

PERAN NOTARIS DALAM MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT MACET

Lusi Intan Puspita^a, Joni Emirzon^a, Elmadiantini^a

^a *Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: intanpuspitalusi@gmail.com*

Naskah diterima: 10 Maret; revisi: 14 Mei ; disetujui: 28 Mei 2025

DOI: 10.28946/rpt.v14i1.4757

Abstrak

Kredit merupakan salah satu produk Bank yang menjadi salah satu faktor pertumbuhan ekonomi di masyarakat. Sebelum memberikan kredit Bank terlebih dahulu melakukan analisis terhadap debitur dan agunan yang dijaminkan untuk menghindari persoalan yang dapat merugikan Bank. Akan tetapi kemungkinan terjadinya kredit macet tidak dapat dihindari. Sehingga terhadap kredit macet Undang-Undang Perbankan sudah mengatur terkait pengambilalihan agunan baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan. Merujuk pada Pasal 6 UU Hak Tanggung hal pertama yang dilakukan oleh bank dalam mengatasi kredit macet adalah melalui pelelangan. Akan tetapi, hal ini memakan banyak waktu dan biaya. Sehingga bank lebih memilih untuk menyelesaikan kredit macet melalui non litigasi yaitu dengan Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Dalam mekanisme AYDA ini tidak terlepas dari peran Notaris sebagai Pejabat Umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Bank BPR Palembang menyimpulkan bahwa pertama, Notaris berperan penting dalam mekanisme AYDA sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris untuk membuat akta otentik. Notaris juga berperan sebagai Pejabat Lelang Kelas II karena memiliki kewenangan untuk membuat akta risalah lelang. Kedua kewenangan Notaris didalam UUJN hanya diatur sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan membuat akta risalah lelang. Terkait kewenangan Notaris dalam penyelesaian kredit macet dan ketentuan Notaris dapat menjadi Pejabat Lelang tidak diatur di dalam UUJN.

Kata Kunci: Lelang; Agunan Yang Diambil Alih; Kredit Macet

Abstract

Credit is a financial instrument that plays a pivotal role in stimulating economic growth within a society. Prior to extending credit, financial institutions meticulously assess the creditworthiness of the debtor and the collateral pledged as security, with the objective of mitigating potential risks that could jeopardize the financial institution's interests. Nevertheless, the potential for adverse credit outcomes cannot be entirely circumvented. In light of this potential risk, the Banking Law has established regulations pertaining to the acquisition of collateral, both through auction and outside the auction context. According to Article 6 of the Liability Law, the primary method employed by the bank to address bad credit is through auction. However, this approach is often time-consuming and costly. It has been demonstrated that financial institutions tend to prioritize the non-litigation resolution of bad debts through the Collateral Mechanism Taken Over (AYDA). In this AYDA mechanism, the role of the notary as a public official who has the

authority to make authentic deeds is inseparable. Research conducted at BPR Bank Palembang has concluded that the role of the Notary in the AYDA mechanism is of paramount importance. Notaries, as public officials authorized by the Notary Office Law, are entrusted with the responsibility of executing authentic deeds. Additionally, the Notary functions as a Class II Auction Officer, a role that entails the authority to execute deed of auction minutes. The two authorities of Notary in UUJN are only regulated as Public Officials who are authorized to make authentic deeds and make deeds of minutes of auction. Notably, the authority of the Notary in the context of bad debt settlement, as well as its capacity to serve as an Auction Officer, remains unregulated under the provisions of UUJN.

Keywords: Auction; Repossessed Assets; Problem Loan

LATAR BELAKANG

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Salah satu produk bank yang sering dilakukan oleh masyarakat dengan bank adalah penyalur dan penyedia dana kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan terdapat pengertian terkait kredit. Kredit merupakan peyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang dilakukan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya, setelah jangka waktu tertentu dengan disertai adanya bunga.¹

Akta merupakan suatu pernyataan tertulis yang berisikan pernyataan kesepakatan dan klausul yang telah disetujui oleh para pihak yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak atau para pihak dalam suatu perjanjian dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam suatu proses hukum. Dengan terdapatnya akta, akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi para pihak pada saat terjadinya sengketa. Selain itu, dengan adanya akta untuk perjanjian juga merupakan suatu persyaratan yang ditentukan oleh perUndang-Undangan agar perjanjian tersebut dinilai sah dimata hukum. Contohnya untuk perjanjian kredit atau pembiayaan harus dibuat secara tertulis dan Surat Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta Notaril.²

Memberikan kredit kepada debitur, bank selaku kreditur akan menerapkan prinsip kehati-hatian. Untuk mengantisipasi kredit macet tersebut, pihak Bank menerapkan prinsip 5C,5P, dan 3R sebagai acuan analisis untuk menghadapi berbagai masalah kredit. Prinsip 5C *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan) dan *Condition of Economic* (prospek usaha debitur). Prinsip 5P yaitu *Party* (pihak), *Purpose* (tujuan), *Payment* (pembayaran), *Profitability* (keuntungan), dan *Protection* (perlindungan). Sedangkan prinsip 3R, yaitu *Refruns* (Hasil yang diperoleh), *Repayment* (pembayaran kembali), *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung resiko).³

Oleh sebab itu, dalam perjanjian kredit terdapat jaminan yang diberikan oleh debitur kepada debitur. Berdasarkan KUHPerdara terdapat 2 macam jaminan yakni pada Pasal 1820

¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Angka 11.

² M.Kn. Fitri Yuliana, S.H., "Wawancara Notaris PPAT Kota Palembang" (2025).

³ Bayu Ranga Warsito and Albertus Sentot Sudarwanto, "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Yang Diambil Alih (Ayda) Sebagai Upaya Perlindungan Kreditur Di Perseroan Daerah Bpr Bank Klaten," *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi* 7, no. 2 (2020): 187.

“Jaminan Perorangan adalah perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan berutang jika orang tersebut tidak memenuhinya”.

Sedangkan dalam Pasal 1831 KUHPerdara “Jaminan Kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, yang dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada dan dapat dialihkan”.⁴ Walaupun Bank telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit akan tetapi, dalam beberapa hal adakalanya debitur tidak dapat memenuhi prestasinya sehingga terjadinya wanprestasi. Sebelum kreditur melakukan eksekusi terhadap agunan, kreditur harus melakukan somasi sebanyak 3 kali kepada debitur yang isinya bahwa debitur harus memenuhi prestasinya. Jika tidak ada itikad baik dari debitur untuk memenuhi prestasinya maka kreditur dapat menggugat debitur atas dasar wanprestasi. Apabila pengadilan telah memberikan putusan yang menyatakan bahwa debitur wanprestasi maka kreditur telah memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap agunan yang dijaminkan.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 (untuk selanjutnya disebut “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. Salah satu cara yang ditempuh kreditur dalam mengatasi masalah kredit macet tersebut adalah melalui penjualan di bawah tangan.⁶

Salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit macet adalah dengan mekanisme AYDA yang berlandaskan pada Pasal 12A Undang-Undang Perbankan yakni Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela atau berdasarkan akta de command diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.⁷ Salah satu Bank yang telah menerapkan Mekanisme AYDA di Kota Palembang adalah Bank Perekonomian Palembang atau BPR Palembang. Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Faruq selaku Staff Legal pada Divisi Kredit Support, Bank BPR Palembang telah menerapkan mekanisme AYDA jika berdasarkan dengan penilaian kredit oleh bank kredit tersebut sudah termasuk dalam kategori macet. Bank BPR mengatur secara khusus dalam Surat Edaran Nomor: 10/SE/BPR-PLG/VI/2020 Tentang Mekanisme Penjualan AYDA PT. Bank Perkreditan Rakyat Palembang. Dalam penerapan mekanisme AYDA ini terkait dalam pembuatan akta otentik yang diperlukan

⁴ Syaiful Anwar, *Bank Dan Lembaga Keuangan* (Cirebon: Green Publisher Indonesia, 2020).

⁵ Supriadi Jufri, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang,” *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (March 8, 2020): 95, <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>.

⁶ Rizki Ridha Syamza, Yuhelson Yuhelson, and Cicilia Julyani Tondy, “EKSISTENSI KUASA MENJUAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT DEBITUR MACET MELALUI PROSES AYDA (Aset Yang Diambil Alih Oleh Bank),” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 7 (2023): 2586–95, <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i7.1173>.

⁷ Angga Julvira Iskandar, “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bank M Di Palembang),” *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 652–78.

sebagai kekuatan hukum dalam perjanjian kredit Bank BPR Palembang dan Debitur akan menghadap ke Pejabat Umum yang berwenang yakni Notaris/PPAT.

Notaris sebagai rekan bank memiliki peran dan tanggungjawabnya dalam pembuatan akta terkait AYDA, tidak tertutup kemungkinan pula adanya resiko yang ditanggung oleh bank dan Notaris dalam pelaksanaan AYDA tersebut. Notaris harus teliti dalam proses pembuatan akta terkait AYDA karena, apabila ada kesalahan dalam pembuatannya ataupun terdapat unsur kesengajaan demi kepentingan pribadi Notaris, maka Notaris dapat menerima sanksi administratif, sanksi perdata atau bahkan dapat dikenakan sanksi pidana.⁸

Tujuan penyelesaian kredit macet melalui AYDA adalah untuk mengurangi kredit bermasalah, karena dengan diambil alihnya aset tersebut, maka hutang debitor secara langsung dianggap lunas, karena menumpuknya kredit bermasalah akan berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank. Dalam pengambilalihan agunan diperlukan alas hak yang berupa akta jual beli agunan antara kreditor sebagai pembeli dan debitor sebagai penjual. Oleh sebab itu Akta Jual Beli menjadi alas hak atau alas hukum untuk memindahkan hak milik debitor berupa agunan kepada kreditor. Bagi agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya maka akta jual beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹

Penelitian ini, penulis melakukan analisis terkait implementasi Mekanisme AYDA yang dilakukan oleh Bank BPR Palembang. Analisis ini dilakukan untuk melihat apakah mekanisme AYDA tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tujuannya yakni menjadi salah satu cara alternatif dalam penyelesaian kredit macet serta dampak yang ditimbulkan baik kepada pihak kreditor maupun debitor dan untuk menganalisis terkait peran Notaris dalam penyelesaian kredit macet melalui mekanisme AYDA.

METODE

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis normatif dan didukung dengan wawancara sebagai dasar penguat argumentasi dalam analisis permasalahan yang dibahas oleh penulis. Menurut Soerjono Soekanto penelitian yuridis normatif adalah suatu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk meneliti dengan teknik melaksanakan penelusuran terhadap peraturan dan literatur yang berkaitan dengan topik permasalahan yang penulis teliti. Penelitian ini juga didukung dengan data lapangan yaitu menggunakan fakta-fakta yang didapatkan penulis melalui wawancara di Kantor PT Bank BPR Palembang. Bahan hukum yang didapat melalui data primer, sekunder dan tersier, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan sekunder dan merupakan penerapan pendekatan atau penalaran pola berfikir dari hal-hal umum ke hal-hal yang spesifik.¹⁰

Bahan hukum yang sudah didapat dan terkumpul dilakukan analisis secara perspektif kualitatif, yaitu Analisis bahan hukum pada penulisan tesis ini menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis bahan hukum dengan menelaah sistematika, dimana peraturan perUndang-

⁸ Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang Dan Tindakan Pidana Korupsi* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008).

⁹ Hilmalia Sesy Riauroikha and Lia Nuraini, "Analisis Putusan Hakim Tentang Delik Perbankan Terkait Pengembalian Dana Debitur Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Bermasalah," *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023): 4146-55.

¹⁰ Soerjono Soekanto Sri Madmuji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Rajawali Pres, 2001).

Undangan yang berlaku dikaitkan terhadap permasalahan yang dikemukakan dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.¹¹

PEMBAHASAN

Implementasi Mekanisme AYDA PT. Bank BPR Palembang sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet

Proses pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan aset debitor atau Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:¹²

1. Penyerahan sukarela oleh debitor dilakukan dengan membuat perjanjian penyerahan aset atau penyelesaian kresit, Akta Jual Beli, atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Lelang hak tanggungan via KPKNL (Kantor Lelang Negara) melalui Risalah Lelang.
3. Pengambilalihan melalui proses hukum/litigasi/lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Bahwa untuk melaksanakan Tata Kelola yang baik (*Good Corporate Governance*) pada Bank dan mencegah terjadinya penyimpangan-penyimpangan internal serta terpenuhinya *dual control* dalam proses Penjualan Agunan Yang Diambil Alih pada PT. Bank Perkreditam Rakyat Palembang. Maka perlu diatur mengenai Kebijakan mengenai Alur dan petugas yang menjalankan penjualan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), sebagai berikut:¹³

- a. Unit Kerja Re-Medial Collector membuat Nota Usulan Penjualan yang mencantumkan data sebagai berikut:
 - 1) Informasi lengkap mengenai data Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), serta data mengenai Pinjaan seperti *Outstanding* Pinjaman, tunggakan bunga, denda keterlabatan serta informasi lainnya yang dibutuhkan.
 - 2) Hasil penilaian Agunan oleh pihak intern dan/atau penilaian independen.
 - 3) Estimasi biaya yang dibutuhkan untuk menjual agunan, seperti biaya kerohiman, keamanan serta biaya-biaya lain yang timbul akibat AYDA.
 - 4) Nilai Limit Penjualan, yaitu nilai yang diperoleh dari Hasil Penilaian Agunan oleh pihak intern dan/atau penilai independen atas nilai ekonomis dari agunan dikurangi estimasi biaya yang dibutuhkan untuk menjual.
 - 5) Usulan tersebut ditelaah dan diperiksa sebelum disetujui oleh manager credit support.
- b. Berdasarkan Usulan dari Unit kerja Credit Support tersebut yang dituangkan pada Nota Usulan Penjualan AYDA, Tim/Komite Penjualan AYDA menentukan bahwa permohonan penjualan AYDA dapat di setujui atau tidak. Adapun yang termasuk dalam Tim Komite AYDA yakni:
 - 1) Direktur Utama (Ketua Komite).
 - 2) Direktur (Anggota)
 - 3) Manager Credit (Anggota)
- c. Jika usulan penjualan AYDA dapat di setujui maka dilakukan proses penjualan AYDA dimana penjuala AYDA diumumkan pada Media Massa (Koran, Website, lainnya) dan plang pengumuman. Pengumuman tersebut wajib memuat 2 (dua) nomor telepon/hp petugas penjualan dan Nomor telepon Kantor PT BPR Palembang,

¹¹ Dadang Sumarna and Ayyub Kadriah, "Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris," *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* 16, no. 02 (2023): 101–13, <https://doi.org/10.59582/sh.v16i02.730>.

¹² Wawancara Bapak Faruq Divisi Kredit Support Staff Legal PT. Bank BPR Kota Palembang (Februari 2025).

¹³ Surat Edaran Nomor 10/SE/BPR-PLG/VI/2020 Tentang Mekanisme Penjualan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) PT. Bank Perkreditan Rakyat Palembang.

sebagai berikut:

- 1) Nomor telepon/hp petugas remedial.
 - 2) Nomor telepon/hp manager credit support.
 - 3) Nomor telepon kantor PT.BPR Palembang.
- d. Pihak Pembeli atau yang berminat dapat mengajukan permohonan tertulis dan di administrasikan oleh Unit Kerja credit Support, kemudian Manager Credit Support menyampaikan daftar Pembeli kepada Tim Komite Penjualan AYDA. Tim Komite Penjualan AYDA akan menentukan persetujuan penjualan agunan kepada pembeli yang dipilih dari harga tertinggi.
- e. Proses Jual beli agunan tersebut wajib dilakukan dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh PT BPR Palembang.
- f. Sebelum peningkatan jual beli, unit kerja credit support harus meneliti secara seksama legalitas semua dokumen jual beli agunan
- g. Setelah proses jual beli agunan tersebut selesai, unit kerja operasional melakukan pembukuan sebagai berikut:
- 1) Apabila terjadi Keuntungan:
 - D. Kas/rek Tabungan Nasabah/Giro BPR Palembang pada Bank lain.
 - K. AYDA
 - K. Keuntungan Penjualan AYDA.
 - 2) Apabila terjadi Kerugian
 - D. Kas/Rek Tabungan Nasabah/Giro BPR Palembang pada Bank lain.

Menurut Penulis mekanisme penyelesaian kredit yang dilakukan oleh Bank BPR Palembang tidak sesuai dengan prinsip perbankan karena seharusnya lelang lebih diutamakan karena memberikan kepastian hukum, lebih sesuai dengan prinsip perbankan, dan menghindari risiko kepemilikan aset yang berkepanjangan. AYDA hanya menjadi opsi terakhir jika proses lelang tidak berhasil.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Ibu Endang Larassati selaku Notaris/PPAT Kota Palembang seharusnya lelang lebih diutamakan dibandingkan dengan AYDA karena sesuai dengan prinsip dasar perbankan dan regulasi yang berlaku di Indonesia. Peraturan yang mengutamakan lelang dapat ditemukan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa jika debitur wanprestasi, kreditur berhak menjual agunan melalui pelelangan umum. Hal ini juga diperkuat dengan konsep parate eksekusi dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang memungkinkan kreditur melakukan lelang tanpa harus mendapatkan putusan pengadilan terlebih dahulu. Lelang lebih diutamakan karena memberikan kepastian hukum, dan transparansi dalam penyelesaian kredit macet. Proses lelang dilakukan secara terbuka melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sehingga menghindari potensi konflik hukum dan memastikan harga jual yang lebih objektif sesuai dengan harga pasar. Selain itu, lelang membantu bank mendapatkan kembali likuiditas dengan lebih cepat dibandingkan AYDA. Sementara itu, AYDA hanya boleh dilakukan jika lelang tidak berhasil, sesuai dengan POJK No. 40/POJK.03/2019. AYDA membebani bank karena aset yang diambil alih tidak dapat langsung digunakan untuk operasional dan memiliki risiko penurunan nilai. Oleh karena itu, POJK membatasi waktu kepemilikan AYDA maksimal 1 tahun, dengan perpanjangan hingga 5 tahun dalam kondisi tertentu.¹⁴

¹⁴ Wawancara Endang Larassati Lelasari, S.T., S.H., M.Kn. Selaku Notaris PPAT Kota Palembang (Februari 2025).
Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan ■ Vol.14 No.1 Mei 2025

Peran Notaris Dalam Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Mekanisme AYDA, peran Notaris /PPAT sangat penting sejak awal perjanjian kredit hingga proses balik nama aset. Berdasarkan teori kewenangan, pejabat yang berwenang hanya dapat bertindak sesuai hukum yang berlaku. Notaris berperan dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan untuk PPAT berwenang dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Ketika agunan akan dilelang, Notaris bertugas memastikan keabsahan dokumen agunan yang akan dieksekusi sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT). Jika lelang pertama gagal, lalu AYDA dilakukan setelah lelang kedua, Notaris/PPAT dapat menyusun Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) dalam jual beli di bawah tangan dengan persetujuan kreditur dan debitur, sebagaimana diatur dalam POJK No. 40/POJK.03/2019. Dalam proses balik nama, PPAT memiliki kewenangan untuk mengurus perubahan nama sertifikat di BPN agar aset legal secara hukum sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peran Notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak bank adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Selain itu peran Notaris PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak, guna terhindar dari kemungkinan dalam barang jaminan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Adapun peran Notaris dalam lelang eksekusi yaitu:¹⁵

- a. Membuat Akta Risalah Lelang, Akta risalah lelang adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris yang berisi catatan lengkap mengenai pelaksanaan lelang. Akta ini menjadi bukti yang sah mengenai telah dilaksanakannya lelang dan merupakan dasar bagi peralihan hak kepemilikan atas objek lelang kepada pemenang lelang.
- b. Memberikan Penjelasan Mengenai Objek Lelang, Notaris dapat memberikan penjelasan kepada peserta lelang mengenai objek yang dilelang, termasuk kondisi fisik, legalitas, dan informasi lain yang relevan. Penjelasan ini bertujuan untuk memberikan informasi yang lengkap dan akurat kepada peserta lelang sehingga mereka dapat membuat keputusan yang tepat dalam mengikuti lelang.
- c. Mengawasi Pelaksanaan Lelang, Notaris bertugas mengawasi pelaksanaan lelang untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan Transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris juga bertugas untuk mencatat semua kejadian penting yang terjadi selama pelaksanaan lelang dalam akta risalah lelang.
- d. Menyimpan Akta Risalah Lelang, Akta risalah lelang yang telah dibuat oleh Notaris akan disimpan oleh Notaris. Akta ini dapat digunakan sebagai bukti jika terjadi sengketa atau permasalahan di kemudian hari terkait dengan pelaksanaan lelang.

Berdasarkan wawancara penulis dengan bapak Faruq, dalam penerapan Mekanisme AYDA Bank memiliki 2 (dua) cara yang dapat digunakan. Pertama, Bank dapat membeli agunan pada saat dilakukan lelang. Penerapan ini dilakukan oleh Bank BPR saat pelelangan ke tiga (terakhir). Sebelum Bank melakukan pembelian di dalam lelang, Bank akan menganalisis terkait nilai aset dari agunan tersebut apakah merugikan Bank atau tidak. Jika tidak merugikan, Bank akan melakukan pembelian dalam lelang sehingga agunan tersebut menjadi Aset Bank. Kedua, jika lelang mengalami kegagalan maka Bank akan melakukan jual beli dibawah tangan. Bank akan mengumumkan penjualan agunan tersebut dengan minimal ketentuan dalam 2 (surat kabar).

¹⁵ Kevin Muhammad, "Peran Notaris Terhadap Pengambilalihan Aset Nasabah (Ayda) Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 258/PDT/2020/PT. DKI," *Indonesian Notary* 3 (2021).

Jika melakukan jual beli dibawah tangan Bank akan memberikan bukti pelunasan kredit kepada debitur.¹⁶

Proses lelang eksekusi yang berujung pada AYDA, Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik yang mengikat secara hukum. Jika bank memutuskan untuk mengambil alih agunan setelah lelang gagal, maka bank akan mengambil alih agunan dengan cara memberikan surat bukti pelunasan kredit kepada debitur dan agunan tersebut menjadi aset Bank. Oleh sebab itu Bank akan melakukan penjualan dibawah tangan atas objek jaminan. Berdasarkan hal ini untuk melakukan jual beli dibawah tangan bank menggunakan hak eksekutorialnya dalam APHT karena telah terdapat ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT yaitu

“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.”

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Fitri Yuliana selaku Notaris/PPAT di Kota Palembang Dalam hal ini, Notaris berwenang untuk membuat akta pelunasan kredit dan akta pengosongan. Setelah terjadinya pelunasan sebelum Bank melakukan jual beli kepada pihak ketiga Bank akan memberikan kuasa kepada Notaris/PPAT untuk melakukan Royo terlebih dahulu untuk melepaskan hak tanggungan atas objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Setelah dilakukan Royo maka dapat dilakukan transaksi jual beli antara Bank dan Pihak Ketiga selaku pembeli.¹⁷

Setelah adanya akta *de command* Bank dapat melakukan jual beli dibawah tangan. Terkait keabsahan Hak milik objek jaminan maka jual beli tersebut dapat dilakukan dihadapan Notaris sebagai Pejabat yang berwenang dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan PPAT sebagai Pejabat yang berwenang atas pembuatan Akta Jual Beli. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses legalisasi dokumen lain, seperti surat pernyataan debitur terkait kesepakatan AYDA, perjanjian jual beli, dan akta perdamaian jika terjadi negosiasi antara bank dan debitur, juga merupakan bagian dari kewenangan Notaris. Dengan adanya akta-akta ini, proses AYDA dapat dilakukan dengan lebih transparan dan memiliki kekuatan hukum yang jelas, sehingga menghindari potensi sengketa di masa depan.¹⁸

Transaksi jual beli AYDA, Notaris bertugas membuat PPJB antara pihak bank selaku pemilik AYDA dengan pihak pembeli. Akta ini merupakan bukti sah atas terjadinya transaksi jual beli dan menjadi dasar bagi peralihan hak kepemilikan atas AYDA. Selain PPJB, Notaris juga dapat membuat akta-akta pendukung lainnya yang diperlukan dalam proses AYDA. Contohnya adalah akta perjanjian penyelesaian utang dengan penyerahan barang jaminan, dan akta perjanjian pengosongan yang dibuat antara kreditur dan debitur. Terkait tanah yang sudah bersertifikat jual beli objek jaminan dilakukan di hadapan PPAT dengan menggunakan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak yang sah. Akta-akta ini bertujuan untuk memperjelas dan memperkuat kedudukan hukum para pihak yang terlibat dalam AYDA.¹⁹

¹⁶ Wawancara Bapak Faruq Divisi Kredit Support Staff Legal PT. Bank BPR Kota Palembang (Februari 2025).

¹⁷ Wawancara Fitri Yuliana, S.H., M.Kn. selaku Notaris PPAT Kota Palembang (Februari 2025).

¹⁸ Dede Iskandar and Taufik Yahya, “Fungsi Akta De Command Dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia” 13, no. April (2023): 234–43, <https://doi.org/10.33087/dikdaya.v13i1.419>.

¹⁹ Christina Pratiwi and Nadia Maulisa, “Mekanisme Aset Yang Diambil Alih Pada Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah PT Bank X” 6, no. 2 (2023): 5501–11.

Kewenangan Notaris dalam mekanisme AYDA didasarkan pada UUJN serta peraturan perbankan yang mengatur eksekusi jaminan. Dalam proses AYDA, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait balik nama aset, perjanjian jual beli, serta akta peralihan hak. Berdasarkan teori kewenangan, sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, kewenangan Notaris bersumber dari peraturan perundang-undangan dan harus dijalankan sesuai batas yang ditentukan. Notaris bertindak sebagai pejabat umum yang memastikan keabsahan dan legalitas dokumen dalam eksekusi agunan. Selain itu, dalam beberapa kasus, Notaris juga dapat berperan sebagai Pejabat Lelang Kelas II, yang memiliki wewenang untuk melakukan lelang atas aset yang diambil alih oleh kreditur. Dengan demikian, kewenangan Notaris dalam mekanisme AYDA berfungsi untuk menjamin keabsahan hukum serta mencegah sengketa dalam proses peralihan hak atas agunan.

Adapun akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT selama prosedur Agunan Yang Diambil Alih yaitu:²⁰

1. Akta Jual Beli

Jika objek agunan yang diberikan kepada Bank adalah tanah berikutan bangunan maka menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Dalam akta ini memuat mengenai jual beli yang dilakukan oleh para pihak yang mempunyai obyek atas tanah dengan atau tanpa bangunan. Dengan adanya AJB 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 AJB 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 AJB. Hasil dari penjualan agunan dijadikan pelunasan terhadap pembiayaan kredit macet. Jika terdapat sisa uang setelah pelunasan kredit maka uang tersebut dikembalikan kepada nasabah.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Ketika Bank menerapkan mekanisme AYDA dengan jual beli dibawah tangan maka dalam hal ini Notaris berwenang untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai suatu kesepakatan antara Bank dan Pihak ketiga selaku pembeli dalam transaksi jual beli. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli proses balik nama atas nama pembeli belum dilaksanakan maka 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 asset yang diambilalih tersebut dan keperluan melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan

3. Akta Perjanjian Penyelesaian Pembiayaan bermasalah dengan penyerahan agunan secara sukarela. Perjanjian ini bertujuan untuk menyelesaikan kewajiban Debitur/Nasabah sebagai penerima fasilitas kredit untuk melakukan pembayaran atas pinjaman kreditnya kepada Bank yang timbul berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan atau Akta Perjanjian Kredit. Dalam menyelesaikan kewajiban Debitur kepada Bank maka Debitur menyerahkan agunannya kepada Bank. Dengan menyerahkan agunan maka Debitur telah menjalankan kewajibannya atau telah dianggap lunas oleh pihak Bank jika agunan tersebut dijual dan hasil penjualannya sama dengan nilai kewajiban yang harus dibayarkan oleh Debitur.

²⁰ Ni Nyoman Santi Wulandari, I Nyoman Sujana, and Ni Komang Arini Styawati, "Penyelesaian Kredit Macet Oleh BPR Pada Pelelangan Melalui Acte De Command," *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 2 (2023): 177–81.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Mekanisme AYDA yang dilakukan oleh Bank BPR di Palembang tidak sesuai dengan teori kepastian hukum karena dilakukan sebelum proses lelang, sehingga mengabaikan prosedur hukum yang berlaku. Dalam sistem hukum Indonesia, jaminan eksekusi harus mengutamakan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT), yang menyatakan bahwa jaminan dapat dilaksanakan melalui pelanggan umum. Selain itu, Pasal 33 POJK No. 40/POJK.03/2019 mengatur bahwa AYDA hanya dapat dilakukan setelah upaya lelang gagal dua kali. Praktik AYDA tanpa lelang juga bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 122/PMK.06/2023, yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang. Dengan mengabaikan lelang, Bank BPR telah menghilangkan transparansi dalam jaminan eksekusi, sehingga merugikan debitur dan pihak lain yang berkepentingan. Hal ini menunjukkan bahwa AYDA yang dilakukan tidak memberikan kepastian hukum yang jelas sesuai peraturan perundang-undang.

Notaris memiliki peran penting dalam mekanisme AYDA terkait pengambilalihan agunan oleh kreditur, khususnya dalam proses balik nama aset dan penyusunan akta otentik yang sah secara hukum. Berdasarkan teori kepastian hukum, Notaris memastikan bahwa proses pengambilalihan agunan sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti UUN dan peraturan perbankan terkait AYDA. Kepastian hukum ini memberikan perlindungan bagi kreditur dan debitur, sehingga proses eksekusi agunan berjalan transparan dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selain itu, dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Lelang Kelas II, Notaris berwenang melakukan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUN. Hal ini sejalan dengan teori kewenangan, yang menegaskan bahwa kewenangan Notaris berasal dari hukum dan harus dijalankan sesuai batas yang ditentukan. Dalam konteks AYDA, Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa dokumen lelang dan akta terkait peralihan agunan yang dihasilkan memiliki kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, peran Notaris tidak hanya sebatas pencatatan, tetapi juga sebagai penegak hukum yang menjamin kepastian hak atas aset yang dialihkan, sehingga mencegah potensi sengketa antara pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, Syaiful. *Bank Dan Lembaga Keuangan*. Cirebon: Green Publisher Indonesia, 2020.
- Endang Larassati Lelasari, S.T., S.H., M.Kn. Wawancara Notaris PPAT Kota Palembang (Februari 2025).
- Faruq. Wawancara Divisi Kredit Support Staff Legal PT. Bank BPR Kota Palembang (Februari 2025).
- Fitri Yuliana, S.H., M.Kn. Wawancara Notaris PPAT Kota Palembang (Februari 2025).
- Iskandar, Angga Julvira. "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bank M Di Palembang)." *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 652–78.
- Iskandar, Dede, and Taufik Yahya. "Fungsi Akta De Command Dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia" 13, no. April (2023): 234–43. <https://doi.org/10.33087/dikdaya.v13i1.419>.
- Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (March 8,

- 2020): 95. <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>.
- Muhammad, K. “Peran Notaris Terhadap Pengambilalihan Aset Nasabah (Ayda) Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 258/PDT/2020/PT. DKI.” *Indonesian Notary* 3 (2021).
- Pratiwi, Christina, and Nadia Maulisa. “Mekanisme Aset Yang Diambil Alih Pada Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah PT Bank X” 6, no. 2 (2023): 5501–11.
- Riauroikha, Hilmalia Sesy, and Lia Nuraini. “Analisis Putusan Hakim Tentang Delik Perbankan Terkait Pengembalian Dana Debitur Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Bermasalah.” *Unes Law Reviuw* 6, no. 2 (2023): 4146–55.
- Sri Madmuji, Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pres, 2001.
- Sumarna, Dadang, and Ayyub Kadriah. “Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris.” *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* 16, no. 02 (2023): 101–13. <https://doi.org/10.59582/sh.v16i02.730>.
- Syamza, Rizki Ridha, Yuhelson Yuhelson, and Cicilia Julyani Tondy. “EKSISTENSI KUASA MENJUAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT DEBITUR MACET MELALUI PROSES AYDA (Aset Yang Diambil Alih Oleh Bank).” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 7 (2023): 2586–95. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i7.1173>.
- Warsito, Bayu Rangga, and Albertus Sentot Sudarwanto. “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Yang Diambil Alih (Ayda) Sebagai Upaya Perlindungan Kreditur Di Perseroan Daerah Bpr Bank Klaten.” *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi* 7, no. 2 (2020): 187. <https://doi.org/10.20961/hpe.v7i2.43003>.
- Winarno, Nur Basuki. *Penyalahgunaan Wewenang Dan Tindakan Pidana Korupsi*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.
- Wulandari, Ni Nyoman Santi, I Nyoman Sujana, and Ni Komang Arini Styawati. “Penyelesaian Kredit Macet Oleh BPR Pada Pelelangan Melalui Acte De Command.” *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 2 (2023): 177–81.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perbuatan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Surat Edaran Nomor 10/SE/BPR-PLG/VI/2020 Tentang Mekanisme Penjualan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) PT. Bank Perkreditan Rakyat Palembang/