

**TESIS**  
**METODE AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH DALAM PENYELESAIAN**  
**KREDIT MACET DIKAITKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM**  
**BAGI BANK**



**YANSISKA**  
**Nomor Mahasiswa : 235215123**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2025**

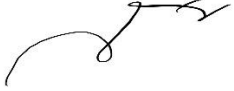


**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**

---

**PERSETUJUAN TESIS**

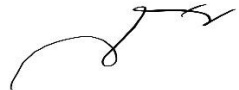
Nama : Yansiska  
Nomor Mahasiswa : 235215123  
Konsentrasi : Hukum Bisnis  
Judul Tesis :Metode Agunan Yang Diambil Alih Dalam Penyelesaian  
Kredit Macet Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi  
Bank

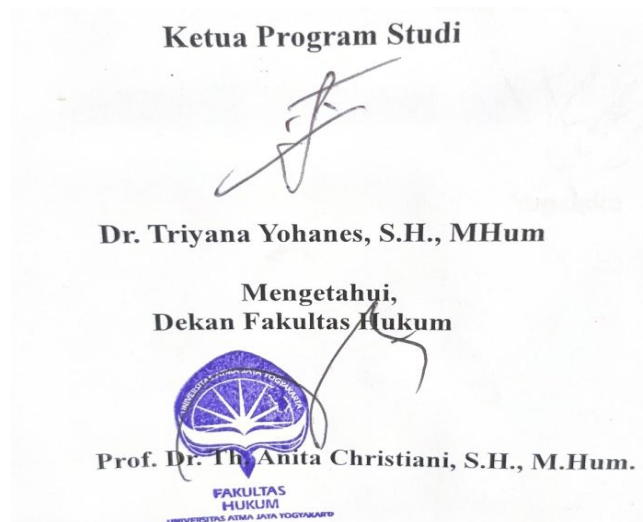
| <b>Nama Pembimbing</b>                            | <b>Tanggal</b>  | <b>Tandatangan</b>                                                                    |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Prof. Dr. Th. Anita Christiani S.H.,<br>M.Hum. | 22 Juli<br>2025 |  |
| 2. Dr. C. Kastowo, SH., M.H.                      | 15 Juli 2025    |  |

## PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : Yansiska  
Nomor Mahasiswa : 235215123  
Konsentrasi : Hukum Bisnis  
Judul Tesis : Metode Agunan Yang Diambil Alih Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi Bank

Telah diuji dan dinyatakan lulus di hadapan dewan penguji pada tanggal 25 Juli 2025

| Dewan Penguji | Nama                                        | Tanda tangan                                                                          |
|---------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Ketua      | Prof. Dr. Th. Anita Christiani S.H., M.Hum. |   |
| 2. Anggota    | Dr. C. Kastowo, SH., M.H.                   |  |
| 3. Anggota    | Dr. Triyana Yohanes, S.H., MHum             |  |



## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yansiska

Nomor Mahasiswa : 235215123

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul “Metode Agunan Yang Diambil Alih Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi Bank” adalah hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhannya. Apabila dikemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis tersebut di atas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 25 Juli 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned above the name Yansiska.

Yansiska

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat, Rahmat serta karunia dan anugerahNya, sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan di waktu yang tepat. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat kelulusan yang harus penulis tempuh dalam menyelesaikan studi Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan juga karena ketertarikan penulis terhadap “Metode Agunan Yang Diambil Alih Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi Bank”, dalam proses tersebut Peneliti merasa banyak hal yang mungkin dapat dianalisis secara lebih detail kembali.

Pada kesempatan kali ini Peneliti menguraikan analisisnya terkait dengan “Metode Agunan Yang Diambil Alih Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi Bank”, berikut dengan menguraikan terkait dengan penyelesaian kredit macet yang baik serta memberikan perlindungan hukum terhadap Bank selaku pihak kreditur yang telah menyediakan kredit kepada nasabah selaku debitur.

Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, mulai dari awal hingga terselesaikannya tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, dukungan saran dan motivasi yang sangat berarti. Oleh karena itu pada kesempatan ini Peneliti dengan penuh kerendahan hati dan hormat mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Th. Anita Christiani S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;

2. Dr. C. Kastowo, SH., M.H., selaku Dosen pembimbing Peneliti atas segala kesabaran, kesediaan beliau dalam meluangkan waktu dan ilmunya untuk ketelitian dalam memeriksa dan arahannya untuk kelancaran penulisa, hingga tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu;
3. Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum., selaku Dosen penguji yang bersedia memberikan masukan, kritikan dan saran yang membangun;
4. Segenap Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dan membagi ilmu pengetahuan dan membantu selama Peneliti menempuh kuliah;
5. Para narasumber dalam penelitian yang bersedia untuk membagikan informasi dan data mengenai penelitian tesis ini;
6. Keluarga tercinta, Ayah, Ibu Kakak dan Adik yang senantiasa memberikan dukungan dan doa agar segera terselesaikannya penelitian tesis ini;
7. Rekan-rekan mahasiswa/i Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang senantiasa berdinamika selama menjalani perkuliahan;
8. Luqman Hakim, S.H., M.H. selaku praktisi hukum yang senantiasa memberikan arahan, masukan serta berkenan untuk diskusi sehubungan dengan substansi dalam Penelitian tesis ini.

Yogyakarta, 25 Juli 2025



Yansiska

## DAFTAR ISI

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Halaman Judul.....       | i   |
| Halam Persetujuan .....  | ii  |
| Halaman Pengesahan ..... | iii |
| Halaman Pernyataan.....  | iv  |
| Kata Pengantar .....     | v   |
| Daftar Isi.....          | vii |
| Abstrak .....            | x   |
| <i>Abstact</i> .....     | xi  |

### BAB I PENDAHULUAN

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah .....       | 7 |
| C. Tujuan Penelitian.....      | 7 |
| D. Manfaat Penelitian .....    | 7 |
| E. Keaslian Penelitian.....    | 8 |

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| A. Tinjauan Pusataka .....                                     | 18 |
| 1. Tinjauan Umum Tentang Bank .....                            | 18 |
| 2. Tinjauan Umum Tentang Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) ..... | 23 |
| B. Landasan Teori .....                                        | 33 |
| 1. Teori Tentang Keadilan Hukum .....                          | 33 |
| 2. Teori Tentang Perlindungan Hukum .....                      | 34 |

### BAB III METODE PENELITIAN HUKUM

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| A. Jenis Penelitian.....                         | 36 |
| B. Pendekatan Penelitian .....                   | 37 |
| 1. Pendekatan Konseptual.....                    | 37 |
| 2. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan ..... | 37 |
| C. Data Penelitian .....                         | 37 |
| 1. Bahan Hukum Primer.....                       | 37 |
| 2. Bahan Hukum Sekunder .....                    | 38 |
| D. Metode Pengumpulan Data.....                  | 39 |
| E. Metode Analisis Data .....                    | 39 |

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Keabsahan Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Guna<br>Menyelesaikan Kredit Macet ..... | 42 |
| 1. Permasalahan Lembaga Perbankan Terhadap Kredit Macet Oleh Nasabah<br>.....                   | 42 |
| 2. Implikasi Hukum Nasabah Kredit Macet Terhadap Agunan Benda Tidak<br>Bergerak .....           | 49 |
| 3. Legitimasi AYDA Guna Penyelesaian Kredit Macet .....                                         | 55 |
| 4. Analisa Terhadap AYDA Sebagai Instrumen Penyelesaian Kredit Macet<br>.....                   | 58 |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Macet<br>Dengan AYDA .....       | 60 |
| 1. Mekanisme Lelang Guna Penyelesaian Kredit Macet .....                                        | 60 |
| 2. Mekanisme AYDA Guna Penyelesaian Kredit Macet.....                                           | 65 |

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. Komparasi Mekanisme Lelang Dan AYDA Dalam Penyelesaian Kredit<br>Macet.....                                | 69 |
| 4. Analisa Terhadap Komparasi Antara Lelang Dengan AYDA Dihubungkan<br>Dengan Doktrin Perlindungan Hukum..... | 71 |

## **BAB V PENUTUP**

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 75 |
| B. Saran.....       | 77 |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>DAFTAR PUSATAKA .....</b> | <b>78</b> |
|------------------------------|-----------|

## **ABSTRAK**

Akibat hukum kredit macet adalah eksekusi agunan yang diserahkan oleh nasabah. Khususnya benda tidak bergerak yang diikat dengan hak tanggungan, maka dapat dilakukan lelang, pada praktiknya permasalahan lelang yaitu banyaknya syarat administrasi formal, birokrasi yang panjang serta waktu lelang yang lama sampai mendapat pembeli. Metode penelitian dalam penelitian ini yaitu normatif yaitu penelitian hukum yang berorientasi terhadap data yang bersumber dari kepustakaan. Hasil dan pembahasan dalam penelitian ini yaitu : 1) AYDA dapat digunakan sebagai salah satu penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam UU Perbankan, Peraturan Bank Indonesia, POJK Penilaian Kualitas Aset Bank, PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta PMK Pajak AYDA. Dimana AYDA sebagai instrumen hukum untuk menyelesaikan kredit macet. Pada praktiknya AYDA telah banyak dilakukan oleh bank. Pada dasarnya mekanisme AYDA dapat dilakukan dengan cara lelang dimuka umum atau dilakukan dibawah tangan. 2) Komparasi lelang dengan AYDA yaitu lelang dimuka umum harus dilaksanakan sesuai dengan syarat formal sesuai PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dilaksanakan oleh pejabat lelang atau KPKNL. Mekanisme lelang terdiri dari pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang setiap mekanisme tersebut membutuhkan syarat formal yang baku, waktu yang tergolong panjang serta birokrasi pada KPKNL sesuai ketentuan yang berlaku. Berbeda dengan AYDA yang dapat dilaksanakan secara dibawah tangan dan langsung dapat dilakukan peralihan hak dari debitur kepada kreditur dengan cara melakukan kesepakatan jual beli terhadap agunan yang telah diserahkan oleh debitur tersebut. Kemudian uang hasil transaksi tersebut dialokasikan untuk melunasi sisa kredit yang belum dibayar oleh debitur.

**Kata Kunci : Agunan Yang Diambil Alih, Bank, Kredit Macet**

## **ABSTRACT**

*The implication of non performing loan is the execution of the collateral handed over by the customer. Especially immovable objects that are tied to collateral, then the object will be auctioned, in practice the problem of auction is the many formal administrative requirements, long bureaucracy and long auction time until getting a buyer. The method used by Researchers in conducting this thesis research is normative, namely legal research oriented towards data sourced from literature. The results and discussion in this research are 1) Based on the legal aspect, AYDA can be used as one of the methods to solve bad loans, the provisions in the AYDA are regulated in the Banking Law, Bank Indonesia Regulations, Bank Asset Quality Assessment POJK, PMK Auction Implementation Instructions, and AYDA Tax PMK. Researchers can draw an outline that AYDA is a legal legal instrument to solve bad loans. The practice of AYDA Banking institutions is quite familiar and there have been many Banking institutions that have implemented AYDA as a tool to execute collateral that has been handed over by debtors. Basically, the AYDA mechanism can be carried out by auctioning in public and the transfer of rights from the debtor to the creditor is carried out under the hands. 2) Comparison of auction with AYDA, namely the public auction mechanism must be carried out in accordance with the formal requirements as stated in the PMK Instructions for Auction Implementation and carried out by auction officials or KPKNL. In the case of the auction mechanism consisting of pre-auction, auction and post-auction execution, each of these mechanisms requires standard formal requirements, a long time and bureaucracy in the formal KPKNL in accordance with the applicable provisions. Unlike AYDA which can be carried out under the hand and can directly transfer rights from the debtor to the creditor by making a purchase and sale agreement on the collateral that has been submitted by the debtor. Then the money from the transaction by the creditor will be allocated to pay off the remaining current credit that has not been paid by the debtor.*

**Keywords : Bank, Non Performing Loan, Takeover Collateral**