



**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN  
KREDIT MACET MELALUI ASET YANG DIAMBIL ALIH ( AYDA )**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**SARI SETIANINGRUM**

**NPM: 2110037410120593**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN  
KREDIT MACET MELALUI ASET YANG DIAMBIL ALIH ( AYDA )**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Dr. Totok Tumangkar, S.H., M.Hum**  
NIDN.0601015901

**Peneliti,**

**Sari Setianingrum**  
NPM. 2110037410120593

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum**  
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN  
KREDIT MACET MELALUI ASET YANG DIAMBIL ALIH ( AYDA )**

**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 23 September 2023  
Dan disahkan pada tanggal: 23 September 2023**

**Penguji I,**

**Dr. Totok Tumangkar, S.H., M.Hum.  
NIDN 0601015901**

**Penguji II,**

**Dr. Anggraeni Endah K, S.H., M.Hum  
NIDN 0605106301**

**Penguji III,**

**Dr. Siti Mariyam, S.H, M.H.  
NIDN 0624056601**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : SARI SETIANINGRUM

NPM : 2110037410120593

Program Studi : Magister Kenotariatan/S2

Judul : Perindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit  
Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain, kecuali yang secara tertulis sumber yang diacu telah dijelaskan didalam tulisan daftar pustaka.

Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima saksi administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**Semarang, 21 September 2023**

**Penulis,**



**SARI SETIANINGRUM, S.H.**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala pemberi segala macam nikmat kepada kita semua, sekalian yang memerintahkan kita untuk selalu ber-taqarrub dan senantiasa bersyukur kepada-Nya, dan mustahil tanpa rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Aset Yang Diambil Alih ( Ayda )”**. Tak lupa shalawat dan salam semoga tercurah pada suri tauladan kita, manusia terbaik yang sempurna jalur nasabnya Nabi Muhammad *Shallallahu 'Alaihi wa Sallam.*”

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan atas dukungan berbagai pihak dan dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih atas segala bimbingan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dari awal sampai akhir penulisan khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr.Drs. Suparno, Msi selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Bapak Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

4. Bapak Dr. Totok Tumangkar, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing tesis yang berkenan dengan sabar untuk meluangkan waktunya memberikan bimbingan, arahan dan diskusi dalam penulisan tesis ini hingga selesai.
5. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan, pengarahan dan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan administratif kepada penulis.
7. Teristimewa, untuk Alm Bapak Wadjiman dan Alm Ibu Indah Suwarni yang semasa hidup beliau menginginkan putrinya ini untuk melanjutkan sekolah S2 agar bisa menjadi seorang Dosen/Pengajar atau Notaris. Hal inilah yang menjadikan motivasi penulis untuk mewujudkan keinginan Alm Ibu Indah Suwarni.
8. Ketiga kakakku tercinta yaitu Rully Eko Indarjianto, Rudy Dwi Indarjianto dan Rinto Tri Indarjianto yang selalu memberikan semangat serta dukungan moril dan sekaligus menjadi *support system* terbaik hingga penyelesaian tesis ini.
9. Untuk seluruh karyawan PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera, terutama selaku Direktur Utama Ibu Cornelly Lidwina Smith, selaku Direktur Bisnis Bapak Rudi Kurniawan, Bagian Remedial selaku SPV Remedial Bapak Sugiarto , Bapak Radite Nouvan Syahriar dan Patner kerja Nona Ike Febriyana Muranti yang telah memberikan ilmu, dukungan, waktu luang untuk berdiskusi, serta memberikan motivasi dalam penulisan tesis ini hingga selesai.

10. Rekan-rekan satu Angkatan 2021 Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang atas kelompok diskusi dan kekompakannya.
11. Semua pihak yang telah turut serta membantu dari awal sampai akhir penulisan tesis ini. Terima kasih untuk semuanya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan dan yang membacanya. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala selalu membimbing dan melindungi kita semua, Aamiin.

**Semarang, 21 September 2023**



**SARI SETIANINGRUM, S.H.**

## ABSTRAK

Dalam pemenuhan kebutuhan perekonomian bagi manusia pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan, tidak menutup kemungkinan manusia melakukan pinjam meminjam dengan memberikan agunan melalui sebuah perikatan yaitu perjanjian dimana Debitur (penerima hutang) akan mendapatkan dana dan Kreditur (pemberi hutang) menerima agunan serta memberikan modal. Usaha Bank adalah memberikan kredit, akan tetapi kredit tersebut bisa menimbulkan resiko. Resiko tersebut akan timbul atas dasar terjadinya ketidakmampuan Debitur untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank. Sehingga akan menimbulkan kredit bermasalah atau istilah yang sering digunakan dalam perbankan adalah *Non Performing Loan (NPL)*. Yang termasuk dalam Kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* adalah kredit dengan kategori kurang lancar, diragukan atau macet. Suatu kategori kredit yang dikatakan macet apabila Debitur sudah tidak mempunyai kemampuan bayar atau memenuhi kewajibannya atas pokok, bunga dan denda yang sudah melampaui batas keterlambatan diatas 180 (seratus delapan puluh) hari. Kredit macet timbul dikarenakan Debitur telah melakukan ingkar janji atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Kreditur dan Debitur, sehingga akan terjadi wanprestasi. Untuk melakukan penyelamatan atas kredit macet tersebut bisa dilakukan dengan beberapa upaya dan salah satu upaya yang dilakukan dengan cara pengambilalihan asset Debitur (AYDA). Dalam hal ini jika Bank mengambil tindakan pengambilalihan asset Debitur yang berupa Hak Milik atas tanah maka Bank berkedudukan sebagai pembeli dan Debitur berkedudukan sebagai Penjual. Sehingga dengan dilunasinya semua kewajiban Debitur maka berakhir pula hubungan hukum antara Kreditur dengan Debitur. Setelah adanya pengambil alihan atas agunan berupa hak milik atas tanah, maka perjanjian jaminan Hak Tanggungan juga menjadi hapus.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum Bagi Debitur, Kredit Macet, Wanprestasi,  
Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

## **ABSTRACT**

*In fulfilling economic needs for humans in general to improve welfare, it does not rule out the possibility of humans borrowing by providing collateral through an agreement, namely an agreement where the Debtor (debt recipient) will get funds and the Creditor (debt provider) receives collateral and provides capital. The Bank's business is to provide credit, but the credit can pose a risk. This risk will arise on the basis of the Debtor's inability to fulfill his obligations to the Bank. So that it will cause non-performing loans or the term often used in banking is Non Performing Loan (NPL). Included in non-performing loans or non-performing loans are loans with substandard, doubtful or bad categories. A category of credit that is said to be bad if the Debtor has no ability to pay or fulfill his obligations for principal, interest and fines that have exceeded the limit of delay above 180 (one hundred and eighty) days. Bad credit arises because the Debtor has broken the promise of the Credit Agreement that has been agreed between the Creditor and the Debtor, so that default will occur. To rescue the bad credit can be done with several efforts and one of the efforts made by taking over the Debtor's assets (AYDA). In this case, if the Bank takes action to take over the Debtor's assets in the form of Property Rights, the Debtor's assets will be taken over.*

*Keywords: Legal Protection for Debtors, Bad Credit, Default, Collateral Taken Over (AYDA)*

## DAFTAR ISI

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                 | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....           | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....            | iii  |
| SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH..... | iv   |
| KATA PENGANTAR.....                | v    |
| ABSTRAK.....                       | vi   |
| ABSTRACT.....                      | vii  |
| DAFTAR ISI.....                    | viii |
| BAB I                              |      |
| PENDAHULUAN.....                   | 1    |
| A.Latar Belakang Masalah.....      | 1    |
| B.Pembatasan Masalah.....          | 9    |
| C.Rumusan Masalah.....             | 9    |
| D.Tujuan Penelitian.....           | 10   |
| E. Manfaat Penelitian.....         | 10   |
| 1.Manfaat Teoritis.....            | 10   |
| 2.Manfaat Praktis.....             | 11   |
| F.Metode Penelitian.....           | 11   |
| 1. Metode Pendekatan.....          | 12   |
| 2.Spesifikasi Penelitian.....      | 13   |
| 3.Sumber Data dan Jenis Data.....  | 13   |
| 4.Metode Pengumpulan Data.....     | 14   |
| 5.Metode Analisis Data.....        | 15   |
| BAB II                             |      |
| TINJAUAN PUSTAKA.....              | 18   |
| 1.Tinjauan Bank.....               | 18   |
| a. Pengertian Bank.....            | 18   |
| 2.Tinjauan Debitur dan Kredit..... | 21   |
| a. Pengertian Debitur.....         | 23   |

|  |    |
|--|----|
| b. Pengertian Kredit.....                        | 23 |
| c. Jenis-Jenis Kredit.....                       | 26 |
| 3. Tinjauan Perjanjian Kredit.....               | 31 |
| a. Pengertian Perjanjian Kredit.....             | 31 |
| b. Syarat Sah Perjanjian Kredit.....             | 32 |
| c. Asas-Asas Dalam Perjanjian Kredit.....        | 35 |
| d. Berakhirnya Perjanjian.....                   | 37 |
| 4. Tinjauan Wanprestasi dan Jaminan.....         | 38 |
| a. Pengertian Wanprestasi.....                   | 38 |
| b. Pengertian Jaminan.....                       | 42 |
| c. Jenis Jaminan.....                            | 43 |
| 5. Tinjauan AYDA dan Faktor Kredit Macet.....    | 46 |
| a. Pengertian AYDA.....                          | 46 |
| b. Faktor Kredit Macet.....                      | 53 |
| 6. Tinjauan Perlindungan Hukum Bagi Debitur..... | 55 |
| a. Perlindungan Hukum Bagi Debitur.....          | 55 |

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

|   |     |
|---|-----|
| A. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Macet... | 63  |
| B. Akibat Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui AYDA.....     | 81  |
| 1. Pengertian Kredit.....   | 81  |
| 2. Jenis-Jenis Kredit.....  | 86  |
| a. Jenis Kredit Berdasarkan Agunan atau Jaminannya.....               | 86  |
| b. Jenis Kredit Berdasarkan Jangka Waktunya.....                      | 87  |
| 3. Tujuan, Fungsi dan Manfaat Kredit.....                             | 90  |
| 4. AYDA (Agunan Yang Diambil Alih).....                               | 94  |
| C. Langkah-langkah Penyelesaian Proses AYDA Yang Sesuai Dengan.....   |     |
| Peraturan OJK.....  | 103 |

### BAB IV

|                    |     |
|--------------------|-----|
| PENUTUP.....       | 110 |
| I. Kesimpulan..... | 110 |
| II. Saran.....     | 116 |

DAFTAR PUSTAKA.....