

ABSTRAK

Pengelolaan kredit bermasalah dan meningkatnya volume aset tidak produktif dalam sektor perbankan menegaskan urgensi pengaturan konversi Hak Tanggungan menjadi Aset Yang Diambil Alih (AYDA). Mekanisme ini penting untuk menjaga stabilitas sistem keuangan sekaligus memastikan kepastian hukum dalam eksekusi jaminan. Penelitian ini bertujuan menjawab dua pertanyaan utama: (1) bagaimana proses konversi Hak Tanggungan menjadi aset bank melalui AYDA, dan (2) bagaimana kebijakan pemerintah mengatur masa daluarsa dalam pengelolaan AYDA serta dampaknya terhadap risiko perbankan. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, melalui analisis terhadap peraturan perbankan, UUHT, UU Perbankan, POJK, dan PMK terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AYDA merupakan konsekuensi yuridis dari sifat aksesoir Hak Tanggungan pada saat debitur wanprestasi, dan menjadi instrumen penting dalam menjaga kualitas aset bank. Regulasi seperti Pasal 12A UU Perbankan, POJK 40 tahun 2019, dan PMK 122 tahun 2023 menegaskan batas waktu pelepasan AYDA untuk mencegah penumpukan aset non produktif serta mitigasi risiko sistemik. Penelitian menyimpulkan bahwa meskipun kerangka hukum sudah komprehensif, masih terdapat kekosongan aturan terkait penanganan AYDA yang melewati masa daluarsa.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, AYDA, Kebijakan Pemerintah, Masa Daluarsa, Perbankan

ABSTRACT

The management of non-performing loans and the growing volume of non-productive assets in the banking sector highlight the urgency of regulating the conversion of Mortgage Rights (Hak Tanggungan) into Foreclosed Assets (Aset Yang Diambil Alih/AYDA). This mechanism is essential for maintaining financial system stability and ensuring legal certainty in the execution of collateral. This study aims to address two main questions: (1) how the conversion of Mortgage Rights into bank-owned assets occurs through the AYDA mechanism, and (2) how government policies regulate the expiration period in AYDA management and its implications for banking risk. Using a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, the research analyzes relevant banking regulations, including the Mortgage Law (UUHT), Banking Law, OJK Regulations, and the Ministry of Finance Regulations. The findings indicate that AYDA is a juridical consequence of the accessory nature of Mortgage Rights when debtors default, and it serves as an important instrument for maintaining asset quality in banks. Regulations such as Article 12A of the Banking Law, POJK No. 40/2019, and PMK No. 122/2023 establish time limits for the disposal of AYDA to prevent the accumulation of non productive assets and mitigate systemic risk. The study concludes that although the legal framework is relatively comprehensive, gaps remain regarding the treatment of AYDA that exceeds the expiration period.

Keywords: *Mortgage Rights, AYDA, Government Policy, Expiration Period, Banking.*