadi agunan di Bank, memberikan hak preferen kepada Bank sebagai kreditor.<sup>17</sup> Hal ini berarti bahwa kreditor memiliki hak keutamaan dalam mengeksekusi jaminan terlebih dahulu dibanding kreditor lainnya apabila debitor wanprestasi. Apabila debitor wanprestasi akan berakibat pada fasilitas KPR milik debitor menjadi macet.

Adanya kredit macet akan menjadi beban bagi Bank, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank atau kreditor, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum apabila tidak dapat diselesaikan melalui restrukturisasi. Jumlah kredit yang dapat disalurkan oleh Bank akan sangat dipengaruhi oleh seberapa besar nominal kredit macet di Bank tersebut. Jumlah kredit macet yang besar di Bank juga dapat mempengaruhi suku bunga kredit yang akan dikeluarkan oleh Bank. Perlu dilakukan penilaian ulang secara periodik, agar dapat diketahui sedini mungkin terkait masalah kredit/loan *problem*, maupun potensinya.

Masalah/potensial problem sehingga bank dapat mengambil langkah- langkah pengamanan, yaitu; 1) dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, apabila kredit menunjukkan bermasalah (*non-performing loan*); 2) Dilakukan penilaian ulang secara periodik, agar dapat diketahui sedini mungkin baik aktual masalah kredit/loan *problem*,

---

<sup>16</sup> Alfis Setyawan, "Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet", (Jurnal Selat, Vol. 4, No. 1, 2016) h.61.

<sup>17</sup> Bagian Umum Angka 4 Penjelasan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

maupun potensi; dan 3) Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, apabila kredit menunjukkan bermasalah (*non-performing loan*). Adapun yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet dalam suatu perjanjian kredit adalah dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal bank. Faktor intern bank meliputi (1) minimnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitor; (2) Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka; (3) adanya campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit; dan (4) Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna. Untuk faktor eksternal, meliputi (1) Kegagalan usaha debitor; (2) Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit; (3) Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitor yang tidak bertanggung jawab, dan (4) Musibah yang menimpa perusahaan debitor.

Salah satu upaya untuk penyelesaian kredit macet pada fasilitas KPR di Bank X adalah melalui mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Di dalam Black's Law Dictionary, *foreclose* didefinisikan sebagai: *to terminate a mortgagor's interest in property; to subject (property) to foreclosure proceedings*. Mengenai AYDA diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan yang berbunyi: Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela atau berdasarkan kuasa untuk menjual di Luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Kemudian, dalam Penjelasan 12A ayat (2) huruf b ditegaskan bahwa agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu (1) satu tahun. Selain itu, bank juga dilarang memiliki agunan yang telah dibeli dan secepat-cepatnya harus dijual kembali kepada pihak lain agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Pengaturan mengenai pengertian AYDA diatur pula dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40 /POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“**POJK No. 40/2019**”). Pada umumnya pelaksanaan mekanisme AYDA adalah dengan 2 tahap. Diantaranya adalah tahapan perolehan AYDA dan tahapan penyelesaian AYDA. Tahap Perolehan adalah tahapan dimana bank selaku kreditor, bersama dengan debitor melakukan perjanjian AYDA dan menyepakati dengan tindakan hukum yang mana bank dapat memperoleh AYDA sehingga AYDA dapat dilaksanakan dan ditandai dengan *set off* kredit. Sedangkan tahap penyelesaian menitikberatkan pada bagaimana bank melakukan penjualan untuk mendapatkan *recovery*. Proses pengalihan terhadap barang-barang agunan secara umum dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni : 1) Melalui mekanisme lelang; 2) Melalui mekanisme penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan.

Dalam praktiknya di Bank X, proses AYDA memerlukan beberapa tahap yang melibatkan Bank, debitor, serta pemegang hak atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan. Ketika pada jatuh tempo pembayaran ada debitor yang tidak membayar angsuran kredit dengan nominal yang telah disepakati, maka Bank X akan bertahap mengirimkan Surat Peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali. Apabila Surat Peringatan Pertama telah dikirimkan dan debitor masih belum melakukan pembayaran angsuran kredit, maka pihak *debt collector* dari Bank X akan datang ke alamat domisili debitor atau alamat agunan jika berbeda dengan alamat domisili. Proses negosiasi dengan debitor akan dilakukan untuk melakukan kesepakatan kesanggupan pembayaran debitor sebelum dilakukan Surat Peringatan Kedua. Apabila debitor kembali melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan kesanggupan pembayaran antara debitor dan Bank X, maka Bank X akan kembali mengirimkan Surat Peringatan Kedua. Proses di atas akan berulang dilakukan hingga pengiriman Surat Peringatan Ketiga oleh Bank X atau debitor melakukan pembayaran angsuran kredit yang tertunggak. Untuk debitor yang telah menerima Surat Peringatan Ketiga dari Bank X namun tetap belum melakukan kewajiban pembayaran kredit, akan dilakukan langkah penyelesaian kredit oleh Bank X.

Proses AYDA yang dilakukan oleh Bank X dapat merupakan tahap penyelamatan atau penyelesaian kredit. Penyelamatan merujuk pada upaya penyelesaian kredit yang bermasalah melalui negosiasi antara kreditor dan debitur dengan merinci ulang ketentuan pengembalian kredit. Adapun tujuannya agar meringankan syarat-syarat pembayaran kredit sehingga diharapkan debitur dapat mengatasi kredit yang terhutang. Pada tahap penyelamatan kredit ini, belum diperlukan intervensi lembaga hukum karena debitur masih bersikap kooperatif, dan prospek usaha masih terlihat memungkinkan. AYDA disebut sebagai penyelamatan kredit karena melalui proses AYDA, dapat diterapkan pada debitur yang memiliki fasilitas kredit yang potensial untuk beralih dari status lancar ke status yang memerlukan perhatian khusus. Jika AYDA diterapkan pada debitur dalam kondisi tersebut, dapat dianggap bahwa upaya penyelamatan kredit telah dilakukan.<sup>18</sup> Sedangkan penyelesaian kredit merupakan tindakan penanganan kredit yang mengalami masalah melalui jalur lembaga hukum, seperti melibatkan pengadilan, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, atau instansi lainnya. Hal ini karena upaya penyelamatan kredit sudah tidak memungkinkan dilakukan. Tujuan penyelesaian kredit melalui lembaga hukum ini adalah menjual atau mengeksekusi benda jaminan. AYDA dikatakan sebagai penyelesaian kredit dikarenakan proses AYDA yang dapat dilakukan kepada debitur yang fasilitas kreditnya sudah berada dalam kualitas macet.<sup>19</sup>

Mekanisme AYDA dipilih sebagai langkah penyelesaian kredit macet di Bank X dengan alasan proses AYDA tidak membutuhkan waktu lama. Hal tersebut dikarenakan Bank X sendiri yang akan menjadi pembeli atas agunan dari debitur. AYDA dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1. pembelian di bawah tangan oleh Bank X

Bank dapat melakukan jual beli agunan secara langsung dari pemilik agunan. Untuk agunan berupa Sertipikat Hak Milik, maka Bank X akan melakukan penjualan melalui pejabat atau karyawan Bank X yang ditunjuk dan diberikan kuasa menjadi pembeli. Hal tersebut dilakukan terkait dengan aturan bahwa badan hukum tidak dapat menjadi pemegang atas Hak Milik. Untuk proses AYDA yang akan dilakukan, Bank X akan memastikan bahwa kualitas kredit debitur adalah Macet atau kolektibilitas 5. Setelah itu Bank X mewajibkan ada surat pernyataan dari debitur untuk penyerahan agunan secara sukarela. Mekanisme AYDA dengan pembelian di bawah tangan oleh Bank X melalui Akte Jual Beli (AJB) ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Apabila agunan masih dikuasai oleh debitur, maka akan dibuat pula Perjanjian Pengosongan.

2. lelang dengan membuat akta *de command*

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK 213/PMK.06/2020**”), Pasal 79 mengatur bahwa bank sebagai Lembaga keuangan dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang dengan wajib membuat akte notaris yang berisi pernyataan bahwa dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang, pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk. Akta tersebut dikenal dengan akta *de command*. Apabila jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut sudah terlampaui, bank akan ditetapkan sebagai Pembeli. Dengan adanya ketentuan ini, maka Bank X memiliki kewajiban untuk menjual kembali agunan tersebut hingga ada pihak lain yang nantinya menjadi pembeli atas AYDA tersebut

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 POJK No.40/2019, Bank wajib menetapkan kualitas Aset Produktif menjadi Macet sebelum melakukan pengambilalihan AYDA. Dalam praktiknya, akan dapat ditemui kasus untuk kredit yang masih lancar namun debitur sudah mengakui bahwa tidak sanggup dalam melakukan pembayaran angsuran kredit dikarenakan kondisi keuangan debitur menurun sehingga debitur secara sukarela meminta kepada Bank agar agunannya dapat dijual walaupun dengan risiko bahwa kualitas kredit debitur akan

---

<sup>18</sup> Alfis Setyawan, *Op.Cit.*, h.161.

<sup>19</sup> *Ibid.*, h.162



diturunkan menjadi Macet. Dalam hal ini, Bank umumnya mengakomodir kebutuhan dari debitor dengan memberikan waktu kepada debitor agar tetap membayar angsuran kredit sesuai dengan yang telah disepakati hingga kolektibilitas kredit debitor menjadi Macet dengan sendirinya apabila debitor terus menunggak pembayaran angsuran kreditnya. Selanjutnya, sesuai dengan yang diatur di dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) POJK No.40/2019, Bank wajib melakukan upaya untuk menyelesaikan AYDA dan upaya penyelesaian tersebut wajib untuk didokumentasikan. Bank juga diwajibkan untuk melakukan penilaian kembali dengan ketentuan sebagai berikut:

1. AYDA dengan nilai paling sedikit Rp5.000.000.000,- dilakukan oleh penilai independen.
2. AYDA dengan nilai kurang dari Rp5.000.000.000,- dilakukan oleh penilai intern Bank.

Meskipun mekanisme AYDA adalah bentuk alternatif untuk menanggulangi kerugian Bank akibat dari kredit macet, tidak berarti tidak terdapat masalah dalam pelaksanaannya. Di dalam Seminar Nasional & Konferensi Forum Manajemen Indonesia ke-9, disimpulkan bahwa potensi masalah AYDA yakni debitor yang hilang, biaya pajak AYDA yang besar, debitor yang tidak kooperatif, jaminan yang bukan milik debitor serta debitor yang meninggal dunia. Untuk proses AYDA yang ada di Bank X, hambatan yang ditemui terbagi ke dalam dua aspek, yaitu internal dan eksternal. Hambatan yang ditemui dapat merupakan hambatan pada saat Bank X akan melakukan tahap pengambilalihan agunan debitor maupun tahap penjualan kembali AYDA yang telah dimiliki oleh Bank X. Hambatan internal yang dihadapi oleh Bank X adalah:

1. Proses AYDA membutuhkan biaya yang cukup besar, antara lain biaya pembuatan Akta secara Notariil dan pajak. Untuk proses AYDA yang dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, Bank akan mengeluarkan biaya yang merupakan beban Bank sebagai pembeli yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dan biaya jasa Notaris/PPAT, sedangkan beban Bank sebagai penjual adalah Pajak Penghasilan (PPh) serta biaya jasa Notaris/PPAT. Untuk proses AYDA melalui lelang dengan akta *de command*, dimana pada proses lelang Bank akan bertindak sebagai Penjual dan Pembeli, maka biaya yang akan dikeluarkan oleh Bank adalah Bea Lelang Penjual, Bea Lelang Pembeli, BPHTB, Bea Permohonan Lelang, dan biaya jasa Notaris untuk pembuatan akta *de command* sesuai dengan yang diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020. Setelah itu, dalam proses penjualan AYDA kepada pihak ketiga, Bank akan bertindak sebagai pembeli dan akan mengeluarkan biaya untuk Pajak Penghasilan (PPh) dan biaya jasa Notaris/PPAT.
2. Proses penjualan aset jaminan yang telah diambilalih dalam AYDA membutuhkan waktu yang lama padahal sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan, POJK Nomor 40 /2019, dan PMK 213/PMK.06/2020 bahwa jangka waktu yang diberikan kepada Bank ialah 1 (satu) tahun. Hal ini umumnya dialami oleh Bank X apabila harga tanah dan bangunan yang akan dijual terlalu tinggi, luas tanah dan bangunan terlampaui luas dan hanya dapat digunakan sesuai ijin peruntukannya (misalnya gudang), lokasi tanah dan bangunan yang rawan banjir, atau aset masih dihuni oleh mantan debitor. Upaya yang dilakukan oleh Bank X agar AYDA dapat dijual dalam waktu 1 (satu) tahun adalah Bank X menawarkan penjualan AYDA tersebut kepada karyawan Bank X. Dalam proses penawaran tersebut, AYDA akan terjual kepada karyawan yang menawar dengan harga tertinggi. Penawaran ini dilakukan secara elektronik melalui sistem aplikasi yang ditawarkan oleh Bank X yang dapat diakses oleh seluruh karyawan Bank X. Sistem penawaran seperti lelang ini mampu menarik perhatian karyawan Bank X sehingga membantu penjualan AYDA Bank X. Hal yang juga menjadi daya tarik bagi karyawan Bank X adalah adanya fasilitas KPR khusus karyawan Bank X untuk pembelian AYDA tersebut. Selain itu Bank X juga bekerja sama dengan agen properti untuk membantu memasarkan penjualan AYDA walaupun Bank X akan mengeluarkan biaya tambahan untuk komisi agen properti tersebut.

3. Pelaksanaan prosedur AYDA di Bank X pada beberapa hal masih ada kelemahan, yaitu berdasarkan Manual Kerja Mekanisme AYDA yang dimiliki Bank X, diwajibkan bahwa aset yang telah diambil alih oleh Bank X tidak boleh dalam keadaan masih dihuni oleh debitur namun hal tersebut acapkali dibiarkan dengan alasan bahwa Bank masih memiliki waktu 1 (satu) tahun untuk melakukan penjualan kembali. Kekurangan inilah yang dapat menyebabkan sulitnya proses penjualan kembali AYDA. Selain itu, tidak tertibnya administrasi terkait surat-surat dan dokumen pendukung yang wajib dibuat untuk proses AYDA juga menjadi hambatan Bank X karena kekurangan administrasi tersebut dapat menghambat proses pada saat Bank bertindak sebagai penjual dalam proses penjualan kembali AYDA. Untuk menghadapi hambatan ini, Bank X secara rutin melakukan pemeriksaan oleh tim audit internal setiap 6 (enam) bulan untuk memastikan bahwa tidak ada prosedur yang dilanggar dalam proses pengambilalihan dan penjualan AYDA.

Hambatan eksternal yang dihadapi oleh Bank X adalah munculnya gugatan dari pemilik agunan dan/atau pihak ketiga (misalnya tanah dan bangunan tersebut masuk menjadi boedel pailit atau tanah dan bangunan merupakan harta gono gini). Adanya gugatan dari pemilik agunan dan/atau pihak ketiga tersebut dapat membuat proses pengambilalihan atau penjualan kembali AYDA menjadi terkendala karena tidak adanya kepastian hukum. Selain itu, Bank X juga pernah mengalami kendala karena agunan debitur yang telah diambil alih tersebut disita oleh Penyidik dalam perkara Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Korupsi. Dengan demikian, aset yang telah diambilalih oleh Bank X tidak dapat dilakukan penjualan kembali. Terkait dengan hambatan eksternal tersebut, Bank X dengan tegas tetap melakukan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*), melakukan mitigasi risiko dengan prosedur hapus buku dan hapus tagih, dan evaluasi berkala atas hasil pemeriksaan audit. Hasil pemeriksaan audit akan dijadikan dasar oleh Bank X untuk melakukan review Manual Kerja yang ada secara berkala dan menyeluruh untuk secara maksimal mengupayakan berjalannya proses AYDA dengan baik.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan AYDA di Bank X merupakan salah satu alternatif penyelesaian fasilitas KPR yang bermasalah yang dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu penjualan di bawah tangan secara langsung dan lelang dengan menggunakan akta *de command*. Hal ini sesuai dengan mekanisme AYDA yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan dan POJK No. 40/2019, serta khususnya PMK 213/PMK.06/2020 yang mengatur mengenai mekanisme lelang dengan menggunakan akta *de command*. Untuk fasilitas KPR yang macet, Bank X terlebih dahulu akan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak tiga kali ke debitur dan melakukan negosiasi dengan debitur untuk kesanggupan pembayaran kredit sebelum Bank X memutuskan akan melakukan AYDA. Terhadap agunan yang telah diambil alih oleh Bank X, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan, POJK No. 40/2019, dan PMK 213/PMK.06/2020, maka Bank X wajib menyerahkan aset tersebut kepada pihak lain yang ditunjuk sebagai pembeli sehingga Bank masih memiliki kewajiban untuk melakukan penjualan kembali AYDA. Walaupun AYDA merupakan cara penyelamatan kredit macet, namun beberapa hambatan ditemui oleh Bank X baik dalam proses pengambilalihan maupun proses penjualan kembali AYDA yang berasal dari internal dan eksternal. Hambatan internal yaitu proses AYDA memerlukan biaya yang besar, proses penjualan kembali AYDA membutuhkan waktu yang lama, dan kelemahan dalam prosedur AYDA di Bank X yaitu kurang tertib administrasi. Upaya yang dilakukan Ban X terkait hambatan internal tersebut adalah melakukan penawaran penjualan AYDA kepada karyawan dan melakukan audit internal setiap 6 (enam) bulan sekali). Selanjutnya hambatan eksternal yang dihadapi oleh Bank X adalah adanya gugatan dari pemilik agunan dan/atau pihak ketiga dan disitanya agunan yang telah diambilalih oleh Bank X. Terkait dengan hambatan eksternal tersebut, Bank X akan melakukan analisis kredit sesuai ketentuan 5C, mitigasi risiko dengan

prosedur hapus buku dan hapus tagih, serta evaluasi berkala atas hasil pemeriksaan audit yang dapat berdampak pada mengkaji ulang atas manual kerja.

## REFERENSI

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014).
- Alfis Setyawan, “*Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet*”, (Jurnal Selat, Vol. 4, No. 1, 2016).
- Astifani Kiryadhita Putri, “*Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank Negara Berupa Hak Milik Atas Tanah*”, Tesis, Universitas Airlangga, 2015.
- Bachtiar Sibarani, *Pembelian dan Penjualan Agunan Oleh Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, (Bandung : Suara Pembaharuan. 2001).
- Bayu Ranga Warsito dan Albertus Sentot Sudarwa, “*Penyelesaian Kredit Macet dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Sebagai Upaya Perlindungan Kreditor di Perseroan Daerah BPR Bank Klaten*”, (Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS, Vol. VII, No. 2, 2019).
- Djuhanedah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996).
- Finda Rudiana, “*Konsekuensi Yuridis Agunan yang Diambil Alih Terhadap Hapusnya Perikatan*”, (UNISKA Law Review, Vol. 3, No. 1, 2022).
- Grace Ayu Prabandari, dkk, “*Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan dengan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang*”, (Notarius, Vol. 14, No. 1, 2021).
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank Perspektif Hukum dan Ekonomi*, (Mandar Maju, Bandung, 2004).
- Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Pradnya Paramita, Bandung, 1975).
- Miftahul Ulum, “*Ketidakpastian Hukum Pengaturan Pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Melalui Lelang Setelah Melewati Jangka Waktu Satu Tahun Sebagai Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet Oleh Bank*”, Tesis, Universitas Indonesia, 2023.
- Nur Muhammad Dilapanga, “*Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet*”, (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol. 5, No. 2, 2021).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana 2005).
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, (Centre for Society Studied, 2006).
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013).
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2008).
- Renniwyaty Siringoringo, “*Karakteristik dan Fungsi Intermediasi Perbankan di Indonesia*”, (Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan: 2012).
- Riska Fibrianti, “*Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertipikat Hak Milik Yang Diambil Alih Oleh Kreditor (AYDA) Sebagai Badan Hukum dengan Akta De command*”, Jurnal Aktualita, Vol. 3, No. 1, 2020.
- Triamy Rostarum, “*Prosedur Pengambilalihan Obyek Jaminan Hak Tanggungan dalam Masalah Kredit Macet*”, (Wajah Hukum, Vol. 2, No. 2, 2018).