

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peran perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangat besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan kegiatan keuangan membutuhkan jasa perbankan. Oleh karena itu, baik saat ini maupun di masa yang akan datang manusia tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan dalam menjalankan aktivitas keuangan.¹

Begitu pentingnya peran perbankan, sehingga timbul suatu anggapan bahwa bank adalah “nyawa” untuk menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Anggapan tersebut sangat benar, karena fungsi bank sebagai suatu lembaga keuangan sangatlah vital, misalnya dalam hal penciptaan uang, mengedarkan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, tempat untuk mengamankan uang, serta tempat untuk melakukan investasi dan jasa-jasa keuangan lainnya.²

Bank menurut Kasmir adalah “lembaga keuangan yang kegiatan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya adalah menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya”.³

¹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 2.

² *ibid.*

³ Kasmir, *op.cit.* hal. 2-3.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut “UU Perbankan”) mendefinisikan bahwa “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”. Selanjutnya definisi Perbankan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU Perbankan yaitu “Segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Salah satu kegiatan usaha Bank adalah penyaluran kredit kepada masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha untuk memenuhi konsumsi atau meningkatkan produksinya. Dana yang dipergunakan oleh bank untuk membiayai kredit tersebut bukan hanya yang berasal dari modal bank namun sebagian besar dana tersebut berasal dari masyarakat. Modal bank sangatlah terbatas sehingga untuk dapat mengembangkan usahanya, bank berusaha untuk menarik dana dari masyarakat, untuk kemudian disalurkan kembali ke masyarakat (fungsi intermediasi). Dana masyarakat yang bisa ditarik dari masyarakat antara lain berasal dari tabungan, deposito, giro, sertifikat deposito, obligasi dan surat-surat hutang lainnya. Pinjaman yang diberikan Bank dalam bentuk kredit mempunyai resiko (*risk asset*) yang tinggi yaitu tidak dapat dibayarkannya kredit tersebut tepat secara waktu, sehingga fasilitas kredit akan masuk ke dalam kategori *Non Performing Loan* (NPL) yang mengakibatkan likuiditas Bank menjadi

terganggu. Sehingga Bank harus bisa untuk mengelola kredit yang diberikannya dengan manajemen perkreditan yang baik, prinsip kehati-hatian, dan melakukan analisis secara mendalam pada semua aspek, semuanya itu bertujuan untuk menekan seminimal mungkin timbulnya resiko kredit bermasalah.⁴

Prinsip kehati-hatian adalah prinsip utama Bank dalam memberikan kredit. Undang-Undang Perbankan sama sekali tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian, baik pada bagian ketentuan maupun dalam penjelasannya. Menurut Rachmadi Usman, “Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya”.⁵

Kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh Bank dalam rangka mendapatkan nasabah yang layak untuk diberikan kredit, dilakukan dengan analisis 5C’s dan 7P’s. Penilaian dengan analisis 5C’s adalah sebagai berikut:⁶

1) *Character*,

Character adalah sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang yang akan diberikan kredit harus benar-benar dapat dipercaya. Untuk dapat membaca sifat atau

⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV Alfabeta, Bandung, 2004, hal. 4-5.

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 18.

⁶ Kasmir, *op.cit.* hal. 117-119.

watak dari seorang calon debitur bisa dilihat dari latar belakang si calon debitur tersebut, baik dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun dilihat dari hal-hal yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidupnya, bagaimana keadaan keluarganya, hobi maupun jiwa sosialnya. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” debitur untuk membayar kewajibannya kepada Bank.

2) *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan seorang debitur dalam membayar kembali kreditnya kepada Bank. Dari penilaian ini terlihat apakah seorang debitur benar-benar mempunyai kemampuan dalam mengelola usahanya. Kemampuan ini dapat dikaitkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalaman debitur dalam mengelola usahanya selama ini, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh Bank. *Capacity* disebut juga dengan *Capability*.

3) *Capital*

Untuk mengetahui apakah penggunaan modal efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) debitur yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari sisi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan

ukuran-ukuran lainnya. Dalam melakukan analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada saat ini, termasuk berapa persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

4) *Condition*

Dalam menilai kredit sebaiknya juga menilai dari sisi kondisi ekonomi, sosial dan politik pada saat ini dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang akan dibiayai sebaiknya betul-betul memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut menjadi kredit bermasalah relatif kecil.

5) *Collateral*

Adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga apabila terjadi suatu masalah, jaminan yang diagunkan ke Bank akan dapat dipergunakan atau dieksekusi secepat mungkin untuk menurunkan atau melunasi kredit nasabah.

Disamping analisis 5C's sebagai implementasi dari prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit adalah dengan Prinsip 7P's, meliputi:⁷

⁷ Etty Mulyati, *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hal. 85-56.

- 1) *Personality*, yaitu penilaian debitur dari segi kepribadiannya atau tingkah laku sehari-hari ataupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan Tindakan nasabah dalam menghadapi suatu permasalahan.
- 2) Para pihak (*party*), yaitu mengklasifikasikan debitur ke dalam klasifikasi tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga debitur dapat digolongkan ke dalam golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank, yang tentunya sesuai dengan kebutuhan masing-masing debitur berdasarkan Analisa yang telah dilakukan oleh Bank.
- 3) Tujuan (*purpose*), adalah analisis terkait tujuan penggunaan kredit yang dimohonkan oleh calon debitur kepada Bank. Tujuan pengambilan kredit antara lain untuk modal kerja atau investasi, dan lain sebagainya.
- 4) Prospek, digunakan untuk menilai usaha seorang calon debitur pada masa datang, apakah akan menguntungkan atau tidak. Apakah usaha calon debitur tersebut mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting karena apabila suatu fasilitas kredit dibiayai tanpa mempunyai prospek usaha yang bagus, maka bukan hanya bank saja yang akan mengalami kerugian, namun debitur juga akan mengalami kerugian.

- 5) Pembayaran (*payment*), yaitu sumber pembayaran dari calon debitur. Hal ini merupakan cara mengukur bagaimana cara debitur mengembalikan kredit yang telah ditarik atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit diperoleh. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik sehingga jika salah satu usahanya mengalami kerugian, akan dapat ditutup dari sektor usaha yang lainnya.
- 6) Perolehan laba (*profitability*), yaitu analisa terhadap kemampuan calon debitur dalam memperoleh keuntungan dalam menjalankan usahanya. *Profitability* diukur dari suatu periode ke periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, terutama dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
- 7) Perlindungan (*protection*) merupakan analisis terhadap sarana perlindungan terhadap kreditur. Tujuannya adalah untuk menganalisa bagaimana cara menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan dari risiko-risiko yang mungkin terjadi. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, maupun jaminan asuransi.

Namun demikian, walaupun Bank sudah menerapkan prinsip kehati-hatian 5C's dan 7P's sebagaimana yang telah diuraikan di atas, dalam dunia bisnis risiko itu selalu ada, termasuk risiko adanya debitur yang pada perkembangannya menjadi tidak mampu membayar sehingga pada akhirnya kualitas kreditnya turun menjadi *Non Performing Loan*.

Kredit dikatakan macet apabila penilaian terhadap kualitas kreditnya menurun. Berdasarkan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut “POJK Penilaian Kualitas Aset Bank Umum”), penetapan kualitas kredit adalah sebagai berikut:

“Berdasarkan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), kualitas Kredit ditetapkan menjadi:

- a. Lancar;
- b. Dalam Perhatian Khusus;
- c. Kurang Lancar;
- d. Diragukan; atau
- e. Macet.”

Kredit digolongkan sebagai *Non Performing Loan* apabila kredit tersebut dinilai sudah pada kualitas Kurang Lancar hingga Macet, yaitu dimana debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit lebih dari 90 (sembilan puluh) hari. Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit terjadi kredit macet, maka bank akan melakukan upaya penagihan secara berkala dan memberikan somasi/surat peringatan kepada debitur-debitur macet tersebut.

Terdapat beberapa cara untuk melakukan pencegahan ataupun penanganan penyelesaian dari masalah kredit macet dimaksud. Pencegahan yang dapat dilakukan untuk meminimalisasi risiko adalah dengan melakukan analisis terhadap setiap pemberian kredit, baik analisis terhadap kemampuan membayar debitur maupun terhadap agunan yang dijadikan jaminan yang nantinya akan menjadi *second way out* jika debitur menjadi tidak mampu membayar.

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan antara lain melalui :

- 1). Penjualan agunan,
- 2). Lelang agunan baik secara langsung maupun melalui Balai Lelang Swasta, dan/atau
- 3). *Set off* pinjaman menjadi aset / pengambilalihan agunan Debitur.

Pengambilalihan aset Debitur, atau disebut juga Kompensasi atau Perjumpaan hutang. Untuk menyelamatkan kredit dengan cara ini Bank/Kreditur mengambil alih agunan kredit yang kemudian nilai jaminannya tersebut dikompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai agunan yang diambil, dengan demikian terjadilah kompensasi. Dengan kata lain agunan kredit yang diambil alih oleh Bank dibayar dengan menggunakan kredit yang tertunggak. Sehingga agunan kredit menjadi milik / aset Bank dan hutang Debitur dinyatakan lunas.⁸

Pengambilalihan aset Debitur tersebut berdasarkan Pasal 1 butir 15 POJK Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebut dengan Agunan Yang Diambil Alih (untuk selanjutnya disebut “AYDA”), yaitu:

“... aset yang diperoleh Bank baik sebagian atau seluruhnya dengan cara pembelian 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 debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank.”

UU Perbankan tidak memberikan definisi mengenai AYDA. Namun demikian, Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan menyebutkan:

⁸ *Ibid.*

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”

Dengan berdasar pada uraian-uraian di atas, diketahui bahwa AYDA adalah suatu mekanisme bagi Bank untuk mendapatkan aset yang semula merupakan milik nasabah debitur yang dijaminkan kepada Bank. Hal ini dilakukan dengan tujuan agar Bank mendapatkan pengembalian Dana Pihak Ketiga (untuk selanjutnya disebut “DPK”) yang dititipkan kepada Bank yang selanjutnya digunakan Bank dalam memberikan fasilitas pinjaman kepada nasabah debitur. Hal ini dengan ketentuan bahwa setelah mendapatkan aset milik nasabah debitur tersebut, Bank harus secepat-cepatnya mencairkan atau mengeksekusi aset tersebut. Oleh karena itu, AYDA dikategorikan sebagai aset non-produktif bagi Bank.

Dalam pelaksanaan AYDA terdapat dua tahap, yaitu tahap perolehan dan tahap penyelesaian. Pada tahap perolehan dapat dilakukan melalui lelang maupun di luar lelang. Mekanisme AYDA yang dilakukan secara lelang dapat dilaksanakan melalui tiga cara, yaitu sebagai berikut:

- 1) Lelang melalui penetapan Pengadilan Negeri;
- 2) Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang; dan
- 3) Lelang melalui Balai Lelang Swasta.⁹

⁹ Bimo Prasetio./Rizky Dwinanto, “*Bagaimana Bank Melakukan AYDA*”, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda/>, pada tanggal 7 Maret 2021 pukul 19.33 WIB.

AYDA yang dilakukan secara di luar lelang, mekanisme penyerahannya ada dua, yaitu secara sukarela atau melalui pemberian kuasa menjual di luar lelang dari pemilik agunan. Tahap perolehan ini dilakukan dengan dibuatnya Perjanjian AYDA antara Debitur dan Kreditur.

Surat Kuasa Menjual di Luar Lelang pada umumnya berisikan bahwa debitur sebagai pemberi kuasa, memberikan kuasa atau kewenangan kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli dan perbuatan-perbuatan lainnya yang diperlukan dalam melaksanakan transaksi jual beli tersebut.¹⁰

Pelaksanaan AYDA dengan mekanisme Kuasa Menjual di Luar Lelang ini selaras dengan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut “UU Hak Tanggungan”), yang berbunyi “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Yang perlu diperhatikan adalah bahwa surat kuasa untuk menjual yang diberikan oleh pemilik agunan sebaiknya tidak berlaku lebih dari 1 (satu) tahun, hal ini dikarenakan pada prakteknya Badan Pertanahan Nasional

¹⁰ Umar Mukhtar Al Hadid, “Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris”, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/282075-keabsahan-surat-kuasa-jual-berdasarkan-p-2876b8cb.pdf>, pada tanggal 7 Maret 2021 pukul 22:22 WIB.

seringkali menolak jual beli yang didasarkan pada surat kuasa yang melebihi masa satu tahun.¹¹

Dalam pelaksanaannya, pelepasan agunan yang dilakukan dengan cara di bawah tangan harus dilakukan setelah lewat jangka waktu satu bulan. Sebelumnya hal tersebut dilakukan, berdasarkan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa “rencana pelepasan agunan yang dilakukan di bawah tangan tersebut harus terlebih dahulu diumumkan pada sekurang-kurangnya dua surat kabar”.¹²

Hal lain yang juga perlu diperhatikan adalah surat kuasa menjual tidak boleh dibuat pada awal perjanjian kredit. Hal ini dikarenakan surat kuasa menjual dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut “PPJB”) pada awal kredit dapat membatalkan perjanjian.¹³

Sebelum dilakukan pengalihan dengan cara lelang maupun di bawah tangan dengan menggunakan surat kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, Bank akan selalu melakukan penilaian terhadap asset terlebih dahulu. Penilaian tersebut dilakukan dengan menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang independen untuk mendapatkan nilai wajar terhadap aset yang akan dialihkan kepada Bank tersebut.¹⁴

Sebagai konsekuensi dari pengambilalihan agunan, Bank melakukan *set off* kredit senilai dengan nilai pengambilalihan yang diperhitungkan dari nilai wajar agunan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP

¹¹ Indonesian Legal Tech, *Dasar Hukum Penjualan Agunan yang Diambil Alih (AYDA)*, diakses dari <https://www.legalku.com/dasar-hukum-penjualan-agunan-yang-diambil-alih-ayda/> pada tanggal 1 Maret 2021 pukul 19.05 WIB.

¹² Bimo Prasetyo/Rizky Dwinanto, *op.cit.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

dikurangi estimasi biaya pelepasan sebagaimana mekanisme AYDA pada umumnya.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah”) mengatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, diketahui bahwa AYDA yang dilakukan oleh Bank dengan Surat Kuasa Menjual di Luar Lelang belum dapat dikatakan adanya peralihan hak.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) POJK Penilaian Kualitas Aset Bank Umum diatur bahwa “Bank wajib melakukan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimiliki”. Adapun kualitas AYDA berdasarkan Pasal 37 POJK Penilaian Kualitas Aset Bank Umum adalah sebagai berikut :

- (1) “AYDA yang telah dilakukan upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, ditetapkan memiliki kualitas sebagai berikut :
 - a. Lancar, apabila AYDA dimiliki sampai dengan 1 (satu) tahun;
 - b. Kurang Lancar, apabila AYDA dimiliki lebih dari 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun;
 - c. Diragukan, apabila AYDA dimiliki lebih dari 3 (tiga) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun; atau
 - d. Macet, apabila AYDA dimiliki lebih dari 5 (lima) tahun.
- (2) Otoritas Jasa Keuangan dapat menurunkan kualitas AYDA satu tingkat dibawah ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal Bank tidak melakukan upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35.”

Dari ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 37 POJK Penilaian Kualitas Aset Bank Umum tersebut, diketahui bahwa setelah terlaksananya proses

perolehan, maka AYDA tersebut kemudian mempunyai batas waktu selambat-lambatnya satu tahun sejak penandatanganan perjanjian AYDA untuk diselesaikan dengan cara dijual kepada Pihak lain.

Bank wajib untuk melakukan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimilikinya. Pengaturan ini bertujuan agar bank tetap melakukan kegiatan usaha sesuai fungsi bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Upaya penyelesaian AYDA antara lain dapat dilakukan dengan secara aktif memasarkan dan menjual AYDA. Bank juga wajib untuk mendokumentasikan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimilikinya. Dokumentasi antara lain mencakup bukti data dan informasi mengenai upaya pemasaran dan penjualan AYDA yang dimiliki Bank.¹⁵

Selain itu Bank harus melepaskan AYDA dalam jangka waktu satu tahun karena apabila melewati jangka waktu satu tahun, maka kualitas AYDA akan masuk ke dalam kualitas kurang lancar hingga macet, yang akan berakibat pada kewajiban bank untuk melakukan pencadangan Penyisihan Penghapusan Aset terhadap agunan tersebut.

AYDA dengan Surat Kuasa Menjual di Luar Lelang dalam pelaksanaannya terdapat risiko dimana AYDA tersebut berpotensi untuk dimasukkan Kurator ke dalam *boedel* pailit jika terdapat putusan pailit terhadap Debitur selaku pemilik agunan di dalam masa perolehan AYDA. Sedangkan dalam hal ini Bank telah melakukan *set off* terhadap sejumlah kredit Debitur senilai dengan jumlah yang telah disepakati antara Bank dan

¹⁵ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, PT Elex Media Komputindo Kompas Gramedia, Jakarta, 2010, hal. 113.

Debitur, sehingga dapat dikatakan status kepemilikan telah beralih dari pemilik agunan kepada Bank, namun secara administrasi belum dilakukan balik nama terhadap sertifikat tanah dan bangunan tersebut, sehingga menurut Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah belum dapat dikatakan adanya peralihan hak.

Kondisi-kondisi tersebut di atas menarik minat Penulis untuk menganalisis lebih dalam mengenai kedudukan hukum atas AYDA yang dimiliki oleh Bank (dalam tesis ini Penulis membatasi pada AYDA yang berupa tanah dan bangunan), yang dilakukan dengan kuasa menjual di luar lelang apabila dalam perkembangannya debitur selaku pemilik agunan dinyatakan pailit.

Lebih lanjut Penulis berminat untuk menganalisis kedudukan AYDA berupa tanah dan bangunan yang diterima Bank dengan kuasa untuk menjual di luar lelang apabila Debitur selaku pemilik agunan dikemudian hari dinyatakan pailit, dalam hal ini apakah AYDA tersebut akan dimasukkan kedalam *boedel* pailit atau tidak oleh Kurator. Mengingat secara administrasi belum dilakukan balik nama terhadap sertifikat tanah dan bangunan tersebut, sehingga menurut Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah belum dapat dikatakan adanya peralihan hak, namun dalam hal ini Bank telah melakukan *set off* terhadap sejumlah kredit Debitur, sehingga dapat dikatakan status kepemilikan telah beralih dari pemilik agunan kepada Bank.

Debitur macet adalah debitur yang sedang mengalami kesulitan keuangan, sehingga sangat rentan untuk diajukan Pailit oleh pihak ketiga

yang mempunyai piutang terhadap debitur, mengingat syarat untuk dapat diajukannya kepailitan cukup mudah, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang (untuk selanjutnya disebut “UU Kepailitan dan PKPU”), yaitu “Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

Topik tesis lain yang mirip dengan topik tesis yang ditulis oleh Penulis adalah tesis yang ditulis oleh Novita Indriyani, dengan judul tesis “*Kedudukan Hukum Bank Yang Menerima Pelunasan Utang Dengan Skema Penyerahan Aset Secara Sukarela Terhadap Risiko Actio Pauliana Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*”, tesis di Universitas Pelita Harapan pada tahun 2019.¹⁶

Perbedaan antara tesis yang ditulis oleh Penulis dengan tesis yang ditulis oleh Novita Indriyani tersebut adalah pada tesis yang ditulis oleh Novita Indriyani menekankan pada kedudukan hukum bank atas skema penyerahan aset secara sukarela terhadap risiko *Actio Pauliana*, sedangkan Penulis dalam tesis ini menekankan pada bagaimana peraturan perundang-undangan mengatur mengenai kepemilikan Bank atas AYDA berupa tanah dan

¹⁶ Novita Indriyani, “*Kedudukan Hukum Bank Yang Menerima Pelunasan Utang Dengan Skema Penyerahan Aset Secara Sukarela Terhadap Risiko Actio Pauliana Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*”, diakses dari <http://repository.uph.edu/3996/2/abstract.pdf>, pada tanggal 17 April 2021 pukul 21.36 WIB.

bangunan yang dilakukan dengan skema kuasa menjual di luar lelang dalam hal debitur selaku pemilik agunan kemudian dinyatakan pailit, dan bagaimana penyelesaiannya.

1.2. Identifikasi Masalah

1.2.1 Bagaimana status hukum kepemilikan Bank atas AYDA berupa tanah dan bangunan yang dilakukan dengan skema kuasa menjual di luar lelang apabila debitur selaku pemilik agunan kemudian dinyatakan pailit ?

1.2.2 Apa langkah hukum yang dapat ditempuh oleh Bank apabila AYDA yang diperoleh berdasar kuasa untuk menjual di luar lelang dimasukkan ke dalam harta pailit oleh Kurator ?

1.3. Tujuan Penelitian

1.3.1. Untuk mengetahui dan menganalisis terkait status hukum kepemilikan Bank atas AYDA berupa tanah dan bangunan yang dilakukan dengan skema kuasa menjual di luar lelang dalam hal perkembangannya debitur selaku pemilik agunan kemudian dinyatakan pailit.

1.3.2 Untuk mengetahui dan menganalisis langkah hukum yang dapat ditempuh oleh Bank apabila AYDA yang diperoleh berdasar kuasa untuk menjual di luar lelang dimasukkan ke dalam harta pailit oleh Kurator.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan hukum perbankan pada khususnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi perbankan dalam mengatasi kredit bermasalah dengan menggunakan skim AYDA yang dilakukan dengan surat kuasa menjual di luar lelang.

1.5. Sistematika Penulisan

Judul tesis ini adalah **Akibat Hukum Bagi Bank Penerima AYDA Berdasar Kuasa Menjual di Luar Lelang Atas Debitur yang Kemudian Dinyatakan Pailit.**

Sistematika penulisan dalam tesis ini terdiri dari lima bab dan tiap bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Adapun sistematika setiap bab adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, berisi uraian tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, dibagi dalam dua sub bab, yaitu sub bab Kerangka Teoritis dan sub bab Kerangka Konseptual. Kerangka Teoritis

berisi mengenai teori perjanjian dan teori kepastian hukum. Kerangka Konseptual berisi definisi operasional yang dipergunakan dalam pembahasan dan penyajian hasil penelitian ini yakni definisi tentang Bank, tentang agunan dan jaminan, tentang kredit dan tentang kepailitan.

Bab III Metodologi Penelitian, berisi uraian jenis Penelitian Hukum, Penelitian Hukum apa yang digunakan, data penelitian, bahan hukum dan pendekatan penelitian apa yang akan digunakan oleh Penulis.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis, berisi mengenai pembahasan dan analisis dari dua identifikasi masalah yang telah disampaikan pada Bab I, yaitu pembahasan dan analisis terkait status hukum kepemilikan Bank atas AYDA berupa tanah dan bangunan yang dilakukan dengan skema kuasa menjual di luar lelang dalam hal perkembangannya debitur selaku pemilik agunan kemudian dinyatakan pailit, langkah hukum yang dapat ditempuh oleh Bank apabila AYDA yang diperoleh berdasar kuasa untuk menjual di luar lelang dimasukkan ke dalam harta pailit oleh Kurator.

Bab V Kesimpulan dan Saran, pada bab terakhir ini Penulis akan menyajikan suatu kesimpulan dan saran dari semua pembahasan dari seluruh Tesis ini.