

**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA TERKAIT
PENGAMBILALIHAN AGUNAN (AYDA) SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN KREDIT MACET BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS (UUJN)**

TESIS



Oleh :

SAPTARINA DIAN AGUSTINA

NIM : 21301900154

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA TERKAIT
PENGAMBILALIHAN AGUNAN (AYDA) SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN KREDIT MACET BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS (UUJN)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA TERKAIT
PENGAMBILALIHAN AGUNAN (AYDA) SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN KREDIT MACET BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS (UUJN)**

TESIS

Oleh :

SAPTARINA DIAN AGUSTINA

NIM : 21301900154

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903



Mengetahui
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903

**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA TERKAIT
PENGAMBILALIHAN AGUNAN (AYDA) SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN KREDIT MACET BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS (UUJN)**

TESIS

Oleh :

SAPTARINA DIAN AGUSTINA

NIM : 21301900154

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 23 November 2023
Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketra,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Saptarina Dian Agustina

NIM : 21301900154

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

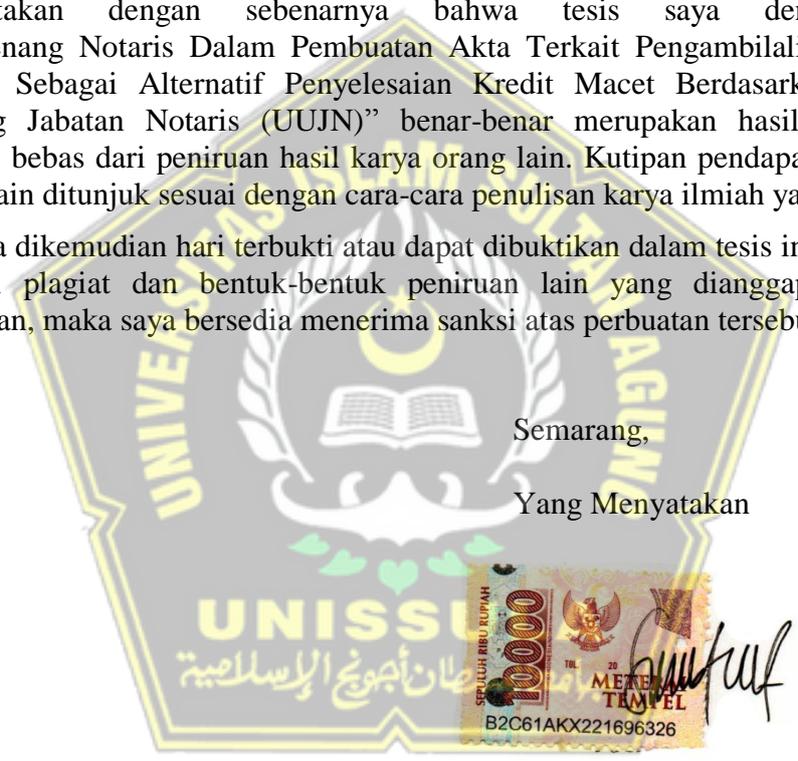
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2023

Yang Menyatakan



Saptarina Dian Agustina

21301900154

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Saptarina Dian Agustina

NIM : 21301900154

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~* dengan judul :

“Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2023

Yang Menyatakan



Saptarina Dian Agustina

21301900154

MOTTO

*Teruslah menjadi orang yang mencari ilmu kapanpun
dan di manapun.*

*Ilmu hiasan lahir, agama hiasan batin. Ilmu memberikan kekuatan dan menerangi
jalan, agama memberi harapan dan dorongan jiwa.*

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



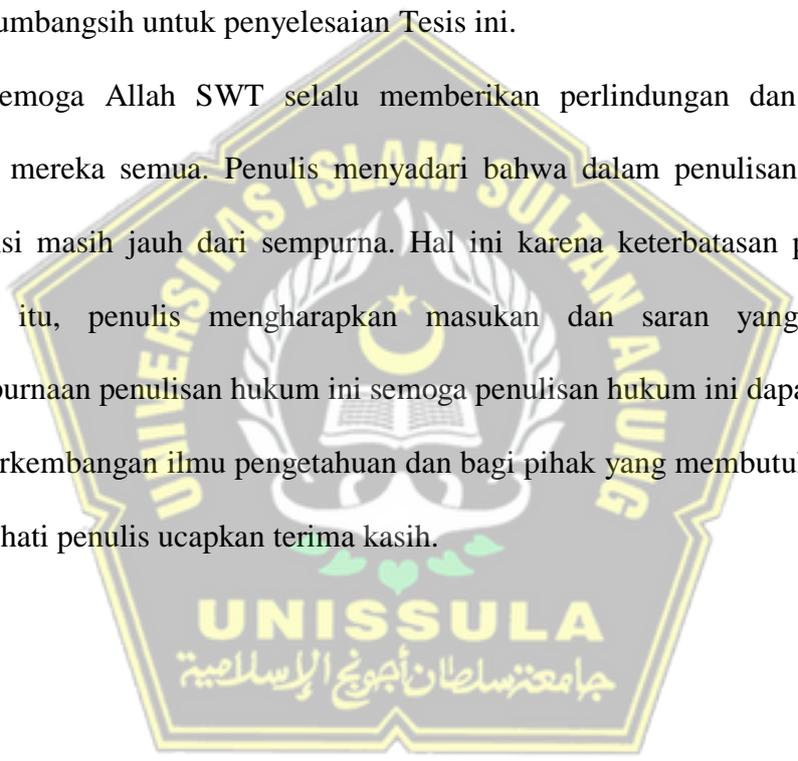
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

AYDA menjadi opsi menarik untuk mengatasi kredit macet dengan melibatkan pengalihan kepemilikan agunan, namun hal ini memerlukan keterlibatan notaris untuk pembuatan akta yang sah dan berlaku. Pembuatan akta terkait AYDA harus mematuhi ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Wewenang notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet. 2) Prosedur yang harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet melalui AYDA.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Wewenang notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yaitu membuat akta-akta autentik untuk mengalihkan jaminan milik nasabah penerima fasilitas kepada bank secara hukum harus terdapat alas hak yang menjadi landasan hukum beralihnya suatu jaminan. Akta yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan AYDA yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan penyerahan agunan secara sukarela. Notaris juga berperan dalam proses balik nama jaminan, PPJB, dan hal yang berkaitan dengan Hak Tanggungan (SKMHT dan APHT), melakukan proses roya terhadap benda yang akan diagunkan di Badan Pertanahan Nasional, guna memastikan bahwa benda agunan tersebut tidak terikat dalam perjanjian apapun. Untuk proses penjualan agunan melalui pelalangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL, notaris berperan sebagai Pejabat Lelang Kelas II sebagai pejabat yang membuat Akta Risalah Lelang. Sehubungan dengan pelaksanaan AYDA dalam perbankan, tentunya tetap membutuhkan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana wewenangnya dalam Pasal 15 UUJN.. 2) Prosedur yang harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet melalui AYDA yaitu pemeriksaan dokumen dan informasi, verifikasi kepemilikan dan kewenangan, koordinasi antara pihak-pihak terkait, penyusunan akta hukum, pendaftaran dan pengarsipan dokumen serta memberikan kepastian hukum. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa proses penyelesaian kredit macet dan pembuatan akta terjadi sesuai dengan hukum yang berlaku. Ini termasuk memastikan keabsahan dokumen dan kejelasan proses hukum yang terlibat..

Kata Kunci : *Notaris, Kredit, AYDA*

ABSTRACT

AYDA is an attractive option for dealing with bad credit by involving the transfer of collateral ownership, but this requires the involvement of a notary to make a valid and valid deed. Making deeds related to AYDA must comply with the legal provisions regulated in the Notary Position Law (UUJN). The aim of this research is to analyze: 1) The authority of notaries in the Notary Position Law (UUJN) regarding the making of collateral takeover deeds (AYDA) as an alternative for resolving bad credit. 2) Procedures that must be followed by notaries in assisting in resolving bad debts through AYDA.

The approach method used in this research is the statutory approach. This type of research is normative legal research. The type and source of data in this research is secondary data. obtained by literature study. The analysis in this research is prescriptive.

The results of the research concluded: 1) The authority of a notary in the Notary Position Law (UUJN) regarding the making of collateral takeover deeds (AYDA) as an alternative for resolving bad credit, namely making authentic deeds to transfer collateral belonging to customers receiving facilities to the bank must legally have a basis. rights that form the legal basis for the transfer of a guarantee. The deeds made by the Notary in the implementation of AYDA are the Deed of Sale and Purchase Agreement, the Deed of Authorization to Sell, and the Deed of Settlement Agreement for problematic financing with the voluntary delivery of collateral. Notaries also play a role in the process of changing the name of collateral, PPJB, and matters relating to Mortgage Rights (SKMHT and APHT), carrying out the roya process for objects to be mortgaged at the National Land Agency, to ensure that the collateral objects are not bound by any agreement. For the process of selling collateral through an auction at the State Property and Auction Services Office, hereinafter referred to as KPKNL, the notary acts as a Class II Auction Officer as the official who makes the Deed of Auction Minutes. In connection with the implementation of AYDA in banking, of course there is still a need for a notary as an official who has the authority to make authentic deeds as per their authority in Article 15 UUJN. 2) The procedures that must be followed by notaries in assisting in resolving bad debts through AYDA are examining documents and information, verifying ownership and authority, coordinating between related parties, preparing legal deeds, registering and archiving documents and providing legal certainty. Notaries have the responsibility to ensure that the process of resolving bad debts and making deeds occurs in accordance with applicable law. This includes ensuring the validity of documents and clarity of the legal processes involved.

Keywords: Notary, Credit, AYDA

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori	10
1. Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon	11
2. Teori Kepastian Hukum	14
G. Metode Penelitian	15

1. Jenis Penelitian.....	16
2. Metode Pendekatan	16
3. Jenis dan Sumber Data	17
4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Metode Analisis Data.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris.....	22
1. Pengertian Notaris.....	22
2. Dasar Hukum Notaris.....	24
3. Ruang Lingkup / Wilayah Kerja Notaris	26
4. Kewenangan Notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris.....	28
5. Larangan Jabatan Notaris.....	30
6. Kode Etik Notaris.....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris	32
1. Akta Notaris	32
2. Macam-macam Akta Notaris	33
3. Bentuk dan Sifat Akta Notaris	35
C. Pengambilalihan Agunan (AYDA)	36
D. Tinjauan Umum Mengenai Kredit	38
1. Pengertian Kredit	38
2. Unsur-Unsur Kredit.....	40

3. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	42
4. Jenis-jenis Kredit.....	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A. Wewenang Notaris Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Terkait Pembuatan Akta Pengambilalihan Agunan (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet	51
B. Prosedur Yang Harus Diikuti Oleh Notaris Dalam Membantu Penyelesaian Kredit Macet Melalui AYDA.....	77
C. Contoh akta / Litigasi.....	94
BAB IV PENUTUP	111
A. Simpulan.....	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA	114



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi yang pesat dan dinamika bisnis yang terus berkembang telah mendorong peningkatan aktivitas perbankan dan transaksi keuangan. Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kemudian agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan. Balas jasa tersebut dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan atau balas jasa lainnya. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan, dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit, dan juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga dan biaya administrasi yang besarnya dipengaruhi besarnya bunga simpanan.¹

¹ Kasmir, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25.

Kredit dalam konteks ini merupakan salah satu instrumen utama yang digunakan oleh individu maupun perusahaan untuk memenuhi kebutuhan modal. Namun, seperti halnya instrumen keuangan lainnya, kredit juga menghadapi risiko tidak terbayar atau kredit macet. Kredit macet dapat menjadi permasalahan serius bagi lembaga keuangan dan peminjam yang bersangkutan. Dalam upaya mengatasi kredit macet, lembaga keuangan biasanya mencari alternatif penyelesaian yang dapat meminimalkan kerugian dan memfasilitasi pemulihan kredit. Salah satu alternatif yang dapat diambil adalah melalui Pengambilalihan Agunan (AYDA), yang melibatkan notaris sebagai pihak yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta terkait transaksi tersebut.

Posisi notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris berada dalam ranah pencegahan terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang di buatnya sebagai alat bukti yang paling kuat dalam pengadilan. Letak terpenting dari profesi notaris yaitu pada tugas pokoknya sebagai pembuat akta otentik. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan akta otentik merupakan sebuah pembuktian yang mutlak dan kuat untuk pihak-pihak pembuatnya. Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa isi yang di tetapkan akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar.²

² Rizki Nurmayanti, Akhmad Khisni, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta , *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 611

Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh, dan pemberi nasihat. Jabatan notaris mempunyai dua ciri dan sifat yang esentiil, yaitu ketidak-memihakkan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidak-tergantungan (*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Merupakan credo, suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada dan identik dengan perilaku notaris di dalam menjalankan jabatannya.³

Pekerjaan dan fungsi notaris adalah buah aransemen yang pada pandangan pertama terlihat adanya suatu peran ganda. Kedudukan sebagai pejabat umum memberikan suatu tekanan terhadap suatu pelayanan publik yang dengan perkembangan dan perubahan zaman, jabatan notaris mengalami perubahan, baik terhadap kewenangan, luas pekerjaan, maupun tanggung jawabnya. Di lain pihak, notaris menjalankan profesinya yang hasil perolehannya adalah untuk diri sendiri. Masalah global yang di hadapi dunia, seperti revolusi teknologi-ekonomi, perdagangan-investasi-kompetisi, dan *e-commerce* membawa dampak pada pelayanan hukum kepada notaris. Dengan sendirinya tuntutan atas pelayanan jasa notaris pun mengalami perubahan. Keberadaan akta Notaris di dalam Negara hukum khususnya Indonesia, memiliki fungsi yang krusial, diakuinya akta Notaris sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna menjadikan kedudukan akta

³ Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto, dan Amin Purnawan, 2018, Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal.35

Notaris sebagai alat bukti yang pertama dan utama dalam hukum pembuktian perdata, sehingga atas keberadaannya perlu pula diatur sedemikian rupa agar kekuatan pembuktian akta notariil tersebut tidak menjadi bomerang bagi para pihak yang membuatnya.⁴

Notaris pada perjanjian kredit bank mempunyai peran melalui akta yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur. Kepastian hukum tersebut menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam akta otentik. Hal ini mengingat akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna. Pada perjanjian kredit bank, akta otentik merupakan bukti dari adanya perbuatan hukum berupa pemberian kredit bank kepada nasabahnya.

Bagi bank, upaya untuk memberikan rasa aman terhadap setiap kegiatannya merupakan hal yang penting, untuk itu dalam memberikan kredit kepada debitur selain melakukan berbagai analisis secara teknis dan finansial juga dilakukan pengamanan dari segi hukum, diantaranya melalui pengikatan jaminan yang kuat. Dalam praktek, dengan tujuan untuk mempersingkat proses dan mempercepat realisasi kreditnya, pengikatan agunan ini kadang kurang mendapat perhatian cukup dari para praktisi perbankan. Akibatnya sering terjadi pengikatan yang secara yuridis tidak atau kurang berarti. Hal ini mungkin terjadi karena beragamnya cara pengikatan jaminan sejalan dengan

⁴ Nawaaf Abdullah, Munsyarif Abdul Chalim, Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017, hal.657

beragamnya jenis barang yang dapat dijaminkan, yang masing-masing memiliki alas hukum yang berbeda-beda.⁵

Kredit bermasalah merupakan bagian dari pengelolaan kredit bank, karena kredit bermasalah merupakan resiko yang sering dihadapi dalam bisnis perbankan. Sebagai lembaga bisnis, bank harus meminimalisir kredit bermasalah agar usaha tetap berjalan dan kepercayaan masyarakat terhadap bank tetap terjaga. Upaya terakhir yang ditempuh bank dalam penyelesaian kredit bermasalah yaitu melalui aset yang diambil alih (AYDA). AYDA merupakan komponen penting untuk di perhatikan oleh setiap bank dalam menjaga kualitas aset dan menjaga risiko kredit. Tujuan AYDA yaitu untuk menekan angka *Non Performing Loan* (NPL) atau presentase kredit macet, karena semakin tinggi nilai NPL maka semakin tidak sehat pula kegiatan usaha sebuah bank.⁶

Bank dapat melakukan AYDA karena pembiayaan dari nasabah penerima fasilitas dalam kualitas macet. AYDA dapat dilakukan karena merupakan mandat sebagaimana diatur di dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 40 ayat (1) Undang- Undang Perbankan Syariah, Pasal 32 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 dan Pasal 34 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014.

⁵ Indrawati Soewarso, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal.5

⁶ Rizki, Ridha, 2023, Eksistensi Kuasa Menjual Dalam Penyelesaian Kredit Debitur Macet Melalui Proses AYDA (Aset Yang Diambil Alih Oleh Bank), *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 2 Nomor 7, hal.2588

AYDA menjadi opsi menarik untuk mengatasi kredit macet dengan melibatkan pengalihan kepemilikan agunan, namun hal ini memerlukan keterlibatan notaris untuk pembuatan akta yang sah dan berlaku. Pembuatan akta terkait AYDA harus mematuhi ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris memegang peran sentral dalam memastikan validitas dan keberlakuan dokumen hukum tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana wewenang notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet?
2. Bagaimana prosedur yang harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet melalui AYDA?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis wewenang notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur yang harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet melalui AYDA

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait wewenang notaris dalam pembuatan akta terkait pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang

kenotariatan.

- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.⁷ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wewenang Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Negara untuk melaksanakan sebagian wewenang dari kekuasaan Negara khusus membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Sebagaimana wewenang yang diberikan kepada Notaris oleh Negara merupakan wewenang atribusi yaitu wewenang yang diberikan langsung oleh Undang-undang Jabatan Notaris. Maka, jabatan notaris bukanlah jabatan struktural dalam organisasi pemerintahan.⁸

Kewenangan Notaris dapat diketahui dari definisi Notaris sebagaimana tercantum pada pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa Notaris ialah pejabat umum.

⁷Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

⁸ Achmad Sulchan, Sukarmi, Ari Widiyanto, 2017, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, SINT Publishing, Kendal, hal. 3

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan yang spesifik, yaitu membuat akta otentik yang diatur dalam Undang-Undang.⁹

2. Akta

Menurut A. Kohar akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Apabila sebuah akta dibuat di hadapan Notaris maka akta tersebut dikatakan sebagai akta notarial, atau otentik, atau akta Notaris. Suatu akta dikatakan otentik apabila dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Akta yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik, sedang akta yang dibuat hanya di antara pihak-pihak yang berkepentingan itu namanya surat di bawah tangan. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta otentik boleh saja dibuat di bawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka harus dibuat dengan akta otentik.¹⁰

3. Pengambilalihan agunan (AYDA)

Agunan yang Diambil Alih (AYDA) adalah aktiva yang diperoleh bank, 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 tidak memenuhi kewajiba kepada bank.¹¹

⁹ Frans Hendra Winarta, 2003, "Persepsi Sebagian Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia" *Media Notariat*, Pandeka Lima, Jakarta, hal. 59.

¹⁰ A. Kohar, *ibid*, h. 3.

¹¹ <https://voi.id/ekonomi/308116/apa-itu-ayda-pada-bank>, diakses tanggal 11 November 2023, pukul 22.30

4. Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

5. Kredit Macet

Kredit macet adalah kondisi dimana debitur baik perorangan maupun badan usaha tidak mampu membayar cicilan atau hutang yang dimilikinya kepada pemberi pinjaman dengan tepat waktu.¹²

F. Kerangka Teori

Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.¹³ Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁴ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu- satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang

¹² <https://www.bfi.co.id/id>, diakses tanggal 11 November 2023, pukul 22.00 WIB

¹³ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

¹⁴ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁵ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislate (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.¹⁶

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi, mandate.

- a. Atribusi Yaitu pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali.¹⁷ Artinya kewenangan itu bersifat melekat terhadap organ pemerintahan tersebut yang dituju atas jabatan dan kewenangan yang diberikan kepada organ pemerintahan tersebut.

¹⁵ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

¹⁶ Prajudi Atmosudirjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.78

¹⁷ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 104

b. Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain.¹⁸ Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan orang pertama, untuk selanjutnya menjadi kewenangan orang kedua. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.

c. Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a/n (atas nama) pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat.¹⁹ Tanggung jawab tidak berpindah ke mandataris, melainkan tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat, hal ini dapat dilihat dan kata a.n (atas nama). Dengan demikian, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris adalah tanggung jawab dari pemberi mandat.

Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandate adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.²⁰ Bedanya kewenangan delegasi terdapat adanya pemindahan atau pengalihan kewenangan yang ada, atau dengan kata lain pemindahan

¹⁸ *Ibid.*, hal.105

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Op.cit.*, hal. 90

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Wewenang, Makalah*, Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 112

atribusi kepada pejabat dibawahnya dengan dibarengi pemindahan tanggung jawab. Sedangkan pada kewenangan mandat yaitu dalam hal ini tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalihan tangan kewenangan, yang ada hanyajanji-janji kerja intern antara penguasa dan pegawai (tidak adanya pemindahan tanggung jawab atau tanggung jawab tetap pada yang memberi mandat).

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan bahwa;

“Berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.²¹

Pernyataan diatas, dapat dipahami bahwa atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih tangan kewenangan. Di sini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pengawal. Dalam hal-hal tertentu seorang pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa.²²

²¹ Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 110.

²² *Ibid*, hal. 131.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.²³ Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa. Menurut Gustav Radbruch, terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum diantaranya ialah:²⁴

- a. Hukum positif yaitu Undang-Undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau dasar hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati

²³ H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

²⁴ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.9.

diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁵

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁶ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di

²⁵ *Ibid.*, hal.9

²⁶ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

dalam gejala bersangkutan.²⁷ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.²⁸ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²⁹ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan wewenang notaris dalam pembuatan akta terkait pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.³⁰ Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan

²⁷ Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang, hal. 218.

²⁸ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

²⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

³⁰ *Ibid.*, hal.185

yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³¹ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai wewenang notaris dalam pembuatan akta terkait pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³² Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan

³¹ *Ibid.*, hal.186

³² Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

perundang-undangan.³³ diantaranya:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) HIR.
 - 3) KUH Perdata.
 - 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
 - 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁴ antara lain:
- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁵ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

³³ *Ibid.*, hal. 141

³⁴ *Ibid.*, hal. 141

³⁵ *Ibid.*, hal. 141

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.³⁶ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.³⁷ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.³⁸

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang

³⁶ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

³⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

³⁸ Sudarto, 2002, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.³⁹

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Notaris, Tinjauan Umum Mengenai Akta, Pengambilalihan Agunan (AYDA) dan Tinjauan Umum Mengenai Kredit.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai wewenang notaris diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet dan prosedur yang harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet melalui AYDA.

³⁹ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris menurut pengertian Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini. Notaris menurut pengertian Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.⁴⁰

Pada masa V.O.C tugas Notaris pertama itu sebagaimana diperinci dalam surat keputusan yang bersangkutan ialah melayani/ meladeni dan melakukan semua *libel "smaadschrift"* (lat libelus buku/ surat selebaran/ pamflet), surat wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta kontrak perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja dan

⁴⁰Adjie, Dr Habib, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama. Bandung, hal. 243

sebagainya.⁴¹ Sedangkan para ahli hukum berpendapat Notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴²

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diganti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

⁴¹Andasasmita, Komar, 1984, *Notaris I*, Sumur, Bandung, hal. 37

⁴²<http://www.landasan-teori.com/2015/10/pengertian-Notaris-definisi-syarat.html>, diakses pada tanggal 20 September 2023, pukul 22.01 WIB

2. Dasar Hukum Notaris

Landasan filosofis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Salah satu pertimbangannya, disebutkan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum, yaitu memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada Notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Di samping itu, filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Publik adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya.

Landasan yuridis pengaturan tentang Notaris, tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan berikut ini :

- a. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- b. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- c. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Ketentuan yang mengatur tentang Notaris dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, antara lain:

- a. Penguatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi Notaris, antara lain, adanya surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater serta perpanjangan jangka waktu menjalani magang dari 12 (dua belas) bulan menjadi 24 (dua puluh empat) bulan.
- b. Penambahan kewajiban, larangan merangkap jabatan, dan alasan pemberhentian sementara Notaris.
- c. Pengenaan kewajiban kepada calon Notaris yang sedang melakukan magang.
- d. Pembentukan majelis kehormatan Notaris.
- e. Penguatan dan penegasan organisasi Notaris.
- f. Penguatan fungsi, wewenang, dan kedudukan majelis pengawas.

Secara sosiologis, pengaturan tentang jabatan Notaris dituangkan dalam bentuk Undang-undang adalah karena banyak-banyak masalah yang menimpa Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya, seperti digugat atau dilaporkan ke penegak hukum oleh para pihak atau oleh masyarakat pada umumnya. Dengan adanya masalah itu, maka Notaris perlu mendapat perlindungan hukum dari negara, yang dituangkan dalam bentuk undang-undang.

3. Ruang Lingkup / Wilayah Kerja Notaris

Dalam menjalankan kewenangan tersebut, seorang Notaris memiliki ruang lingkup kerja (wilayah kerja) masing-masing. Ketentuan atas ruang lingkup wilayah kerja tersebut sesuai dengan Undang-undang tentang jabatan Notaris dalam pasal 4 yang menyatakan:⁴³

- a. Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1(satu) tempat kedudukan di kabupaten atau kota.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan untuk 1(satu) kali, tidak dapat dicabut, dan pemohon tidak dapat mengajukan permohonan baru.
- c. Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dialihkan ke tempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
- d. Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk kabupaten atau kota di luar tempat kedudukan yang dimohonkan.
- e. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan.

⁴³ *Ibid*, hal. 14

- f. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diproses sesuai dengan formasi, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.
- g. Permohonan pengangkatan Notaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui pos.
- h. Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris diajukan untuk kabupaten atau kota yang tidak tersedia formasi, permohonan tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui Pos.
- i. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia.
- j. Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan tempat, maka Notaris harus mempunyai kewenangan di tempat dimana akta itu dibuat. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya didalam daerah yang ditentukan baginya itu ia

berwenang untuk membuat akta otentik. Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan “waktu”, hal ini berkaitan dengan apakah Notaris mempunyai kewenangan pada waktu akta itu di buat. Tidak adanya kewenangan Notaris waktu pada saat akta dibuat dapat terjadi, misalnya apabila Notaris yang bersangkutan sedang menjalankan cuti.⁴⁴

4. Kewenangan Notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris

Posisi notaris memiliki kewenangan kekhususan tentunya tidak boleh merangkap jabatan. Kekhususan ini yang dimaksud adalah notaris dikatakan sebagai pejabat umum, dalam hal ini dapat dihubungkan dengan Pasal 1868 KUH perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.⁴⁵

W.J.S Poerwadarminta menyatakan, kewenangan berasal dari kata wewenang, wewenang disebutkan bahwa “wenang” (wewenang) atau kewenangan adalah hak dan kekuasaan (untuk melakukan sesuatu) disebut “wenang”.⁴⁶ Prajudi Atmosudirjo memberikan pendapat tentang pengertian wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut : “kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-

⁴⁴ G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal.49

⁴⁵ Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta, hal.41

⁴⁶ W.J.S Poerwadarminta, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1150

undang) atau dari kekuasaan eksekutif/administratif.⁴⁷ Kewenangan adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan (bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik.” Wewenang yang diperoleh suatu jabatan dalam hal ini jabatan Notaris, mempunyai sumber asalnya, berdasarkan hukum administrasi wewenang bisa diperoleh melalui Atribusi, Delegasi atau mandat. Notaris dalam memperoleh kewenangannya karena ada pengaturan dari UUJN-P, jadi Notaris merupakan pejabat publik yang mendapat kewenangan secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN-P tersebut.⁴⁸

Wewenang Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya meliputi empat hal sebagai berikut :⁴⁹

- a. Notaris berwenang selama menyangkut akta yang dibuat.
- b. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat.

⁴⁷ Prajudi Atmusudirjo (I), 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.29

⁴⁸ M. Lutfhan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, hal. 22.

⁴⁹ *Ibid.*, hal.23

d. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Kewenangan utama Notaris sebagaimana tertera dalam pasal 1 UUJN/UUJN-P bahwasanya Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Artinya bahwa kewenangan Notaris bukan hanya yang diatur secara spesifik dalam pasal 15 UUJN-P saja, tapi ada juga dalam pasal 16 ayat (3) UUJN-P yang dikategorikan sebagai kewajiban Notaris, yang sebenarnya hal tersebut dikategorikan sebagai kewenangan Notaris dan ada juga yang disebutkan dalam pasal 1 angka (11) UUJN-P dan pasal 54 ayat (1) UUJN-P tentang kewenangan Notaris untuk mengeluarkan Grosse Akta Pengakuan Utang.

5. Larangan Jabatan Notaris

Larangan Jabatan Notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 17 ayat (1) huruf a-i adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap sebagai pejabat Negara.
- e. Merangkap sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai

BUMN,BUMD, atau Badan Usaha Swasta.

- g. Merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris.
- h. Menjadi Notaris pengganti.
- i. Melakukan profesi lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

6. Kode Etik Notaris

Setiap Notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah yang salah satu isinya adalah bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik Profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris (Pasal 4 ayat (2) UUJN). Artinya, Kode Etik Profesi Notaris merupakan pedoman sikap dan tingkah laku jabatan Notaris. kode etik Notaris ditetapkan oleh Organisasi Notaris (Pasal 83 ayat (1) UUJN).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotariatan, Organisasi Notaris satu-satunya yang diakui oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kemudian, kode etik Notaris yang berlaku saat ini adalah kode etik Notaris berdasarkan Keputusan Kongres Luar Biasa INI tanggal 27 Januari 2005 di Bandung (Kode Etik Notaris).

Dalam Pasal 1 angka 2 kode etik Notaris disebutkan bahwa:

Kode etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut perkumpulan berdasar keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para pejabat sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris pengganti khusus.

Kewenangan pengawasan pelaksanaan dan penindakan kode etik Notaris ada pada dewan kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah, wilayah, dan pusat (pasal 1 angka 8 kode etik Notaris).

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris

1. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan HIR 165, akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta yang dibuat oleh Notaris antara lain:⁵⁰

- a. Pendirian perseroan terbatas (PT), perubahan juga risalah rapat

⁵⁰<http://www.birojasapembuatanpt.com/2014/09/pengertian-Akta-Notaris.html> diakses pada tanggal 20 September 2023 pukul 22.10 WIB.

umum pemegang saham.

- b. Akta fidusia.
- c. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).
- d. Pendirian yayasan, perubahan anggaran dasar yayasan.
- e. Pendirian badan usaha – badan usaha lainnya.
- f. Kuasa untuk menjual.
- g. Perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual-beli.
- h. Keterangan hak waris.
- i. Wasiat.
- j. Pendirian CV termasuk perubahannya.
- k. Pengakuan utang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan perjanjian kerjasama, kontrak kerja.
- l. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

2. Macam-macam Akta Notaris

Pasal 1 angka 7 UUIJN (Undang – undang Jabatan Notaris) menyebutkan pengertian Akta Notaris adalah Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan didalam Undang-undang ini. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa penggolongan Akta otentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu :

- a. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta *Relaasacten*, yaitu akta yang berisikan berupa uraian Notaris yang

dilihat, disaksikan, dan dibuat Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk akta Notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu. Contohnya Notaris menyaksikan undian, atau berita acara yang harus disaksikan langsung oleh Notaris guna dasar dalam pembuatan akta.

- b. Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga akta *partij acten* atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut atau akta yang dibuat oleh Notaris sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang dan berdasarkan kehendak para pihak contohnya akta fidusia, akta perseroan terbatas, akta yayasan, dan lain sebagainya.⁵¹

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu akta mempunyai kekuatan autentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat yaitu sebagai berikut:

- a. Aktanya itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
- b. Aktanya harus dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dan pejabat umum itu harus mempunyai kewenangan untuk

⁵¹Materi kuliah Dr. H. Habib Adjie, SH., M.Hum. pada hari Sabtu, 17 September 2016

membuat akta tersebut.

Contoh dari akta otentik adalah akta Notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses sidang, proses verbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian dan sebagainya.

3. Bentuk dan Sifat Akta Notaris

Adapun bentuk dan sifat akta Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UUJN bahwa setiap akta Notaris terdiri atas:

- a. Awal akta atau kepala akta.
- b. Badan akta.
- c. Akhir atau penutup akta.

Pasal 38 ayat (2) UUJN bahwa awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. Judul akta.
- b. Nomor akta.
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun.
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Pasal 38 ayat (3) UUJN bahwa badan Akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili.
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan pihak yang berkepentingan.

- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pasal 38 ayat (4) UUJN bahwa akhir atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7).
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada.
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

C. Pengambilalihan Agunan (AYDA)

Pengertian AYDA dalam Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum khususnya pasal 1 angka 15 dijelaskan yaitu: (PBI No 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum, 2012) “Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.”

Menurut PBI 7/2005 pasal 36- 39 tentang AYDA dan penjelasan pasal 70 ayat (4) PBI 7/2005 penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan pengambilalihan agunan atau pelunasan oleh debitur. Adanya AYDA dapat menjadi alternatif penyelesaian kredit macet untuk menekan angka Non Performing Loan (NPL) atau Presentase Kredit Macet, karena pembiayaan yang macet tentunya sangat merugikan Bank. Semakin kecil NPL semakin sehat pula Bank tersebut. Hal yang biasanya menjadi pertimbangan Bank saat melakukan AYDA terhadap agunan adalah legalitas agunan, jenis agunan, agunan tersebut memiliki nilai pasar yang baik dan marketable kemudian perbandingan nilai agunan terhadap kewajiban debitur (coverage). Hal-hal tersebut juga wajib dilengkapi dengan tata cara dan batas waktu penyelesaian AYDA termasuk penetapan direksi atau pejabat yang ditunjuk untuk menyelesaikan AYDA. Dalam PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2016) khususnya pasal 78 menjelaskan bahwa AYDA oleh Bank memiliki jangka waktu 1 tahun, apabila jangka waktu terlampaui maka Bank ditetapkan sebagai pembeli. Setelah Bank telah diputuskan sebagai pemenang lelang yang tertera dalam risalah lelang, Bank tentu harus menjual atau mencairkan objek yang di AYDA tersebut secepatnya. Apabila Bank sudah menjual objek AYDA ke pembeli yang baru tentu saja pembeli dapat memiliki dan menguasai objek tersebut. Namun terkadang ada

beberapa kasus AYDA dimana objeknya masih dihuni atau dikuasai oleh pihak lain atau debitur itu sendiri.⁵²

D. Tinjauan Umum Mengenai Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin yang disebut “*credere*” berarti percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.⁵³

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif, sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak, tetapi masalah diberikan. Kemudian jika salah dalam menganalisis, maka

⁵² Grace Ayu, 2021, Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang, *Jurnal NOTARIUS*, Volume 14 Nomor 1 hal.584

⁵³ Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Perdana Media, Jakarta, hal. 112

kredit yang disalurkan sebenarnya tidak layak menjadi layak sehingga akan berakhir sulit untuk ditagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kegagalan dalam pengelolaan usaha yang dibiayai.

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵⁴

Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Perjanjian kredit mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Perbedaan antara kredit oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank

⁵⁴*Ibid*, hal. 113

berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.⁵⁵

2. Unsur-Unsur Kredit

Kata kredit mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Berbicara tentang kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung. Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:⁵⁶

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

b. Kesepakatan

Unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit.

⁵⁵*Ibid*, hal. 114

⁵⁶*Ibid*, hal. 114

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/ macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak terlepas dari misi bank didirikan. Praktiknya tujuan pemberian suatu kredit yaitu:⁵⁷

a. Mencari keuntungan

Tujuan utama kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, disamping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu, sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relative besar.

b. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah juga memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja, dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluaskan usahanya, dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

⁵⁷*Ibid*, hal. 116

c. Membantu pemerintah

Tujuan selanjutnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor rill. Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan pajak dan keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga akhirnya masyarakat memiliki banyak pilihan.
- 4) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas dapat menghemat devisa Negara.

- 5) Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Tujuan pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas. Fungsi kredit yang secara luas tersebut antara lain:

a. Meningkatkan daya guna uang

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna, dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah kewilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

c. Meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat.

d. Meningkatkan peredaran uang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah

barang yang beredar dari satu wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

e. Alat stabilitas ekonomi

Memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit pula membantu mengeksport barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga dapat meningkatkan devisa Negara.

f. Meningkatkan kegairahan berusaha

Penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan, dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

g. Meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan, jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi pengangguran. Bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan memperoleh pendapatan seperti gaji karyawan yang bekerja dipabrik dan membuka warung atau menyewa rumah kontrakan

atau jasa lainnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pabrik.

h. Meningkatkan hubungan internasional

Pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

4. Jenis-jenis Kredit

Beragam jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah, dalam praktiknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:⁵⁸

a. Dilihat dari Segi Kegunaan

1) Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek / pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

⁵⁸*Ibid*, hal. 120

2) Kredit Modal Usaha

Kredit modal usaha merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

b. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

1) Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

2) Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi, dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

3) Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai investasinya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

c. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

1) Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

2) Kredit Jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3) Kredit Jangka Panjang

Merupakan Kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini bentuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan, dalam praktiknya bank dapat pula hanya mengklasifikasikan kredit menjadi hanya jangka panjang dan jangka pendek. Untuk jangka panjang maksimal satu tahun dianggap jangka pendek dan diatas satu tahun dianggap jangka panjang.

d. Dilihat dari Segi Jaminan

1) Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang

dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

2) Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atas nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank dan pihak lain.

e. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

- 1) Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- 2) Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.
- 3) Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.
- 4) Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

- 5) Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun saran dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- 6) Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- 7) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.
- 8) Sektor-sektor lainnya.⁵⁹



⁵⁹*Ibid*, hal. 123

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Wewenang Notaris Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Terkait Pembuatan Akta Pengambilalihan Agunan (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet

Kredit merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang memiliki cakupan yang luas dan membutuhkan penanganan yang professional dan integritas yang tinggi. Hal ini tidak berlebihan, karena pada dasarnya akar dari pengertian kredit sendiri adalah kepercayaan. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu dari kata *credere* yang dimana artinya adalah percaya. Dengan demikian, dasar dari hubungan yang terjalin dari kegiatan pekreditan antara para pihak sepenuhnya harus juga didasari dengan adanya saling mempercayai, yaitu bahwa pihak kreditur (Bank) yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, prestasi maupun kontra prestasinya.⁶⁰

Pencairan Kredit yang dilakukan para pihaknya, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (nasabah), mengandung resiko bagi pihak kreditur (Bank). Maka dari itu, Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian di dalam setiap perjanjian kredit yang dilakukan terhadap debitur, hal ini dilakukan guna

⁶⁰ Herlina Wulandari, Urgensi Pengaturan *Covernote* Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Berbasis Kemandirian Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Brawijaya, Malang, 2019, hal.61

menghindari adanya kerugian pada Bank di kemudian hari. Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif, sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak, tetapi masalah diberikan. Kemudian jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan sebenarnya tidak layak menjadi layak sehingga akan berakhir sulit untuk ditagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kealahan dalam pengelolaan usaha yang dibiayai.

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali (terlunasi). Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaian tetap sama. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan sudah menjadi standar setiap bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan prinsip 5C dan 7P serta asas 3R. Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5C kredit adalah sebagai berikut:⁶¹

1. *Character* (watak)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin

⁶¹ Ismail, *Op.Cit*, hal. 112

dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Seperti : gaya hidup, hoby, dan *social standing*nya. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

2. *Capacity* (kemampuan)

Capacity digunakan untuk melihat kemampuan nasabahnya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital* (modal)

Capital digunakan untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral* (agunan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition of economy* (kondisi perekonomian)

Penilaian kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut:⁶²

1. *Personality* (kepribadian)

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Seperti emosi, tingkah laku, dan sikap dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party* (golongan)

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Perpose* (tujuan)

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Contoh : apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.

⁶² Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Op.Cit*, hal. 88

4. *Prospect* (prospek)

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

5. *Payment* (sumber pembayaran)

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.

6. *Profitability* (kemampuan untuk membayar keuntungan)

Profitability digunakan untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat.

7. *Protection* (perlindungan)

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Prinsip lainnya yang digunakan oleh bank dalam menganalisis pemberian kredit adalah prinsip 3R yang terdiri dari :⁶³

1. *Return*

Return dapat diartikan sebagai hasil usaha yang dicapai oleh perusahaan calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap

⁶³ Ismail, *Op.Cit*, hal. 116

hasil yang akan dicapai oleh calon debitur. Analisis tersebut dilakukan dengan melihat hasil yang telah dicapai sebelum mendapatkan kredit dari bank, kemudian melakukan estimasi terhadap usaha yang mungkin akan dicapai setelah mendapat kredit.

2. *Repayment*

Repayment diartikan sebagai kemampuan perusahaan calon debitur untuk melakukan pembayaran kembali kredit yang telah dinikmati. Bank perlu menganalisis kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya. Hal ini dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menciptakan keuntungan. Kemudian bank juga perlu menghitung jangka waktu yang diperlukan oleh debitur untuk dapat melunasi kewajiban tersebut.

3. *Risk bearing ability*

Bank harus mengetahui dan menilai sampai sejauh mana perusahaan pemohon kredit mampu menanggung risiko kegagalan andai kata terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Dengan memiliki modal yang kuat, perusahaan pun biasanya akan lebih kuat pula dalam memenangkan persaingan dengan pihak lain. Selain itu kemampuan menanggung risiko juga tidak hanya bagi perusahaan tersebut, melainkan juga bagi bank sebagai kreditur, yaitu dengan cara meminta jaminan dari debitur tersebut.

Praktiknya disamping menggunakan analisis 5C, 7 P dan 3R, maka penilaian suatu kredit layak atau tidak untuk diberikan dapat dilakukan

dengan menilai seluruh aspek yang ada. Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan nama studi kelayakan usaha. Penilaian dengan model ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang. Aspek-aspek yang dinilai antara lain meliputi:⁶⁴

1. Aspek Yuridis / Hukum

Aspek ini menilai masalah legalitas badan usaha, serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian dimulai dengan meneliti keabsahan dan kesempurnaan akte pendirian perusahaan, sehingga dapat diketahui siapa-siapa pemiliknya dan besarnya modal masing-masing pemilik. Kemudian juga diteliti kebasahannya dari dokumen atau surat-surat penting lainnya seperti :

- a. Surat Izin Usaha Industri (SIUP) untuk sector industry
- b. Surat Izin Usaha perdagangan (SIUP) untuk sector perdagangan
- c. Tanda Daftar perusahaan (TDP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Keabsahan surat-surat yang dijaminan misalnya sertifikat tanah dan sertifikat deposito.
- f. Serta dokumen-dokumen yang dianggap penting lainnya seperti KTP.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran digunakan untuk menilai besar-kecilnya permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini di

⁶⁴ *Ibid*, hal. 140

masa yang akan datang, sehingga diketahui prospek pemasaran produk tersebut. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah :

- a. Hasil penjualan atau produksi minimal 3 bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu
- b. Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang.
- c. Peta kekuatan pesaing yang ada, seperti *market share* yang dikuasai.
- d. Prospek produk secara keseluruhan.

3. Aspek Keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Disamping itu, hendaknya dibuatkan *cash flow* keuangan perusahaan. Dari *cash flow* ini akan terlihat pendapatan dan biaya-biaya sehingga dapat dinilai layak atau tidak usaha tersebut, termasuk keuntungan yang diharapkan. Penilaian bank dari segi aspek keuangan biasanya mencakup seperti rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio remabilitas, *payback periode*, *net present value* (NPV), *profitability index* (PI), *Internal rate of return* (IRR), dan *breakeven point* (BEP).

4. Aspek Teknis / Operasi

Merupakan aspek yang membahas masalah yang berkaitan dengan produksi, lokasi, dan *layout*, seperti kapasitas mesin yang digunakan. Masalah lokasi udara seperti kantor pusat, cabang atau

pergudangan. Demikian pula dengan masalah *layout* gedung, lay out ruangan, *layout* mesin-mesin termasuk jenis mesin dan teknologi yang digunakan.

5. Aspek Manajemen

Aspek ini digunakan untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pendidikan dan pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada juga menjadi pertimbangan lain.

6. Aspek Sosial Ekonomi

Aspek sosial ekonomi adalah menganalisis dampaknya yang timbul akibat adanya proyek terhadap perekonomian masyarakat dan sosial masyarakat secara umum seperti:

- a. Meningkatkan ekspor barang atau sebaliknya mengurangi kergantungan terhadap impor
- b. Mengurangi pengangguran
- c. Meningkatkan pendapatan masyarakat
- d. Tersedianya sarana dan prasarana
- e. Membuka isolasi daerah tertentu

7. Aspek Amdal

Amdal atau analisa dampak lingkungan merupakan analisis terhadap lingkungan baik darat, air atau udara, termasuk kesehatan manusia apabila proyek tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan

secara mendalam sebelum kredit tersebut disalurkan, sehingga proyek yang dibiayai tidak akan mengalami pencemaran lingkungan di sekitarnya. Pencemaran yang sering terjadi antara lain terhadap:

- a. Kesehatan manusia terganggu.
- b. Tanah / darat menjadi gersang, erosi.
- c. Air menjadi limbah berbau busuk, berubah warna atau rasa atau menyebabkan banjir.
- d. Udara mengakibatkan polusi, berdebu, bising, dan panas
- e. Mengubah tatanan adat-istiadat setempat.⁶⁵

Pelaksanaan pencairan kredit yang mengabaikan unsur-unsur 5C, 7 P dan 3R, serta aspek-aspek diatas, apabila terjadi kredit macet maka pihak Bank sebagai kreditur akan menjadi pihak yang paling dirugikan. Permasalahan yang seringkali terjadi dalam penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit ini manakala sampai saat proses terbitnya SHM dan pengikatan Hak Tanggungan belum selesai sedangkan kredit sudah dicairkan kepada nasabah debitur dan ternyata kredit tersebut macet atau nasabah debitur telah wanprestasi. Kondisi seperti ini tentunya menyebabkan pihak bank tidak dapat mengeksekusi jaminan kredit tersebut yang dapat mengakibatkan kerugian pihak bank.⁶⁶

Pihak nasabah dalam perjanjian kredit harus sanggup menyediakan benda tertentu yang dikaitkan sebagai jaminan. Hukum jaminan merupakan

⁶⁵ *Ibid*, hal.142

⁶⁶ Dewi Rachmayani, Agus Suwandono, *Covernote* Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 1 Desember 2017, hal. 75

himpunan tertentu yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangkai hutang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang – undangan yang berlaku saat ini. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :⁶⁷

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan perbankan.

Penyerahan jaminan kredit oleh pihak nasabah kepada perbankan jaminan kredit berupa surat berharga atau berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan hutang sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau janji penanggungan hutang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kepada pemegang jaminan kredit yang diajukan oleh pihak peminjam pada umumnya akan dinilai sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian perbankan ini meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi.⁶⁸

Pelaksanaan perjanjian kredit tidak lepas dari peran notaris dalam pembuatan akta otentiknya. Notaris merupakan pejabat negara yang diberikan kewenangan oleh negara dalam pelayanan jasa kepada masyarakat pada bidang hukum keperdataan, khususnya dalam hal melakukan perjanjian, dan hal-hal yang berkaitan dengan penerbitan akta notaris yang

⁶⁷ M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 103

⁶⁸ *Ibid*, hal.3

merupakan akta otentik.⁶⁹ Pengaturan mengenai jabatan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Berlakunya Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat dan notaris. Berdasarkan UUJN, Notaris dimaksudkan untuk membantu dan melayani orang-orang yang membutuhkan bukti tertulis yang otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik diantaranya mengenai segala akta dan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN.⁷⁰

Akta merupakan dokumen dan surat-surat yang telah ditandatangani serta berisikan keterangan mengenai suatu kejadian atau hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau perjanjian yang dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum.⁷¹ Notaris memberikan kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya. Akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum yang dapat dibuktikan dengan tulisan yang sempurna (*volledig bewijs*), serta tidak memerlukan alat bukti tambahan.⁷² Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, tidak seperti akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh pihak-pihak

⁶⁹ G.H.S Lumban Tobing, 2001, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal.2.

⁷⁰ Dicky Ardiansyah, Anis Mashdurohatun, dan Munsharif Abdul Chalim, Pembuatan Akta Otentik Pembagian Warisan Tanah oleh Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 8 Nomor 1, Maret 2021 hal.27

⁷¹ Salim HS. dan H. Abdullah, 2007, *Perancangan Kontrak dan MOU*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.101

⁷² Andi Prajitno, 2010, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, Cetakan Pertama, Putra Media Nusantara, Surabaya, hal.51

berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum.⁷³ Agar notaris dapat menjadi rekanan bank, maka notaris terlebih dahulu akan melaksanakan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan bank yang bersangkutan. Dalam PKS tersebut tercantum mengenai:

1. Definisi, mencantumkan definisi dari notaris, PPAT, jasa keduanya dan lain sebagainya.
2. Maksud dan Tujuan, sebagai landasan pembuatan PKS.
3. Ruang lingkup kerja sama, memberikan jasa sesuai dengan profesi selaku Notaris dan PPAT.
4. Hak dan Kewajiban bank dengan Notaris
5. Pembayaran jasa Notaris
6. Hak Kekayaan Intelektual, terkait dengan persetujuan penggunaan logo atau nama dari bank yang bersangkutan.
7. Kerahasiaan, menjaga kerahasiaan terkait dengan perjanjian yang dibuat antara pihak bank dan Notaris.
8. Jangka waktu dan pengakhiran perjanjian, masa berlaku kerja sama notaris sebagai rekanan bank.
9. Penyelesaian perselisihan

PK atau Akad merupakan bentuk perjanjian baku dari pihak bank yang diberikan kepada notaris sebagai dasar klausul serta pasal-pasal yang akan dibuat di dalam akta perjanjian kredit tersebut. Peran notaris dalam pembuatan akta ini adalah melengkapi apa yang telah tertera dalam Akad

⁷³ Taufik Makarao, 2004, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.100

tersebut tanpa mengubah substansi yang telah disepakati dalam Akad antara debitur dengan kreditur. Notaris melengkapi sesuai dengan Pasal 38 UUJN yaitu setiap akta wajib dimuat awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta. Setiap akta perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris wajib dikeluarkan surat keterangan atau covernote guna sebagai syarat pencairan kredit/pembiayaan tersebut. Covernote merupakan surat yang berisi keterangan yang dibuat oleh seorang notaris dimana Covernote tersebut diterbitkan oleh Notaris pada saat telah terjadinya perjanjian kredit yang bertujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan bank. Covernote diterbitkan oleh notaris dalam hal persyaratan formil untuk keperluan pencairan kredit yang diinginkan oleh kreditur belum sepenuhnya dipenuhi oleh debitur. Umumnya terkait dengan agunan yang harus dipastikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikannya.⁷⁴ Dalam pelaksanaan sebuah perjanjian kredit di Bank, Notaris mempunyai tugas dan wewenang :

1. Tugas dan Tanggungjawab Notaris dalam perjanjian kredit antara lain:
 - a. Bertugas untuk membuat akta perjanjian kredit yang diminta oleh bank. Sebagai bahan pembuat dokumen itu, bank harus memberikan data dan informasi yang sangat jelas dan rinci serta menjelaskan jenis dan materi dokumen kredit yang diminta. Notaris tidak boleh menolak permintaan bank dalam pembuatan

⁷⁴ Rachmasari, *Op.ci*, hal. 491.

akta perjanjian kredit kecuali permintaan dari bank atau pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan.

b. Atas dokumen kredit yang dibuatnya, Notaris bertanggung jawab atas:

1) Kebenaran, keakuratan dan kelengkapan dokumen yang disajikan.

2) Bocornya rahasia bank, baik yang dilakukan oleh Notaris maupun pegawai atau karyawannya.

3) Permasalahan atas dokumen yang dibuatnya, apabila dikemudian hari terjadi kesalahan dan atau kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris atau pegawai atau orang-orang yang membantu pekerjaannya.

c. Notaris bertugas dan bertanggung jawab memberikan panduan, petunjuk, bimbingan kepada bank berkaitan dengan dokumen kredit. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh Notaris wajib diberikan kepada klien yang membutuhkan nasehat hukum berkaitan dengan akta yang akan di buat, sebab tidak semua masyarakat fasih dan paham mengenai hukum yang berkenaan dengan perjanjian yang akan dibuat Notaris melalui pembuatan akta otentik maupun akta bawah tangan.

d. Notaris bertugas membuat dokumen kredit yang final berdasarkan konsep yang telah disetujui oleh bank.

- e. Notaris bertugas mengkonformasikan data tersebut kepada bank apabila terdapat hal-hal yang tidak atau kurang jelas dan menyerahkan konsep dokumen kepada bank.
 - f. Bertugas untuk merahasiakan nama Debitur dan jumlah kredit yang diminta. Tujuan merahasiakan nama debitur dan jumlah kredit yang diminta supaya tidak diketahui oleh pihak lain karena hal ini dianggap sebagai urusan intern antar pihak Notaris, Debitur dan Kreditur.
 - g. Bertugas memasukan kedalam buku register guna untuk didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Semua akta yang telah dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris harus dimasukan dalam buku register dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri agar akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan bila dikemudian hari terjadi permasalahan yang berkaitan dengan akta tersebut dapat diselesaikan menurut aturan hukum yang berlaku.
2. Wewenang Notaris dalam perjanjian kredit:
- a. Wewenang untuk membuat akta perjanjian kredit berdasarkan data dan informasi yang jelas. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta otentik maupun dibawah tangan dalam suatu wilayah hukum yang telah ditentukan mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang di haruskan oleh peraturan perundang- undangan

dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik maupun akta bawah tangan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

- b. Wewenang untuk melegalisasi atau menolak membuat akta perjanjian kredit, dengan alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum atau karena alasan bahwa perjanjian kredit tersebut merugikan baik Kreditur maupun Debitur. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan wewenang Notaris yaitu melakukan legalisasi akta, antara lain mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan dengan mendaftarkan pada buku khusus yang sudah disediakan oleh Notaris.
- c. Wewenang untuk mengesahkan apabila syarat-syarat kelengkapan berkas belum dipenuhi oleh Debitur atau Kreditur. Berkas-berkas tersebut digunakan Notaris untuk administrasi sehubungan dengan pembuatan akta yang dimintakan kepada Notaris.
- d. Wewenang untuk meminta imbalan atas jasanya berupa uang dari bank atas pembuatan, pengurusan dan penyelesaian dokumen yang telah dilakukannya, yang besarnya ditetapkan atas dasar

kesepakatan antara nasabah dengan Rekanan yang diketahui oleh bank, dengan memperhatikan tingkat kesulitan pekerjaannya, kelaziman dan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan terori kewenangan Philipus M. hadjon bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi, mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandate adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Bedanya kewenangan delegasi terdapat adanya pemindahan atau pengalihan kewenangan yang ada, atau dengan kata lain pemindahan atribusi kepada pejabat dibawahnya dengan dibarengi pemindahan tanggung jawab, sedangkan pada kewenangan mandat yaitu dalam hal ini tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalihan tangan kewenangan, yang ada hanyajajji-jajji kerja intern antara penguasa dan pegawai (tidak adanya pemindahan tanggung jawab atau tanggung jawab tetap pada yang memberi mandat). Kewenangan notaris dalam terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet merupakan kewenangan atribusi yang diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Keberadaan Notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam setiap peristiwa hukum. Oleh karena

itu, Notaris menjalankan tugas dan jabatannya kepada masyarakat harus dengan baik. Hal tersebut hanya dapat terlaksana jika Notaris berperilaku dan berpedoman sesuai dengan apa yang tertuang dalam Undang – Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Kedua ketentuan tersebut diperlengkapi dengan sanksi yang tegas bagi para pelanggarnya.⁷⁵

Perjanjian kerjasama antara bank dan Notaris telah melanggar ketentuan Undang – Undang Jabatan Notaris dan ketentuan Kode Etik Notaris. Didasari pertimbangan bahwa Notaris kerap diminta bank membuat perjanjian kredit di bawah intervensi bank. Klausul perjanjian pun lebih banyak ditentukan oleh bank, selain itu pada dasarnya Notaris sebagai pejabat publik tentunya harus melayani kepentingan masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya. Dalam hal pemberian kredit yang didasari dengan suatu perjanjian kredit, maka perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.⁷⁶ Pada pemberian kredit oleh Bank, adanya jaminan atau agunan merupakan salah satu faktor yang sangat penting. Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan

⁷⁵ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal.6.

⁷⁶ Sarana Widia dan Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, Cipta Jaya, Jakarta, hal. 43.

jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun klasifikasi jaminan sebagai berikut :⁷⁷

1. Jaminan kebendaan (materiil)
2. Jaminan perorangan (immateriil).

Umumnya ada dua langkah dalam menangani kredit bermasalah, yaitu dengan melakukan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan suatu langkah penanganan kredit bermasalah yang dilakukan dengan perundingan kembali syarat-syarat kredit antara bank dengan debitur, sedangkan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui lembaga hukum maupun non hukum. Penyelesaian kredit bermasalah merupakan langkah akhir yang dilakukan apabila penyelamatan kredit tidak memperoleh hasil.⁷⁸

Terkait dengan dasar hukum penyelesaian kredit macet dengan jalur non litigasi yang berupa pencairan objek agunan kredit terdapat pada Pasal 12A Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan jo. Pasal 1 angka 15 POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum bahwa: “Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara

⁷⁷ Salim HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada,,Jakarta, hal. 21

⁷⁸ Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* , Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 77

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”. Jadi yang dimaksud dengan AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh bank baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dari pemilik agunan, jika pemilik agunan/ debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya. Hal inilah yang dalam dunia perbankan disebut dengan pengambil alihan agunan atau disebut dengan proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

AYDA sebagaimana Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dituliskan bahwa “...agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.” Dapat disimpulkan dari Pasal tersebut bahwa demi sehatnya kualitas aset perbankan maka agunan yang dibeli wajib segera dicairkan agar tidak menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap kesehatan bank. Proses AYDA tentunya membutuhkan notaris sebagai rekanan bank karena tanpa notaris, bank tidak mempunyai bukti legalitas yang kuat dalam pembuatan perjanjian dan/atau pelaksanaan eksekusi agunannya. Namun dalam prakteknya, tidak sedikit AYDA yang dilakukan oleh bank justru berkendala pada proses pencairannya yang menyebabkan pihak bank merugi dalam waktu yang tidak sebentar. Faktor utama pencairan AYDA seringkali berkendala yaitu pada agunan yang diberikan debitur pada awal perjanjian

kredit. Pada dasarnya pihak bank telah melakukan analisis yang mendalam terhadap pribadi debitur maupun agunan yang diajukan oleh debitur. Akan tetapi seiring berjalannya waktu, nilai agunan tersebut dapat turun setelah dilakukan penilaian ulang oleh pihak bank dan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik), tergantung pada nilai pasar, kondisi bangunan, serta tata letak lokasi agunan tersebut. Sehingga tidak jarang pencairan AYDA yang dilakukan bank melewati jangka waktu yang ditentukan. Hal ini tentu bertentangan dengan penjelasan Pasal 12A ayat (2) yaitu "...agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun...".

Notaris sebagai rekanan bank memiliki peran dan tanggung jawabnya dalam pembuatan akta terkait AYDA, tidak tertutup kemungkinan pula adanya resiko yang ditanggung oleh bank dan notaris dalam pelaksanaan AYDA tersebut. Notaris harus jeli dan teliti dalam proses pembuatan akta terkait AYDA tersebut karena apabila ada kesalahan dalam pembuatannya ataupun ada unsur kesengajaan demi kepentingan pribadi notaris, maka notaris dapat menerima sanksi berupa sanksi administratif, sanksi perdata atau bahkan dapat dikenakan sanksi pidana.⁷⁹

Sehubungan dengan pelaksanaan AYDA dalam perbankan, tentunya tetap membutuhkan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana wewenangnya dalam Pasal 15 UUJN. Proses

⁷⁹ Angga Julvira, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 28, hal.657

AYDA tentunya mengandung resiko bagi notaris sebagai pembuat bukti legalitasnya, karena dalam proses AYDA selalu diikuti dengan proses balik nama sebagai bentuk pengalihan kepemilikan atas rumah atau tanah dihadapan Notaris/PPAT. Serta biasanya dalam Perjanjian Kerja Sama dengan bank, menerangkan bahwa atas kerja sama ini, bank tidak menanggung dan tidak turut menanggung resiko yang timbul atas jasa notaris yang dihasilkan oleh notaris. Untuk itu dalam akta partij notaris akan menambahkan klausul diluar klausul yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, yaitu klausul perlindungan diri notaris. Klausul perlindungan diri yang dicantumkan Notaris dalam akta partij merupakan upaya perlindungan Notaris agar tidak terlibat dalam proses hukum. Hal ini disebabkan kurangnya pemahaman para penegak hukum lain mengenai peran dan tanggung jawab Notaris sebagai pembuat akta autentik.

Di satu sisi, klausul perlindungan diri notaris dianggap merupakan tindakan yang tidak saksama dan menimbulkan *conflict of interest*, dikarenakan klausul tersebut tidak didasari dengan legalitas atau dasar hukum yang kuat dan menimbulkan konflik bagi notaris sebagai pejabat public. Klausul tersebut secara sepihak memberikan hak kepada diri notaris sendiri sebagai perlindungan hukumnya, hal ini tentu bertentangan dengan Pasal 53 UUJN yaitu:

“Akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi:

- a. Notaris, istri atau suami Notaris;
- b. saksi, istri atau suami saksi; atau
- c. orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke

atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.”

Namun di sisi lain, pihak bank juga terlebih dahulu memuat klausul perlindungan diri terhadap kepentingan bank itu sendiri. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa “Atas kerja sama ini, bank tidak menanggung dan tidak turut menanggung resiko yang timbul atas jasa notaris yang dihasilkan oleh notaris”. Klausul ini secara tidak langsung berpendapat, jika terdapat suatu kesalahan di dalam akta-akta mengenai perbankan yang dibuat oleh notaris di kemudian hari maka pihak bank tidak turut serta atas resiko yang mungkin terjadi dan melimpahkannya kepada tanggung jawab notaris tersebut. Hal ini menimbulkan dualisme, dimana pihak notaris secara peraturan tidak boleh menambahkan klausul untuk kepentingannya sendiri dan pihak bank juga tidak ingin menanggung resiko atas akta-akta yang telah dibuat oleh notaris sebagai rekanan bank.⁸⁰

Patut di garis bawahi bahwa kebenaran yang tercantum dalam akta notaris adalah sebatas pada kebenaran formil dimana notaris hanya sebagai pendengar dan menuangkannya ke dalam akta sesuai dengan apa yang disampaikan para pihak (penghadap). Sedangkan kebenaran materil dari isi akta tersebut adalah sepenuhnya merupakan tanggung jawab para pihak sebagai pihak yang membuat kesepakatan, dalam hal ini pihak bank. Pihak bank juga harus teliti dalam memberikan kredit dengan agunan yang sah artinya tanah atau bangunan tersebut setelah di analisa oleh bank memang benar merupakan hak milik dari calon debitur (nasabah). Sehingga di

⁸⁰ *Ibid.*, hal.670

kemudian hari jika terjadi non performing loan atau macet dan perlu dilakukannya AYDA, pihak bank telah memiliki legalitas yang sah dan sesuai yang nantinya akan membutuhkan bantuan notaris dalam pembuatan akta-aktanya terkait penyelesaian AYDA tersebut.

Peran notaris dalam pelaksanaan AYDA yaitu dalam proses balik nama jaminan, PPJB, dan hal yang berkaitan dengan Hak Tanggungan (SKMHT dan APHT). Notaris juga berperan untuk melakukan proses roya terhadap benda yang akan diagunkan di Badan Pertanahan Nasional, guna memastikan bahwa benda agunan tersebut tidak terikat dalam perjanjian apapun. Untuk proses penjualan agunan melalui pelalangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL, notaris berperan sebagai Pejabat Lelang Kelas II sebagai pejabat yang membuat Akta Risalah Lelang. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan untuk proses penjualan agunan diluar pelelangan, pihak bank lepas tangan artinya hanya debitur bersama calon pembeli itu sendiri berurusan dengan notaris. Pihak bank membebaskan penjualan agunan oleh debitur kepada siapa saja, dengan catatan bahwa sertipikat agunan atau bukti legalitas agunan tersebut masih dalam penguasaan bank dan proses penjualan tidak melebihi dari waktu yang telah disepakati bersama. Ketika debitur telah mendapatkan calon pembeli, debitur terlebih dahulu harus melunasi utang-utangnya kepada bank agar sertipikat agunan yang dijaminan di bank dapat

dikembalikan kepada debitur untuk nantinya dilaksanakan PPJB dan balik namanya dengan notaris yang bersangkutan.

Resiko pelaksanaan AYDA terhadap notaris umumnya terjadi jika ada masalah internal baik dengan bank maupun debitur atau ahli warisnya. Notaris akan di tarik sebagai pihak tergugat jika kasus terkait AYDA tersebut telah masuk dalam gugatan Pengadilan Negeri. Notaris disini sebagai pejabat pembuat akta yang bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya terhadap suatu kredit atau pengambilalihan agunan tersebut. Selain masalah terkait alasan gugatan yang telah dijelaskan di atas, notaris juga dapat ditarik sebagai tergugat oleh bank jika terbukti lalai atau melakukan suatu kesalahan dalam akta yang dibuatnya. Namun alasan gugatan seperti ini sangat jarang terjadi dikarenakan setiap akta notaris yang terkait dengan perbankan, sebelum disahkan menjadi akta autentik, pihak legal perbankan akan mengecek terlebih dahulu isi akta tersebut. Hal ini sangat meminimalisir terjadinya kecurangan ataupun kelalaian serta kesalahan notaris dalam pembuatan aktanya.

Selain resiko perdata, notaris juga tidak luput dari resiko pidana meskipun dalam UUJN tidak diatur secara tegas mengenai sanksi pidananya. Apabila terdapat perbuatan-perbuatan notaris yang menyimpang dari ketentuan, seperti yang tercantum dalam Pasal 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) yaitu:

“barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangan itu

sesuai dengan kebenarannya, diancam, bila pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”

Artinya hal tersebut dapat terjadi jika ada unsur kesengajaan notaris dalam melaksanakan tugasnya yang berpengaruh terhadap kehormatan dan martabat jabatan notaris tersebut. Penulis berpendapat bahwasanya bank dapat melakukan AYDA sesuai dengan Pasal 12A UU Perbankan yang tentunya tidak luput dari resiko-resiko berupa pelaporan dari pihak yang berkepentingan dalam akta, namun pihak bank dalam kasus ini berada dalam posisi yang aman kerana didukung dengan bukti-bukti legalitas yang sah. Notaris dalam perannya terkait proses AYDA dapat memiliki resiko pula, namun kemungkinan resiko itu terjadi sangat kecil mengingat pihak Legal Division bank juga sangat teliti dalam mengoreksi setiap hasil pekerjaan yang notaris lakukan. Oleh sebab itu, notaris sebagai rekanan bank akan sangat lebih berhati-hati dalam membuat aktanya demi meningkatkan kepercayaan pihak bank terhadap notaris rekanannya tersebut serta demi menjaga kehormatan dan martabat jabatan notaris.

B. Prosedur Yang Harus Diikuti Oleh Notaris Dalam Membantu Penyelesaian Kredit Macet Melalui AYDA

Perkembangan dalam bidang perbankan, notaris merupakan salah satu unsur penting dalam setiap operasional transaksi perbankan terutama dalam pembuatan akta akad pembiayaan. Peranan notaris dalam pembuatan akta akad pembiayaan di bank adalah dalam hal pembiayaan selalu

membutuhkan suatu akad yang mengandung klausul yang lengkap guna menjamin kepastian hukum agar dapat meminimalisir risiko oleh pihak bank tersebut.⁸¹ Berikut beberapa prosedur yang mungkin harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet:

1. Pemeriksaan Dokumen dan Informasi

Notaris melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait kredit dan agunan yang terlibat dalam penyelesaian kredit macet. Ini termasuk dokumen kredit, perjanjian, serta dokumen-dokumen agunan yang terkait.

2. Verifikasi Kepemilikan dan Kewenangan

Notaris memeriksa dan memverifikasi kepemilikan agunan serta kewenangan para pihak yang terlibat, termasuk kreditur, debitur, dan pihak terkait lainnya.

3. Koordinasi Antara Pihak-Pihak Terkait

Notaris dapat memfasilitasi pertemuan antara pihak-pihak terkait, membantu negosiasi, dan memfasilitasi proses kesepakatan antara kreditur dan debitur.

4. Penyusunan Akta Hukum

Berdasarkan kesepakatan yang tercapai, notaris menyusun akta yang sesuai dengan hukum yang mengatur penyelesaian kredit macet,

⁸¹ Sentiya Dwi Ningsih, 2017 Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, hal. 81.

mungkin termasuk dalam konsep AYDA. Akta ini mencerminkan kesepakatan yang sah antara pihak-pihak yang terlibat.

5. Pendaftaran dan Pengarsipan Dokumen

Setelah pembuatan akta atau dokumen hukum, notaris akan melakukan pendaftaran dan pengarsipan dokumen tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Memberikan Kepastian Hukum

Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa proses penyelesaian kredit macet dan pembuatan akta terjadi sesuai dengan hukum yang berlaku. Ini termasuk memastikan keabsahan dokumen dan kejelasan proses hukum yang terlibat. Terkait dengan AYDA atau penyelesaian kredit macet, notaris dapat memainkan peran penting dalam memfasilitasi proses tersebut, memastikan bahwa semua prosedur yang diperlukan dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang terlibat.

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch hukum positif adalah perundang-undangan. Artinya untuk memberikan perlindungan hukum bagi Notaris maupun para pihak, maka pelaksanaan perjanjian kredit harus sesuai dengan Perundang-undangan. Peran Notaris dalam perjanjian kredit yaitu membuat akta perjanjian kredit memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Kewenangan utama dari Notaris adalah untuk membuat akta otentik, untuk dapat suatu akta memiliki otensitasnya sebagai akta otentik agar dapat menjamin

kepastian hukum maka harus memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenberstaan*) seorang pejabat umum, yang berarti akta-akta Notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan harus menjadikan Notaris sebagai pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka dalam hal suatu akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat ini maka akta tersebut kehilangan otensitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (*comparanten*).
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, sebab seorang Notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam daerah hukum yang telah ditentukan baginya, jika Notaris membuat akta yang berada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Ditinjau dari teori kepastian hukum, akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan

akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya. Kepastian hukum akta otentik juga nampak pada fungsi akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan jika ada gugatan di kemudian hari.

Kepastian hukum juga dapat dicapai dari peran penting Notaris sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau *warmeking* dan sudah di cek oleh Notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahannya dan pengembaliannya atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Salah satu upaya penyelesaian pembiayaan macet pada bank yaitu melakukan pengambilalihan agunan atau aset nasabah penerima fasilitas.

Bank dimungkinkan untuk membeli sendiri agunan atau aset walaupun hal tersebut hanya bersifat sementara. Bank wajib untuk secepatnya melakukan pencairan kembali atas agunan yang dibeli baik melalui lelang atau diluar lelang melalui penyerahan secara sukarela oleh nasabah penerima fasilitas supaya dana hasil pencairan dari penjualan agunan tersebut dapat segera dimanfaatkan oleh bank. Hal tersebut dapat menjadi salah satu upaya untuk mencegah kerugian yang lebih besar untuk bank yang memiliki pembiayaan macet.⁸²

Proses pengalihan suatu benda jaminan milik nasabah penerima fasilitas kepada bank secara hukum harus terdapat alas hak yang menjadi landasan hukum beralihnya suatu benda jaminan. Bank tidak cukup hanya mengeluarkan surat yang menyatakan telah mengambalalih agunan nasabah yang pembiayaan macet. Surat yang dikeluarkan bank tidak dapat digunakan untuk mengalihkan agunan menjadi milik bank. Telah terdapatnya penyelesaian pembiayaan macet antara pihak bank dan nasabah melalui AYDA untuk mendapatkan pembuktian yang sempurna maka harus dibuat akta autentik oleh Notaris. Berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam melakukan AYDA notaris harus mengikuti prosedur dalam membantu penyelesaian kredit macet, yaitu dengan membuat akta yang diperlukan untuk kepentingan bank dan nasabah penerima fasilitas yaitu:

⁸² Nur Muhammad Dilapanga, 2021 , Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 5, No. 2, hal. 162.

1. Akta Jual Beli dari nasabah penerima fasilitas atau pemilik agunan

Dalam hal agunan berupa tanah berikut bangunan maka membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam akta ini memuat mengenai jual beli yang dilakukan oleh para pihak yang mempunyai obyek atas tanah dengan atau tanpa bangunan. Dengan adanya Akta Jual Beli maka mengakibatkan perpindahan kepemilikan atas tanah tersebut dan dalam akta ini dimuat keterangan dari obyek tersebut, keterangan para pihak, dan biaya pembelian atas obyek tersebut beserta dengan beberapa pasal pendukung. Dibuatnya Akta Jual Beli apabila penjualan agunan nasabah penerima fasilitas melalui penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan. Jadi Nasabah penerima fasilitas langsung melakukan penjualan agunan kepada pihak ketiga (pembeli) dengan Akta Jual Beli. Hasil dari penjualan agunan dijadikan pelunasan terhadap pembiayaan yang macet.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara nasabah penerima fasilitas dengan bank atau kuasanya

Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli proses balik nama atas nama pembeli belum dilaksanakan maka penjual memberikan kuasa penuh kepada pembeli untuk melakukan semua tindakan baik bersifat pengurusan maupun pemilikan atas agunan yang diambil alih. Penjual akan membantu pembeli apabila diperlukan dalam proses jual beli dan balik nama. Penjual dengan ini memberikan kuasa kepada pembeli

untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan, atas nama penjual melakukan dan menjelaskan segala hak, kepentingan, dan kekuasaan penjual mengenai aset yang diambilalih tersebut dan keperluan melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan.⁸³ Jadi Nasabah penerima fasilitas melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada bank atau kuasanya.

3. Akta Kuasa Menjual

Dalam Akta Kuasa Menjual, pada dasarnya penerima kuasa hanya sebatas menjadi orang yang dikuasakan sehingga berlaku larangan dalam Pasal 1470 KUHPerdara yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli barang yang dikuasakan kepadanya.⁸⁴

Nasabah penerima fasilitas memberikan kuasa untuk menjual kepada bank. Bank sebagai pihak yang diberi kuasa berhak untuk membuat turut menyelesaikan dan menandatangani Akta Jual Beli, Akta Pelepasan Hak dan/atau peralihan hak yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan membuat, menandatangani dan menyerahkan kwitansinya dan/atau tanda pembayarannya. Menyerahkan segala sesuatu yang dijual atau dilepaskan atau dialihkan haknya tersebut kepada yang berhak menerimanya, mengajukan permohonan kepada pihak yang wajib yang ada

⁸³ Nalia Safitri, 2013, Peranan Notaris Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Aset Debitur (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank. *Tesis Magister Kenotariatan*, Jakarta, hal.87.

⁸⁴ Irma Devita Purnamasari, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, cet. 1Miza, n Pustaka Bandung, hal. 164.

hubungannya dengan kepentingan hak-hak atas agunan yang diambil alih tersebut.⁸⁵

4. Akta Perjanjian Penyelesaian Pembiayaan bermasalah dengan penyerahan agunan secara sukarela

Perjanjian ini bertujuan untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban nasabah penerima fasilitas kepada bank yang timbul berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan. Dalam menyelesaikan kewajiban nasabah penerima fasilitas kepada bank maka nasabah penerima fasilitas menyerahkan agunan kepada bank. Dengan penyerahan agunan dari nasabah penerima fasilitas kepada bank maka kewajiban nasabah kepada bank telah selesai atau lunas ketika agunannya telah dijual oleh bank dan hasil penjualannya sama dengan nilai kewajibannya. Mengenai akta-akta yang dibuat Notaris terkait AYDA, perbuatan hukum kompensasi tanpa menggunakan Akta Jual Beli (AJB) kepada bank dapat dilakukan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual. Dalam kenyataannya AYDA dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual kepada bank menimbulkan risiko bagi bank karena PPJB dan Akta Kuasa Menjual belum mengalihkan status hak milik atas jaminan kepada pembeli.

⁸⁵ Nalia Safitri, 2013, Peranan Notaris Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Aset Debitur (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank, *Tesis Magister Kenotariatan*, Jakarta, hal. 88.

Pelaksanaan AYDA melalui pelelangan dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal ini bank mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Selain itu bank sebagai pemegang Hak Tanggungan juga dimungkinkan untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan dalam hal dilakukannya lelang atas agunan apabila debitor cidera janji.⁸⁶

Tujuan dilakukannya penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan aset debitor (AYDA) adalah :

1. Untuk menekan jumlah kredit macet (Non Performing Loan) pada suatu bank
2. Untuk mempercepat dan mempermudah proses penyelesaian kredit, karena hal ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan debitor
3. Untuk mengantisipasi segala akibat yang timbul dalam waktu dekat akibat jumlah kredit macet yang semakin meningkat.

Proses pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan aset debitor/Asset settlement (AYDA) dilakukan dengan prosedur sebagai berikut :

⁸⁶ Riska Fibrianti, 2020, Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertipikat Hak Milik Yang Diambil Alih Oleh Kreditor Sebagai Badan Hukum Dengan Akta De Command, *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum* , Volume 18 Nomor 1, hal.103

1. Penyerahan sukarela oleh debitor dilakukan dengan membuat perjanjian penyerahan asset/penyelesaian kredit, Akta Jual Belia tau perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual.
2. Lelang hak tanggungan via KPKNL/Kantor Lelang Negara melalui Risalah Lelang
3. Pengambilalihan melalui proses hukum/litigasi/lelang eksekusi via Pengadilan Negeri melalui Risalah Lelang .

Pengambilalihan agunan/aset debitor/penjamin baik melalui eksekusi maupun kompensasi harus dilakukan atas nama bank yang bersangkutan. Pengambilalihan agunan/ aset debitor /penjamin melalui eksekusi dapat dilakukan langsung atas nama bank atau dengan menggunakan akta de command dan apabila setelah lewat 1 (satu) tahun tidak dapat dijual ke pihak lain, maka harus dilakukan balik nama kepada bank tersebut. Pengambilalihan Obyek Jaminan Hak Tanggungan milik Debitor yang mengalami kredit macet oleh bank mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya. Bank harus meyakini bahwa kredit yang akan diberikannya tersebut dapat dilunasi kembali pada waktunya oleh nasabah debitor dan tidak akan berkembang menjadi kredit bermasalah atau kredit macet. Bank bertindak selaku pembeli barang jaminannya sendiri dalam lelang eksekusi atau biasa dikenal dengan istilah Aset Yang Diambil Alih (AYDA) berpotensi meningkatkan produktifitas lelang dan mempercepat penyelesaian kewajiban debitor. Dan Penggunaan Akta De

Command Dalam Rangka Bank Umum Swasta Sebagai Pembeli Obyek Lelang.⁸⁷

Bank mengajukan permohonan lelang secara tertulis ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), setelah dilakukan pelelangan terhadap agunan dan tidak terjual, maka barulah Bank dapat mengambil langkah penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan aset debitor. Bank akan memusyawarahkan hal ini dengan debitor, apabila disepakati maka pihak bank akan melaksanakan pengambil alihan agunan, kesepakatan dapat dituangkan dalam perjanjian tertulis atau dalam berita acara penyelesaian kredit yang ditandatangani oleh debitor diatas materai, hal ini dibutuhkan sebagai bentuk ketersediaan dan kesukarelaan debitor dalam penyerahan agunannya, walaupun pada prakteknya pengambil alihan dilakukan dengan mekanisme penjualan di bawah tangan antara debitor/pemilik agunan dengan Bank sebagai pembeli.

Asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori menyatakan bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Peraturan yang lebih tinggi akan mengesampingkan peraturan yang lebih rendah. Ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bertentangan dengan ketentuan AYDA dalam Pasal 1 ayat (15) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, maka seharusnya hal tersebut bertentangan dengan Asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori. Bank dalam prakteknya

⁸⁷ *Ibid.*, hal.105

dapat melaksanakan AYDA sebagai langkah penyelesaian kredit macet, untuk itu dalam kasus AYDA asas tersebut tidak sepenuhnya bertentangan, karena sebelum melakukan AYDA, Bank terlebih dahulu melakukan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT, dalam hal obyek lelang tidak laku terjual, maka barulah Bank mengambil langkah penyelesaian kredit macet melalui AYDA atas dasar kesepakatan. Bank mengambil langkah AYDA dengan tujuan untuk likuiditas Bank, terkait pelunasan hutang debitor kepada Bank.

Bank yang melakukan AYDA terhadap debitor macet kemudian dapat melakukan hapus buku dan hapus tagih. Hapus buku merupakan tindakan bank secara administratif untuk menghapus bukukan atas kredit macet dari neraca kewajiban debitor tanpa menghapus hak tagih dari bank kepada debitor, sedangkan hapus tagih adalah tindakan dari bank untuk menghapus semua kewajiban dari debitor macet yang sama sekali tidak dapat diselesaikan. Bank dalam melakukan hapus buku dan hapus tagih harus tunduk pada ketentuan Bank Indonesia. Pelaksanaan hapus tagih seringkali mengakibatkan bank mengalami kerugian, karena bank seolah-olah harus membiarkan debitor yang wanprestasi tersebut tidak membayar kewajibannya, oleh sebab itu bank sangat jarang melakukan hal ini dan pelaksanaan hapus tagih adalah upaya yang terakhir bagi bank dalam menghadapi kredit bermasalah.

Penguasaan agunan oleh bank pada saat pelaksanaan AYDA yang melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun tetap tidak dapat dimiliki oleh bank

itu, meskipun masih dikuasai guna penyelesaian kewajiban debitor. Pasal 12A UU Perbankan merupakan salah satu wujud kepastian hukum bagi objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank pada saat pelaksanaan AYDA lebih dari 1 (satu) tahun. Kepastian hukum dalam peraturan ini untuk mempertahankan prinsip bahwa jaminan bukan untuk memiliki barangnya, tetapi menjamin bahwa debitor akan melakukan kewajibannya hingga lunas atau apabila macet dapat secepatnya dijual untuk melunasi utang debitor tersebut. Prinsip hukum jaminan di atas, sama dengan prinsip yang terkandung dalam Pasal 12 UUHT yaitu Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan bukan memberikan hak bagi kreditor untuk memiliki benda jaminan. Dengan kata lain, tujuan dari hak tanggungan ini untuk menjamin pelunasan utang jika debitor cidera janji dengan mengambil uang hasil penjualan objek jaminan itu.⁸⁸

Pelaksanaan AYDA melalui pelelangan umum tidak terlepas dari kesulitan dalam mencari pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi melalui lelang tersebut. Kesulitan ini menyebabkan waktu yang diperlukan untuk menjual objek Hak Tanggungan semakin banyak. Namun, dalam Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa pembelian agunan oleh bank dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang. Apabila

⁸⁸ YLBHI, 2007, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, YLBHI dan PSHK, Jakarta, hal. 149.

dalam jangka waktu 1 (satu) tahun telah terlampaui belum menemukan pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dilelang, maka bank ditetapkan sebagai pembeli. Peraturan ini memberikan kepastian hukum bahwa terhadap tidak adanya pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dilelang dalam pelaksanaan AYDA menetapkan bank sebagai pembeli. Pelaksanaan AYDA oleh bank bertujuan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitor yang macet. Salah satunya melalui eksekusi agunan yang sebelumnya telah dijaminan kepada kreditor untuk memperoleh fasilitas kredit. Kreditor biasanya melakukan eksekusi melalui parate eksekusi.

Parate eksekusi adalah melakukan eksekusi sendiri tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim. Dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan, kreditor tidak serta merta melaksanakan parate eksekusi, akan tetapi terlebih dahulu dilakukan teguran-teguran sesuai dengan kebiasaan hukum yang berlaku dalam praktek lembaga perbankan. Apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya barulah dilakukan langkah parate eksekusi terhadap objek jaminannya. Dapat diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah

satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.⁸⁹

Parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa fiat eksekusi Pengadilan berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-21/PN/1998 jo. SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menentukan bahwa kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan kewenangan sendiri.

Pelaksanaan parate eksekusi merupakan suatu perlindungan bagi pihak kreditor agar dalam proses pemberian kredit, khususnya setelah kredit tersebut direalisasi dan telah diterima debitur, pihak kreditor tidak dirugikan oleh pihak debitur yang melakukan wanprestasi terutama dalam melaksanakan perjanjian kredit, juga untuk memberikan kepastian hukum pengembalian kredit yang telah diberikan kreditor kepada debitur dan

⁸⁹ Riska Fibrianti, *Op.cit.*, hal.124

kepastian hukum merupakan salah satu asas essential dalam negara hukum. Dapat dikatakan bahwa kreditor yang mendapatkan kepastian hukum dalam pengambilalihan agunan melalui parate eksekusi dapat mempercepat prosesnya sehingga pelaksanaan AYDA tidak melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan, yaitu paling lama 1 (satu) tahun.

Bank dapat melakukan AYDA sesuai dengan Pasal 12A UU Perbankan yang tentunya tidak luput dari resiko-resiko berupa pelaporan dari pihak yang berkepentingan dalam akta, namun pihak bank dalam kasus ini berada dalam posisi yang aman karena didukung dengan bukti-bukti legalitas yang sah. Notaris dalam perannya terkait proses AYDA dapat memiliki resiko pula, namun kemungkinan resiko itu terjadi sangat kecil mengingat pihak Legal Division bank juga sangat teliti dalam mengoreksi setiap hasil pekerjaan yang notaris lakukan. Oleh sebab itu, notaris sebagai rekanan bank akan sangat lebih berhati-hati dalam membuat aktanya demi meningkatkan kepercayaan pihak bank terhadap notaris rekanannya tersebut serta demi menjaga kehormatan dan martabat jabatan notaris.

C. Contoh akta / Litigasi

AKTA JAMINAN FIDUSIA

Nomor :xx

Pada hari ini, Jum'at (15-01-2021) lima belas Januari dua ribu dua puluh satu,
Menghadap kepada saya, **SAPTARINA DIAN AGUSTINA, S.H., Sp.N**, Notaris
di Kota Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, notaris kenal dan
akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan RUDI CHANDRA, SH (Sarjana Hukum), lahir di Pekalongan, pada
tanggal 01 (tiga puluh satu) Januari 1968 (seribu sembilan ratus enam puluh
delapan), Branch Manager Kantor PT. BANK CENTRAL ASIA Semarang,
bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Majapahit Nomor 80A, Pedurungan,
Rukun Tetangga/Rukun Warga 002/005, Desa/Kelurahan Tlogomulyo,
Kecamatan Pedurungan, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor : 3322056601680001; -----

- untuk keperluan akta ini sementara waktu berada di Kota Semarang; ----

- Untuk selanjutnya disebut "Pihak Pertama" atau "Pemberi Fidusia". -----

2. Nyonya ARIANA FATHARANI, SE (Sarjana Ekonomi) lahir di Semarang,
pada tanggal 31-01-1978 (tiga puluh satu Januari seribu sembilan ratus tujuh
puluh delapan), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang,
Jalan Woltermonginsidi Nomor 150, Rukun Tetangga/Rukun Warga 001/004,
Desa/Kelurahan Tlogosari Wetan, Kecamatan Pedurungan, Provinsi Jawa
Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322056631780001; -----

- menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu : -----
- Tuan ANGGA HERYANTO, lahir di Semarang, pada tanggal 12-12-1972 (dua belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal bersama isterinya tersebut, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:3322056612720001;-----
- yang turut hadir dihadapan saya, Notaris, dengan membubuhkan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya; -----
- Untuk selanjutnya disebut “Pihak Kedua” atau “Penerima Fidusia” -----
- Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris; -----
- Para penghadap tetap bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu : -----
- bahwa, antara Pihak Pertama selaku pihak yang menerima fasilitas pinjaman (untuk selanjutnya- cukup disebut "Debitor") dan Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi fasilitas pinjaman -----
- (untuk selanjutnya disebut "Kreditor") telah dibuat dan ditandatangani : -----
- akta Perjanjian Kredit di bawah tangan tertanggal hari yang sebuah fotocopynya telah disahkan kecocokan dengan aslinya, bermeterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini -----
- (untuk selanjutnya akta-akta tersebut, berikut dengan segenap perubahan dan penambahannya disebut “Perjanjian Kredit”; -----
- bahwa, untuk lebih menjamin dan menanggung terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terutang dan harus dibayar oleh Debitor sebagaimana diatur

dalam Perjanjian Kredit tersebut, Pemberi Fidusia diwajibkan untuk memberikan jaminan fidusia berupa hak atas tagihan milik ----- Debitor atau Pemberi Fidusia untuk kepentingan Penerima Fidusia, sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini. -----

- bahwa, untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia telah sepakat dan setuju, dengan ini mengadakan perjanjian (-perjanjian) sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), yaitu perjanjian tentang ----- Jaminan Fidusia sebagaimana yang hendak dinyatakan sekarang dalam akta ini.
- Selanjutnya para penghadap tetap bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut diatas menerangkan untuk menjamin terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terutang dan harus dibayarkan oleh Debitor kepada Kreditor, baik karena hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, dengan jumlah hutang pokok ----- sebesar Rp (...) dan/atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, maka para penghadap Pihak Pertama bertindak dalam kedudukan tersebut, dengan bertindak selaku Pemberi Fidusia, menerangkan dengan ini memberikan jaminan fidusia dengan mengalihkan hak kepemilikan secara kepercayaan kepada Penerima Fidusia dan -penghadap Pihak Kedua dalam kedudukan tersebut dengan bertindak selaku Penerima Fidusia -----menerangkan dengan ini menerima pengalihan

hak kepemilikan secara kepercayaan dari Pemberi Fidusia, agar Penerima Fidusia memperoleh Jaminan Fidusia, atas objek jaminan fidusia atas -----
obyek jaminan fidusia berupa 1 (satu) unit mobil sebagai berikut : -----

- 1 (satu) unit mobil merk (Honda Brio.), Type (xx), Jenis mobil penumpang, model sedan, tahun 2017 pembuatan (...), nomor landasan (...) -----

rangka/NIK - : (...); -----

nomor mesin- : (...); -----

nomor polisi : (...) -----

warna ----- : (...); -----

- menurut keterangan Pemberi Fidusia mobil tersebut adalah milik Pemberi Fidusia berdasarkan (...) diperlihatkan kepada saya, notaris; -----

- keadaan mobil tersebut telah diketahui oleh Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia sehingga Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menganggap tidak perlu lagi menguraikan lebih lanjut dalam Akta ini; -----

(untuk selanjutnya dalam Akta ini cukup disebut dengan "Obyek Jaminan Fidusia); -----

yang bernilai Rp. (...); -----

Nilai Penjaminan berdasarkan Akta ini adalah Rp. (...); -----

Selanjutnya para penghadap senantiasa tetap bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan pembebanan jaminan fidusia ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

1. Pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia terjadi ditempat dimana Obyek Jaminan Fidusia tersebut berada sejak tanggal penandatanganan Akta ini, sehingga dengan demikian Penerima Fidusia memperoleh hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia, dengan- tidak mengurangi ketentuan dalam Undang-undang tentang Jaminan Fidusia dan ketentuan yang tercantum dalam Akta ini. -----

2. Terhitung sejak beralihnya hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia dan selama berlakunya perjanjian ini Obyek Jaminan Fidusia tersebut dikuasai oleh Pemberi Fidusia dalam-hubungan pinjam pakai, dengan syarat sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan ketentuan yang tercantum dalam Akta ini. -----

Pasal 2

1. Obyek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya, dengan tidak ada kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar biaya/ganti-rugi berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada Penerima Fidusia. -----

2. Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Obyek Jaminan Fidusia dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas Obyek Jaminan Fidusia atas biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersangkutan dengan itu. -----

3. Apabila untuk penggunaan atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut diperlukan suatu kuasa khusus, maka Penerima Fidusia dengan ini memberi kuasa kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai Obyek Jaminan Fidusia tersebut. -----
4. Penerima Fidusia tidak bertanggung jawab kepada Pemberi Fidusia atau pihak lain berkenaan dengan kerugian dan kerusakan Obyek Jaminan Fidusia atau bagian dari padanya maupun atas -kerugian atau kecelakaan yang menimpa karyawan atau pihak ketiga yang disebabkan oleh penggunaan atau pengoperasian Obyek Jaminan Fidusia atau bagian dari padanya. -----
5. Pemberi Fidusia wajib menjamin sepenuhnya dan melindungi Penerima Fidusia terhadap setiap tuntutan, gugatan, atau biaya yang timbul dari atau sehubungan dengan pemeliharaan, penggunaan, pengoperasian, kepemilikan atau keadaan Obyek Jaminan Fidusia maupun keberadaan Akta ini. -----

----- Pasal 3 -----

- 3.1. Pemberi Fidusia menjamin Penerima Fidusia bahwa : -----
 - a. Obyek Jaminan Fidusia adalah benar ada dan hanya Pemberi Fidusia yang berhak atasnya; -----
 - b. Obyek Jaminan Fidusia belum pernah dijual/dialihkan haknya dengan cara apapun kepada siapapun kecuali kepada Penerima Fidusia, sehingga Pemberi Fidusia berhak dan mempunyai kewenangan untuk mengalihkan hak kepemilikannya; -----
 - c. Obyek Jaminan Fidusia tidak berada dalam keadaan sedang dijamin baik sekarang maupun dikemudian hari kepada siapapun dan dengan cara

apapun kecuali kepada Penerima Fidusia, serta tidak tersangkut dalam suatu perkara atau dalam sitaan; -----

- 3.2. Pemberi Fidusia baik sekarang maupun dikemudian hari membebaskan dan/atau melepaskan Penerima Fidusia dari segenap tuntutan, gugatan atau tagihan yang mungkin diajukan oleh orang/pihak siapapun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Obyek Jaminan Fidusia dan yang mengenai atau yang berhubungan- dengan hal yang dijamin oleh Pemberi Fidusia tersebut diatas. -----

----- Pasal 4 -----

1. Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan dengan ini telah diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan Obyek Jaminan Fidusia. -----
2. Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia berhak namun tidak diwajibkan untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia dalam hal Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan perbaikan dan/atau perawatan atas Obyek Jaminan Fidusia termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki, gudang, bangunan, ruang atau tempat dimana Obyek Jaminan Fidusia-disimpan atau berada. -----

Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan bahwa tindakan tersebut tidak merupakan ---tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin (trespass). -----

----- Pasal 5 -----

Apabila bagian dari Obyek Jaminan Fidusia atau diantara Obyek Jaminan Fidusia tersebut ada yang hilang atau tidak dapat dipergunakan lagi, maka Pemberi Fidusia dengan ini berjanji dan karenanya mengikatkan diri untuk mengganti bagian dari Obyek Jaminan Fidusia yang hilang atau tidak dapat dipergunakan itu dengan Obyek Jaminan Fidusia lainnya yang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan serta yang dapat disetujui Penerima Fidusia, sedang pengganti Obyek Jaminan Fidusia tersebut termasuk dalam jaminan fidusia yang dinyatakan dalam Akta ini. -----

----- Pasal 6 -----

Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang atas Obyek Jaminan Fidusia. -----

Pemberi Fidusia juga tidak berhak untuk membebankan dengan cara apapun, termasuk menggadaikan atau menjual atau mengalihkan dengan cara apapun Obyek Jaminan Fidusia kepada- pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia. -----

----- Pasal 7 -----

1. Selama berlakunya perjanjian ini Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikatkan diri untuk mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia tersebut perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Penerima Fidusia terhadap bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu jumlah pertanggunganan serta dengan persyaratan yang dipandang tepat oleh Penerima Fidusia.-----

Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh Pemberi Fidusia atau Debitor. -----

Pada polis asuransi tersebut harus dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka uang pengganti kerugiannya harus dibayarkan kepada Kreditor selaku satunya-satunya pihak yang berhak menuntut dan menerima uang ganti rugi asuransi dari perusahaan asuransi yang bersangkutan, yang selanjutnya akan memperhitungkannya dengan jumlah yang masih harus dibayarkan oleh Debitor kepada Kreditor berdasarkan Perjanjian tersebut, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan oleh Kreditor kepada Pemberi Fidusia dengan tidak-ada kewajiban bagi Kreditor untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun atas jumlah sisa tersebut kepada Pemberi Fidusia. -----

Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, --maka Debitor berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih harus dibayar oleh Debitor-kepada Kreditor. -----

Pemberi Fidusia memberi kuasa kepada Penerima Fidusia untuk melakukan pemberitahuan kepada perusahaan asuransi, broker, underwriter, maupun perusahaan reasuransi tentang telah pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia secara kepercayaan sebagaimana dinyatakan dalam Akta ini.

2. Apabila Pemberi Fidusia dan/atau Debitor lalai dan/atau tidak mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia tersebut, maka Penerima Fidusia berhak (namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan ini kepadanya

oleh Pemberi Fidusia diberi kuasa untuk mengasuransikan sendiri Obyek Jaminan Fidusia tersebut, dengan ketentuan bahwa premi asuransinya tetap harus dibayar oleh -Pemberi Fidusia dan/atau Debitor. -----

Asli polis asuransi dan perpanjangannya dikemudian hari serta kuitansi pembayaran premi -----asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan oleh Penerima Fidusia dengan segera setelah diperoleh Pemberi Fidusia atau Debitor dari perusahaan asuransi tersebut. -----

----- Pasal 8 -----

1. Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan seksama kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam Akta ini atau Debitor tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian, maka lewatnya waktu yang ditentukan untuk memenuhi kewajiban tersebut saja sudah cukup membuktikan tentang adanya pelanggaran atau kelalaian Pemberi Fidusia atau Debitor dalam memenuhi kewajiban tersebut, tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita-atau surat lain yang serupa dengan itu, maka dalam hal terjadi demikian hak Pemberi Fidusia untuk meminjam pakai Obyek Jaminan Fidusia menjadi berakhir dan Obyek Jaminan Fidusia harus diserahkan kembali oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia dengan segera, ----- setelah diberitahukan secara tertulis oleh Penerima Fidusia. -----
2. Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak-hak yang diberikan kepadanya seperti yang -diuraikan dalam ayat 1 pasal ini, Pemberi Fidusia wajib dan mengikat diri sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari pada waktunya, menyerahkan Obyek Jaminan Fidusia dalam keadaan

terpelihara baik kepada dan ditempat yang ditentukan Penerima Fidusia atas pemberitahuan atau teguran pertama dari Penerima Fidusia. -----

3. Dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi ketentuan seperti tersebut pada ayat 2 pasal ini, atau kuasanya yang sah, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berhak untuk mengambil atau suruh mengambil Obyek Jaminan Fidusia dari tempat dimanapun Obyek Jaminan Fidusia berada, baik dari tangan Pemberi Fidusia maupun dari tangan pihak ---ketiga yang menguasainya, dengan ketentuan, bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia atau Debitor. -----

Pasal 9

1. Dengan adanya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Akta ini, Penerima Fidusia berhak untuk melakukan eksekusi Jaminan Fidusia atas dasar : -----
- (i) titel eksekutorial; -----
 - (ii) kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan dimuka umum; atau -----
 - (iii) kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia melalui penjualan di bawah tangan yang jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak; -----
- Penjualan dibawah tangan dilaksanakan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan- secara tertulis oleh Pemberi dan/atau Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2

(dua) surat kabar harian yang berperedaran luas di wilayah Republik Indonesia. -----

Untuk keperluan eksekusi Obyek Jaminan Fidusia, Penerima Fidusia berhak :

- (i) menghadap dimana perlu, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat, Akta serta dokumen lain yang diperlukan; -----
- (ii) menerima uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan untuk itu; -----
- (iii) menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya; -----
- (iv) memperhitungkan atau mengkompensir uang harga penjualan yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib dibayar oleh Debitor kepada Kreditor; -----
- (v) dan selanjutnya Penerima Fidusia juga berhak untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna dalam rangka eksekusi Obyek Jaminan Fidusia dengan tidak-ada satupun yang dikecualikan. -----

2. Semua jumlah uang yang diterima dari pelaksanaan eksekusi Obyek Jaminan Fidusia akan dipergunakan sesuai urutan prioritas pembayaran sebagai berikut:-----

- a) membayar ongkos dan biaya yang dikeluarkan berdasarkan Akta ini dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----
- b) membayar jumlah yang jatuh tempo atau yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian; -----

Apabila hasil eksekusi Obyek Jaminan Fidusia tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang ---wajib dibayar oleh Debitor kepada Kreditor, maka Debitor

tetap terikat membayar lunas sisa uang -yang masih harus dibayar oleh Debitor kepada Kreditor. -----

Apabila hasil eksekusi Jaminan Fidusia setelah digunakan sesuai urutan pembayaran tersebut di atas masih ada kelebihan maka uang sisanya akan dikembalikan Penerima Fidusia kepada Pemberi- Fidusia dengan tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar bunga atau ganti ----- kerugian berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia atau Debitor. -----

----- Pasal 10 -----

Pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia dilakukan dengan syarat memutus (onder de ont bindende voorwaarden), yaitu sampai dengan Debitor telah memenuhi/membayar lunas semua apa yang wajib dibayar oleh Debitor kepada Kreditor sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian tersebut, maka hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia dengan sendirinya beralih kembali kepada Pemberi Fidusia dan Kreditor harus membuat pernyataan hapusnya hutang Debitor, serta surat-surat yang berkenaan dengan Obyek Jaminan Fidusia yang ada pada Penerima Fidusia wajib diserahkan kembali kepada Pemberi Fidusia. -----

----- Pasal 11 -----

Penerima Fidusia atau kuasanya berhak untuk melaksanakan Pendaftaran Jaminan Fidusia yang dimaksudkan dalam Akta ini dan untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan pejabat atau instansi yang berwenang (termasuk Kantor Pendaftaran Fidusia), memberikan keterangan dan laporan, menandatangani surat/formulir, mendaftarkan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia

tersebut dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, serta untuk mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertipikat Jaminan Fidusia, selanjutnya menerima Sertipikat Jaminan Fidusia dan/atau Pernyataan Perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang bertalian untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima kuitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut.-----

----- Pasal 12 -----

1. Dalam rangka memenuhi ketentuan undang-undang Nomor 42 tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) tentang Jaminan Fidusia, berikut dengan segala perubahan dan - peraturan pelaksanaannya Penerima Fidusia diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk menjalankan dan/atau mempertahankan hak-hak Penerima Fidusia berdasarkan Akta ini, termasuk tetapi tidak terbatas untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam Akta ini. -----
2. Pemberi Fidusia dengan ini menyanggupi pula, segera setelah menerima permintaan dari Penerima Fidusia, untuk melakukan tindakan apapun yang diperlukan guna melakukan pendaftaran, serta untuk menanda-tangani dan memberikan kepada Penerima Fidusia tambahan- wewenang atau kuasa yang dianggap perlu atau baik oleh Penerima Fidusia untuk -----
mempertahankan dan melaksanakan haknya berdasarkan Akta ini. -----

----- Pasal 13 -----

Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian tersebut, demikian pula kuasa yang diberikan dalam Akta ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak -terpisahkan dari Akta ini tanpa adanya Akta ini dan kuasa tersebut, niscaya Perjanjian tersebut demikian pula Akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak yang -----bersangkutan, oleh karenanya kuasa ini tidak akan batal atau berakhir karena sebab yang dapat -----mengakhiri pemberian sesuatu kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----

----- Pasal 14 -----

Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak mengenai Akta ini yang tidak dapat diselesaikan di antara kedua belah pihak sendiri, maka kedua belah pihak akan memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang -----Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan dengan tidak mengurangi hak dari Penerima Fidusia -untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi Fidusia berdasarkan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut dihadapan Pengadilan lainnya dalam wilayah Republik Indonesia, yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi atas diri dari Pemberi Fidusia atau atas -- Obyek Jaminan Fidusia tersebut. -----

----- Pasal 15 -----

Biaya Akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan dengan pembuatan Akta ini dan pendaftaranfidusia ini di kantor Pendaftaran Fidusia maupun dalam melaksanakan

ketentuan dalam Akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI : -----

Dibuat dan diselesaikan di Kota Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: ----

1.Nyonya NIKEN WIJAYA , Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 18 Mei 1984, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kota Semarang, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Tambakrejo, Kecamatan Gayamsari, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2.Nyonya ALIYAH Sarjana Hukum, lahir di Jakarta, pada tanggal 01 September 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kota Semarang, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Sawahbesar, Kecamatan Gayamsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

-Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para Pihak dan para saksi, maka segera para pihak, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----

-Dibuat dengan dua tambahan. -----

-Minuta Akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----

-Dan dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

RUDI CHANDRA, SH

ARIANA FATHARANI, SE

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

NIKEN WIJAYA,SH

ALIYAH, S.H

Notaris

ttd.

SAPTARINA DIAN AGUSTINA, S.H., Sp.N



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Wewenang notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terkait pembuatan akta pengambilalihan agunan (AYDA) sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yaitu membuat akta-akta autentik untuk mengalihkan jaminan milik nasabah penerima fasilitas kepada bank secara hukum harus terdapat alas hak yang menjadi landasan hukum beralihnya suatu jaminan. Akta yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan AYDA yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan penyerahan agunan secara sukarela. Notaris juga berperan dalam proses balik nama jaminan, PPJB, dan hal yang berkaitan dengan Hak Tanggungan (SKMHT dan APHT), melakukan proses roya terhadap benda yang akan diagunkan di Badan Pertanahan Nasional, guna memastikan bahwa benda agunan tersebut tidak terikat dalam perjanjian apapun. Untuk proses penjualan agunan melalui pelalangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL, notaris berperan sebagai Pejabat Lelang Kelas II sebagai pejabat yang membuat Akta Risalah Lelang. Sehubungan dengan pelaksanaan AYDA dalam perbankan, tentunya tetap membutuhkan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk

membuat akta autentik sebagaimana wewenangnya dalam Pasal 15 UUJN. Proses AYDA tentunya mengandung resiko bagi notaris sebagai pembuat bukti legalitasnya, karena dalam proses AYDA selalu diikuti dengan proses balik nama sebagai bentuk pengalihan kepemilikan atas rumah atau tanah dihadapan Notaris/PPAT.

2. Prosedur yang harus diikuti oleh notaris dalam membantu penyelesaian kredit macet melalui AYDA yaitu pemeriksaan dokumen dan informasi, verifikasi kepemilikan dan kewenangan, koordinasi antara pihak-pihak terkait, penyusunan akta hukum, pendaftaran dan pengarsipan dokumen serta memberikan kepastian hukum. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa proses penyelesaian kredit macet dan pembuatan akta terjadi sesuai dengan hukum yang berlaku. Ini termasuk memastikan keabsahan dokumen dan kejelasan proses hukum yang terlibat. Terkait dengan AYDA atau penyelesaian kredit macet, notaris dapat memainkan peran penting dalam memfasilitasi proses tersebut, memastikan bahwa semua prosedur yang diperlukan dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang terlibat.

B. Saran

1. Pemerintah perlu untuk membuat Peraturan Pemerintah terkait dengan pelaksanaan AYDA karena dengan terdapatnya peraturan tersebut mengurangi perlawanan melalui gugatan perdata kepada Pengadilan

Negeri atau Pengadilan Agama terhadap proses eksekusi agunan yang dilakukan oleh bank.

2. Dalam pemberian fasilitas kredit, pihak bank seharusnya lebih teliti dalam melakukan analisis resiko (*Risk Acceptance Criteria*) terhadap calon debitur dan agunan yang akan dijaminkan debitur. Hal tersebut guna meminimalisir kemungkinan terjadinya kredit macet dan apabila telah macet pelaksanaan AYDA dalam membeli agunan melalui pelelangan dapat dicairkan



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.
- Achmad Sulchan, Sukarmi, Ari Widiyanto, 2017, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, SINT Publishing, Kendal.
- Adjie, Dr Habib, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama. Bandung.
- Andasasmita, Komar, 1984, *Notaris I*, Sumur, Bandung.
- Andi Prajitno, 2010, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, Cetakan Pertama, Putra Media Nusantara, Surabaya.
- G.H.S Lumban Tobing, 2001, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung .
- H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.
- Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* , Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Indrawati Soewarso, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Perdana Media, Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kasmir, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Lutfhan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta.

- M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Materi kuliah Dr. H. Habib Adjie, SH., M.Hum. pada hari Sabtu, 17 September 2016
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, Wewenang, *Makalah*, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Prajudi Atmosudirjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta..
- Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Salim HS. dan H. Abdullah, 2007, *Perancangan Kontrak dan MOU*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sarana Widia dan Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, Cipta Jaya, Jakarta.
- Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Taufik Makarao, 2004, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta.
- W.J.S Poerwadarminta, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

YLBHI, 2007, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, YLBHI dan PSHK, Jakarta.

Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

Angga Julvira, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 28.

Dewi Rachmayani, Agus Suwandono, *Covernote* Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 1 Desember 2017.

Dicky Ardiansyah dan Anis Mashdurohatun, dan Munsharif Abdul Chalim, Pembuatan Akta Otentik Pembagian Warisan Tanah oleh Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 8 Nomor 1.

Frans Hendra Winarta, 2003, "Persepsi Sebagian Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia" *Media Notariat*, Pandeka Lima, Jakarta,.

Grace Ayu, 2021, Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang, *Jurnal NOTARIUS*, Volume 14 Nomor 1 .

Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang.

Herlina Wulandari, Urgensi Pengaturan *Covernote* Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Berbasis Kemandirian Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Brawijaya, Malang, 2019.

Irma Devita Purnamasari, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, cet. 1Miza, n Pustaka Bandung.

Nalia Safitri, 2013, Peranan Notaris Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Aset Debitur (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank, *Tesis Magister Kenotariatan*, Jakarta.

Nawaaf Abdullah, Munsharif Abdul Chalim, Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017.

Nur Muhammad Dilapanga, 2021 , Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 5, No. 2.

- Riska Fibrianti, 2020, Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertipikat Hak Milik Yang Diambil Alih Oleh Kreditor Sebagai Badan Hukum Dengan Akta De Command, *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18 Nomor 1.
- Rizki Nurmayanti, Akhmad Khisni, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.
- Rizki, Ridha, 2023, Eksistensi Kuasa Menjual Dalam Penyelesaian Kredit Debitur Macet Melalui Proses AYDA (Aset Yang Diambil Alih Oleh Bank), *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 2 Nomor 7.
- Sentiya Dwi Ningsih, 2017 Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1.
- Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto, dan Amin Purnawan, 2018, Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1.

C. Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
HIR.
KUH Perdata.
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

D. Internet

- <https://voi.id/ekonomi/>
<https://www.bfi.co.id/id>,
<http://www.landasan teori.com/>
<http://www.birojasapembuatanpt.com/>