

**KAJIAN YURIDIS SERTIFIKAT HAK MILIK
SEBAGAI JAMINAN PINJAMAN BANK
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA DI
ATAS TANAH DAN PERSPEKTIF HUKUM
PERBANKAN¹**

Oleh: Tony Gideon Bella²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah kedudukan Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan bagaimanakah penyelesaian kredit macet yang dilakukan debitur menurut perspektif hukum perbankan di manadengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Kedudukan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. Sertifikat Hak Milik juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan pihak lain. Kedudukan Sertifikat hak milik dalam perkreditan di Bank menempati kasta tertinggi dibandingkan dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan. Seperti yang tertuang dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. 2. Bank merupakan salah satu lembaga dalam hal jasa perkreditan di Indonesia. Bank dalam mengcurkan kredit kepada nasabah atau debitur memiliki langkah-langkah agar dapat meminimalisir kemungkinan terburuk yang terjadi dikemudian hari yang dapat merugikan Bank itu sendiri. Terdapat dua langkah atau upaya yang dilakukan Bank dalam mengcurkan kredit kepada nasabah yaitu upaya Preventif dan Represif. Upaya Preventif biasa disebut sebagai langkah pencegahan. Langkah pencegahan dalam hal ini adalah

dengan melakukan penyeleksian terhadap calon nasabah, sedangkan upaya Represif merupakan langkah penyelesaian apabila terjadi kredit bermasalah. Bentuk-bentuk dari upaya Represif atau upaya penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui beberapa langkah yaitu melalui restrukturisasi dan melalui jalur hukum atau lembaga-lembaga hukum.

Kata kunci: sertifikat; hak tanggungan; hukum perbankan;

PENDAHULUAN

A Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa sertifikat hak Tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPPA). Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.³ Sehingga untuk objek jaminan tanah yang diberikan di Bank adalah dengan menjaminkan sertifikat hak atas tanah sebagai hak milik.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kedudukan Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?
2. Bagaimanakah penyelesaian kredit macet yang dilakukan debitur menurut perspektif hukum perbankan?

C. Metode Penelitian

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101545

³ Subekti,

Jenis penelitian dalam penelitian ini yaitu bersifat normatif, atau disebut juga dengan penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tugas utama dari bank selain menghimpun dana dari masyarakat adalah menyalurkan dana ke masyarakat. Demi mencapai pelaksanaan tugasnya, bank menyediakan produk pinjaman untuk penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan. Pengertian pinjaman atau kredit bank adalah produk bank dimana bank menyediakan sejumlah uang untuk dipinjamkan kepada nasabah, dengan pemberian bunga. Berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam di produk pinjaman, nasabah diwajibkan untuk melunasi utang pinjaman bersamaan dengan bunganya secara bertahap dalam jangka waktu tertentu.

Kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴ Dari penjabaran tersebut dapat disimpulkan bahwa dasar hukum pemberian kredit adalah perjanjian. Perjanjian yang dimaksud seperti yang terlihat dalam pranata hukum pinjam meminjam dalam hukum perdata yang terdapat dalam Buku III bab ketiga belas KUHPperdata. Dalam Pasal 1754 KUHPperdata dijelaskan pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembakikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya dalam Pasal 1765 KUHPperdata dikemukakan diperbolehkan memperjanjikan, bunga atas peminjaman uang

atau lain barang yang menghabis karena pemakaian.⁵

Sutan Remy Sjahdeini mengatakan secara spesifik bahwa pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan dapat mempunyai beberapa maksud yakni *pertama*, pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam-meminjam. *Kedua*, pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis.⁶

Berdasarkan penjabaran diatas dapat dikemukakan bahwa perjanjian kredit di Bank mempunyai unsur-unsur yang terkandung didalamnya diantaranya:

1. Kepercayaan;
2. Kesepakatan;
3. Jangka waktu;
4. Resiko;
5. Balas jasa.⁷

Pemberian kredit Bank pada umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari Bank. Persyaratan bagi pemohon kredit untuk menyediakan jaminan ini dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit karena pengusaha kecil yang modal usahanya sangat terbatas tidak memiliki harta kekayaan yang memenuhi syarat untuk dijadikannya jaminan kreditnya.⁸

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dalam Pasal 8 disebutkan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas etiked baik dan kemampuan debitor serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Dari Pasal ini persyaratan adanya jaminan untuk memberikan kredit tidak

⁴ Kasmir, 2003, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm. 102

⁵ Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 191-192

⁶ *Ibid*, hlm. 192

⁷ Kasmir, *Op.Cit*, hlm. 103-104

⁸ Sutarno, 2004, *Aspek-aspek Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta, hlm. 140

menjadi keharusan. Bank hanya diminta untuk meyakini berdasarkan analisis yang mendalam atas etiked baik debitur dan kemampuan debitur. Ukuran etiked baik sifatnya kualitatif tidak mudah untuk mengukurnya, sedangkan kemampuan dapat dianalisa dari pendapatan debitur dalam berusaha atau berpendapatan dari pekerjaannya seorang pemohon kredit.⁹

Dalam pelaksanaannya, Bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis etiked baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 atau 23 Undang-Undang Perbankan yang mengartikan bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materil atau berujud yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan in materil dengan kata lain disebut tidak berwujud.¹⁰

Jaminan kebendaan merupakan salah satu jenis jaminan dalam dunia hukum perbankan di Indonesia. Dalam Pasal 499 KUHPerdara dijelaskan, menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Selanjutnya dalam Pasal 503 KUHPerdara dikemukakan bahwa, tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tidak bertubuh. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa benda adalah barang baik benda tetap maupun tidak tetap. Untuk benda tetap dibagi lagi kedalam benda berwujud dan tidak berwujud.

Jenis-jenis jaminan kebendaan terbagi kedalam 3 jaminan diantaranya adalah: Hak tanggungan, Hipotek dan Gadai. Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah UUHT, pada tanggal 9 April 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk pada UUHT.

Adapun pengertian Hak Tanggungan dijabarkan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah,

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dari pengertian hak tanggungan tersebut, dapat diketahui hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada tanah.

Ciri-ciri hak tanggungan bisa kita lihat dalam Pasal 1 sub 1 UUHT, suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri:

1. Hak jaminan;
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
3. Untuk pelunasan hutang;
4. Memberikan kedudukan yang sama.

Sedangkan objek apa saja yang dapat dibebani hak tanggungan dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 4 UUHT sebagai berikut : ayat 1) hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

1. Hak milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Dari ketiga jenis hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan jenis hak yang cukup kuat. Dalam arti tidak ada pembatasan waktu, lain halnya dengan hak guna usaha maupun hak guna bangunan ada pembatasan waktu. Secara teoritis memang dapat diperpanjang kembali.

Oleh karena itu dari segi keamanan bagi pemberi kredit, hak milik tentu menjadi pilihan utama. Yang menarik dalam UUHT ini, rupanya yang dapat dijadikan agunan terbatas hanya untuk ketiga jenis hak atas tanah, akan tetapi juga hak-hak lainnya. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 4 ayat 2) UUHT : selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1), hak pakai atas tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan juga dibebani hak tanggungan. Hanya saja untuk jenis hak pakai atas tanah Negara, membutuhkan pengaturan lebih lanjut, seperti dijelaskan dalam ayat 3) pembebanan hak tanggungan

⁹ *Ibid*, hlm. 141

¹⁰ *Ibid*, hlm. 141

pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Disamping itu, menurut Pasal 4 ayat 4) UUHT: "Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Seperti yang disebutkan bahwa Hak Milik merupakan salah satu objek hak tanggungan yang cukup kuat, karena tidak ada pembatasan waktu dan dijamin keamanannya dalam pengambilan kredit di Bank. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat 1) UUPA yang berbunyi :

"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengingat ketentuan dalam Pasal 6".

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹¹

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title "Hak Milik" yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak

milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 6 Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.

Pasal 7 Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 17 Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pasal 18 Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pasal 21 ayat (1), Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.¹²

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat

¹¹

<https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty>, diakses pada 2 Februari 2020, Pukul : 17.32 Wita

¹² *Ibid*

mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

Berdasarkan penjabaran diatas memang hak milik memiliki kedudukan yang cukup kuat, namun selain itu hak milik juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Namun untuk tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya walaupun didaftarkan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahkan maka tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Untuk dapat menjadikan Hak Milik sebagai jaminan di Bank harus memberikan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan debitur. Karena dengan adanya sertifikat hak milik menandakan kekuatan kreditur terhadap hak milik tersebut sehingga dapat dijamin keamanan dan kepastian hukumnya. Seperti yang dikemukakan oleh Kasmir bahwa kredit dengan jaminan dapat berupa jaminan benda berwujud dan jaminan benda tidak berwujud. Terkait dengan sertifikat termasuk dalam jaminan benda tidak berwujud. Sertifikat dimaksud diantaranya:

1. Sertifikat saham
2. Sertifikat Obligasi
3. Sertifikat Tanah
4. Sertifikat Deposito
5. Rekening Tabungan yang dibekukan
6. Rekening giro yang dibekukan
7. Promes
8. Wesel dan
9. Surat Tagihan Lainnya.¹³

B. Penyelesaian Kredit Macet Yang Dilakukan Debitur Menurut Perspektif Hukum Perbankan

1. Bentuk Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Restrukturisasi

Ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/2005 menyebutkan istilah restrukturisasi dijelaskan dalam Pasal 1 angka 25, yakni Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.¹⁴ Menurut Sutarno Tujuan restrukturisasi itu sendiri adalah:

- a. Untuk menghindarkan kerugian bagi Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.
- b. Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.
- c. Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.¹⁵

Sutarno berpendapat bahwa bentuk-bentuk restrukturisasi adalah sebagai berikut:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- d. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit;
- f. Pengambil alihan agunan/asset debitur;
- g. Jaminan kredit dibeli oleh Bank;
- h. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham;
- i. Alih manajemen;
- j. Pengambilalihan pengelolaan proyek;
- k. Novasu;

¹³ Kasmir, *Op.Cit*, hlm. 113-114

¹⁴ Sentosa Sembiring, *Op.Cit*, hlm. 231

¹⁵ Sutarno, *Op.Cit*, hlm.266-267

- l. Subrogasi;
- m. Cessie;
- n. Debitur menjual sendiri barang jaminan;
- o. Bank menjual barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat kuasa;
- p. Penghapusan piutang; dan
- q. Cegah tanggal debitur macet.¹⁶

Sedangkan dalam ketentuan PBI 7/2/2005 dijelaskan terdapat bentuk-bentuk restrukturisasi adalah sebagai berikut:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan tunggakan bunga pokok;
- e. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.¹⁷

Penurunan Suku Bunga Kredit.¹⁸ Penurunan suku bunga kredit merupakan salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya. Misalnya bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian sebelumnya adalah 20% diturunkan menjadi 15 %. Dengan adanya keringanan suku bunga maka pembayaran bunga setiap bulannya menjadi lebih kecil sehingga pendapatan dari hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar sebagian pokok dan sebagian lainnya untuk melanjutkan dan mengembangkan usaha. Dengan demikian dalam jangka waktu tertentu sesuai perhitungan *cash flow* atas usaha debitur dapat diprediksi akan mampu menyelesaikan seluruh hutang dan usaha dapat berkembang pesat.

Akta-akta yang perlu dibuat atau diperbaharui berkenaan dengan terjadinya penurunan suku bunga yaitu perlu dilakukan amandemen atau *addendum* terhadap perjanjian kredit. Pasal yang semula mengatur tentang besarnya suku bunga kredit perlu diadakan perubahan atau amandemen disesuaikan dengan besarnya penurunan bunga kredit. Mungkin saja terjadi, dengan penurunan suku bunga kredit, kreditur atau Bank memberikan syarat tambahan atau merubah

syarat yang sudah ada. Oleh karena itu, syarat tambahan atau merubah syarat yang sudah ada perlu dituangkan dalam amandemen atau addendum perjanjian kredit. Amandemen atau addendum merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian kredit lama. Semua ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit tidak dirubah tetap berlaku dan yang telah dirubah dinyatakan tidak berlaku lagi. Penurunan suku bunga tidak merubah perjanjian ikutannya yaitu perjanjian. Penurunan suku bunga hanya merubah ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit. Bentuk addendum perjanjian kredit dapat dibuat dengan akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat oleh para pihak. Biasanya Bank/kreditur akan mempersiapkan addendum perjanjian kredit tersebut

Perpanjangan Waktu Kredit.¹⁹ Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan hutangnya. Misalnya hutang seluruhnya yang seharusnya dikembalikan selambat-lambatnya pada bulan Januari 2003 diperpanjang menjadi Januari 2005. Dengan memperpanjang jangka waktu kredit maka kualitas kredit debitur digolongkan menjadi *performing loan* atau tidak bermasalah dan dengan perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya. Pendapatan usaha yang seharusnya digunakan untuk membayar hutang yang jatuh tempo dapat digunakan untuk memperkuat usaha dan dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi seluruh hutangnya.

Akta yang perlu dibuat berkenaan dengan perpanjangan waktu kredit adalah amandemen atau addendum perjanjian kredit. Pasal atau ketentuan yang mengatur jangka waktu kredit dirubah dan ditetapkan kembali dengan memperpanjang jangka waktu pelunasan. Bentuk akta amandemen atau addendum bisa berbentuk akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat dan dipersiapkan sendiri oleh Bank atau akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris. Bentuk addendum yang merubah jangka waktu perjanjian kredit sebenarnya bisa berbentuk surat yang dibuat Bank dan dikirimkan kepada debitur isinya merubah

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/2005

¹⁸ Sutarno, *Op.Cit.*, hlm. 267

¹⁹ *Ibid*, hlm. 269

jangka waktu kredit. Sebagai tanda persetujuan debitur dapat dianggap sebagai addendum.

Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit.²⁰ Salah satu tanda kredit bermasalah adalah tunggakan bunga kredit lebih dari tiga kali pembayaran. Bunga kredit yang seharusnya dibayar setiap bulan atau dalam jangka waktu tertentu sesuai perjanjian kredit, tidak dibayar sehingga tunggakan bunga kredit lama kelamaan menjadi menumpuk yang jumlahnya menyamai hutang pokok. Dalam kondisi krisis seperti sekarang ini usaha yang dilakukan debitur tidak berjalan sesuai rencana bahkan gagal sehingga pendapatan usaha merosot dan akibatnya tidak mampu memenuhi kewajiban membayar bunga kepada kreditur setiap bulannya.

Untuk menyelamatkan kredit bermasalah restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya. Langkah penyelamatan dengan menghapus sebagian atau seluruh tunggakan bunga kredit diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melanjutkan usahanya sehingga menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk membayara hutang pokoknya yang tidak mungkin dihapus seluruhnya oleh kreditur/Bank. Misalnya tunggakan bunga selama 30 bulan sebesar 400 juta rupiah, kemudian dikurangi sebesar 250 juta sehingga debitur hanya memberi 150 juta rupiah inipun masih dijadwal kembali atau tunggakan bunga dihapus seluruhnya menjadi nol.

Pengurangan tunggakan bunga tidak mengakibatkan perubahan akta perjanjian kredit karena yang dikurangi adalah besarnya tunggakan bunga yang seharusnya dibayar debitur. Bukti adanya pengurangan tunggakan bunga, Bank cukup mengeluarkan surat yang ditujukan kepada debitur yang menegaskan bahwa besarnya tunggakan bunga harus dibayar dikurangi sehingga lebih kecil dari perhitungan sebenarnya berdasarkan perjanjian kredit.

Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit.²¹ Sejumlah pinjaman uang yang diberikan kreditur/Bank kepada debitur inilah yang disebut pokok kredit. Misalnya Bank meminjamkan uang kepada debitur sebesar satu miliar rupiah dan debitur telah menarik seluruh pinjaman ini maka satu miliar rupiah inilah yang disebut pokok kredit yang harus dibayar kembali oleh debitur sesuai jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Pembayaran pokok kredit dapat dilakukan sebagian-sebagian setiap bulan berbarengan dengan pembayaran bunga atau sekaligus di akhir jangka waktu kredit. Hal ini sesuai kesepakatan tercantum dalam perjanjian kredit. Pengaturan tunggakan pokok merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan Bank kepada debitur karena pengurangan tunggakan pokok biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Pengurangan tunggakan pokok ini merupakan pengorbanan Bank yang sangat besar karena asset Bank yang berupa hutang pokok ini tidak kembali dan merupakan kerugian yang menjadi beban Bank.

Besarnya hutang pokok kredit tercantum dalam perjanjian kredit sehingga dengan adanya pengurangan pokok kredit yang harus dibayar, perlu dibuat akta addendum perjanjian kredit yang menegaskan bahwa besarnya pengurangan pokok kredit, dan besarnya pokok kredit yang harus dibayar setelah dikurangi. Selain menggunakan instrument addendum pengurangan pokok dapat dilakukan dengan surat dari kreditur yang ditujukan kepada debitur yang menegaskan hutang pokok yang harus dibayar dikurangi sehingga lebih kecil dari hutang pokok yang tercantum dalam perjanjian kredit. Addendum atau surat pemberitahuan ini merupakan bukti bagi Bank dan debitur dalam melakukan restrukturisasi dengan fasilitas pengurangan pokok.

Penambahan Fasilitas Kredit.²² Kadang-kadang menjadi tandanya kredit macet justru diberikan penambahan kredit sehingga hutang menjadi bertambah besar. Apakah debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikannya. Inilah strategi penyelamatan kredit. Penambahan kredit diharapkan agar usaha debitur akan berjalan

²⁰ *Ibid*, hlm. 268

²¹ *Ibid*, hlm. 268

²² *Ibid*, hlm. 270

kembali dan berkembang yang akan menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan hutang lama dan tambahan kredit baru. Untuk memberikan tambahan fasilitas kredit harus dilakukan analisa yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitur karena debitur menanggung hutang lama dan hutang baru. Usaha debitur harus mampu menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk melunasi usaha kedepan.

Keputusan restrukturisasi dengan penambahan fasilitas kredit harus dibuatkan akta perjanjian kredit atau addendum terhadap perjanjian kredit lama. Penambahan fasilitas kredit mungkin diikuti syarat-syarat perjanjian kredit baru atau dalam addendum. Jika penambahan fasilitas kredit itu disyaratkan ada jaminan tambahan maka harus dilakukan pengikatan jaminan tambahan yang bentuk pengikatan jaminan tergantung benda yang menjadi jaminan tambahan. Kalau jaminan tambahan berupa tanah dan bangunan maka pengikatan jaminan menggunakan instrumen hak tanggungan. Jika jaminan tambahan berupa benda bergerak maka pengikatan jaminan menggunakan instrumen fiducia atau gadai.

Untuk melakukan restrukturisasi melalui konversi kredit menjadi penyertaan modal/saham pada perusahaan debitur harus memenuhi syarat-syarat agar Bank tidak rugi di masa mendatang yaitu:

a. Perusahaan debitur tidak memiliki hutang terlalu banyak kepada kreditur lain karena jika Bank melakukan penyertaan modal dengan menggunakan outstanding kredit, beberapa bulan kemudian debitur dipailitkan oleh kreditur lain maka penyertaan modal oleh Bank menjadi tidak berguna dan Bank mengalami kerugian. Sebaliknya Bank yang mengkonversikan outstanding kredit menjadi modal/saham pada perusahaan debitur Bank perlu mengajak kreditur-kreditur lain untuk bersama-sama mengkonversikan piutangnya menjadi modal sehingga perusahaan debitur tidak memiliki beban hutang sehingga dapat mengkonsentrasikan pada pembenahan dan konsolidasi perusahaan.

- b. Penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur diusahakan agar Bank dapat menjadi pemegang saham mayoritas sehingga dapat mengendalikan perusahaan dengan memilih dan mengangkat management baru. Apabila Bank dalam melakukan penyertaan pada perusahaan debitur tidak memegang saham mayoritas maka Bank tidak dapat memmanagement perusahaan itu.
- c. Perusahaan debitur memiliki asset yang lebih besar daripada hutangnya.
- d. Perusahaan debitur memiliki prospek usaha yang baik di masa mendatang.

Bank yang melakukan penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur yang berasal dari outstanding kredit Bank sebagai pemegang saham pada perusahaan debitur tersebut. Berkenaan dengan penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur perlu dibuat akta atau dokumen akta penyertaan saham. Dalam dokumen atau akta penyertaan harus ditentukan nilai saham setiap lembarnya dan berapa jumlah saham yang diperoleh. Bentuk akta dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau akta otentik tergantung kesepakatan debitur dan Bank. Akta atau dokumen tersebut digunakan sebagai bukti bahwa hutang debitur telah lunas dan Bank/kreditur sebagai pemegang saham pada perusahaan debitur.

2. Bentuk Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Jalur Hukum

Sebagaimana diketahui dalam praktek penyelesaian masalah kredit macet diawali dengan upaya-upaya dari bank sebagai pihak kreditur dengan berbagai cara antara lain dengan melakukan penagihan langsung oleh bank kepada debitur yang bersangkutan atau mengupayakan agar debitur menjual agunan kreditnya sendiri untuk pelunasan kreditnya di bank. Apabila penyelesaian sebagaimana tersebut diatas tidak berhasil dilaksanakan, pada umumnya upaya yang dilakukan bank dilakukan melalui prosedur hukum.²³ Seperti yang diungkapkan Sutarno, bahwa penyelamatan kredit melalui lembaga-lembaga

²³

<https://iwanvictorleonardo.wordpress.com/2010/06/09/cara-penyelesaian-kredit-macet/>, diakses pada 18 Februari 2020, Pukul : 14.44 Wita

hukum akan terjadi pemutusan hubungan antara Kreditur dan Debitur. Penekanan penyelamatan kredit melalui lembaga hukum lebih ditujukan pada eksekusi jaminan yang hasilnya untuk melunasi hutang debitur. Oleh karena itu kondisi barang jaminan harus strategi dan marketable didukung dokumen yang lengkap penyelamatan kredit melalui lembaga hukum terpaksa dilakukan karena syarat-syarat restrukturisasi tidak bisa dipenuhi debitur. Langkah seperti ini dalam bahasa penyelamatan kredit disebut *Second Way Out*.²⁴

Penyelesaian kredit macet melalui lembaga hukum merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.²⁵ Sehubungan dengan hal tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terdapat beberapa lembaga dan berbagai sarana hukum yang dapat dipergunakan untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet perbankan.

Pengaruh kelembagaan terhadap kelancaran penyelesaian krisis perbankan menunjukkan pengaruh yang penting. Krisis perbankan membebani fiskal terutama apabila dilaksanakan kebijakan seperti rekapitalisasi perbankan, bantuan likuiditas, dan jaminan pemerintah yang eksplisit terhadap lembaga-lembaga keuangan, serta penerapan kelonggaran atas peraturan prudensial. Adapun lembaga yang berfungsi untuk menyelesaikan masalah kredit macet perbankan dapat diuraikan pada sub bagian dibawah ini.

a. Pengadilan Negeri²⁶

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan pasal 10 Undang-Undang No.14 Tahun 1970, badan peradilan merupakan lembaga yang sah dan berwenang untuk menyelesaikan sengketa. Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 ditetapkan berbagai peraturan perundang-undangan yang menentukan

batas yurisdiksi untuk setiap badan peradilan.

Khusus berkenaan dengan permasalahan sengketa perkreditan, yurisdiksinya termasuk kewenangan lingkungan peradilan umum, sehingga badan peradilan yang secara resmi bertugas menyelesaikan kredit macet bila disengketakan adalah Pengadilan Negeri. Penyelesaian sengketa kredit macet bank-bank swasta dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dengan 2 (dua) cara:

1. Bank menggugat nasabah karena telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati. Bank dapat menggugat debitur yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar utang pokok maupun bunga ke Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri dalam hal ini akan memproses gugatan tersebut dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan sanggahan-sanggahan yang diajukan oleh kedua belah pihak. Apabila proses pemeriksaan selesai dilakukan, Pengadilan Negeri akan mengeluarkan putusan. Putusan tersebut dilaksanakan dengan sita eksekusi atas agunan yang diberikan untuk kepentingan pelunasan kredit.
 2. Bank meminta penetapan sita eksekusi terhadap barang agunan debitur yang telah diikat secara sempurna. Terhadap barang agunan yang telah diikat secara sempurna, seperti dengan cara hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atau credietverband, maka bank dapat langsung mengajukan permohonan penetapan sita eksekusi barang agunan untuk dapat memperoleh pelunasan piutangnya tanpa harus melalui proses gugatan biasa di Pengadilan.
- b. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)²⁷
Dengan Undang-Undang No.49 Prp. Tahun 1960, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) bertugas menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan

²⁴ Sutarno, *Op.Cit*, hlm. 295

²⁵ Kasmir, *Op.Cit*, hlm.131

²⁶

<https://iwanvictorleonardo.wordpress.com/2010/06/09/cara-penyelesaian-kredit-macet/>, diakses pada 18 Februari, Pukul : 14.42 Wita

²⁷ *Ibid*

kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian bagi bank milik negara penyelesaian masalah kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya.

Pengurusan piutang negara dimaksud dilakukan dengan membuat Pernyataan Bersama antara PUPN dan debitur tentang besarnya jumlah hutang dan kesanggupan debitur untuk menyelesaikannya. Pernyataan Bersama tersebut mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, sehingga pernyataan tersebut mempunyai titel eksekutorial. Jika debitur menolak membuat Pernyataan Bersama, maka Ketua PUPN dapat menetapkan besarnya jumlah hutang sendiri. Dalam hal Pernyataan Bersama tidak dipenuhi oleh debitur, PUPN dapat memaksa debitur untuk membayar sejumlah hutang dengan surat paksa, sehingga selanjutnya penyitaan dan pelelangannya disamakan dengan penagihan pajak negara (Pasal 11 UU No.49 Prp. Tahun 1960). Dengan demikian penagihan piutang negara dilakukan sesuai dengan parate eksekusi. Surat Paksa dikeluarkan dalam bentuk keputusan Ketua PUPN dengan titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan seperti grosse putusan hakim dalam perkara perdata yang tidak dapat diajukan banding lagi.

c. Kejaksaan²⁸

Berdasarkan UU No.5 Tahun 1991 dan Keputusan Presiden No.55 tahun 1991, Kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak didalam maupun diluar pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah. Oleh karena itu peranan Kejaksaan dalam bidang hukum perdata tersebut dapat disejajarkan

dengan *Government's Law Office* atau Advokat/Pengacara Negara.

Dengan demikian Kejaksaan dapat mewakili bank-bank milik negara dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum, termasuk masalah hukum yang timbul dari hubungan pemberian kredit antara bank dengan debitur bilamana debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada bank.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. Sertifikat Hak Milik juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan pihak lain. Kedudukan Sertifikat hak milik dalam perkreditan di Bank menempati kasta tertinggi dibandingkan dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan. Seperti yang tertuang dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Penyelesaian Kredit Macet Yang Dilakukan Debitur Menurut Perspektif Hukum Perbankan
Bank merupakan salah satu lembaga dalam hal jasa perkreditan di Indonesia. Bank dalam mengucurkan kredit kepada nasabah atau debitur memiliki langkah-langkah agar dapat meminimalisir kemungkinan terburuk yang terjadi dikemudian hari yang dapat merugikan Bank itu sendiri. Terdapat dua langkah atau upaya yang dilakukan Bank dalam mengucurkan kredit kepada nasabah yaitu upaya Preventif dan Represif. Upaya Preventif biasa disebut sebagai langkah pencegahan. Langkah pencegahan dalam hal ini adalah dengan melakukan penyeleksian terhadap calon

²⁸ *Ibid*

nasabah, sedangkan upaya Represif merupakan langkah penyelesaian apabila terjadi kredit bermasalah. Bentuk-bentuk dari upaya Represif atau upaya penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui beberapa langkah yaitu melalui restrukturisasi dan melalui jalur hukum atau lembaga-lembaga hukum.

B. Saran

1. Penulis menyarankan agar dalam melakukan perkreditan di Bank dimana dari pihak Nasabah agar melakukan sertifikasi hak milik sebagai jaminan di Bank, karena posisi Sertifikat Hak Milik itu sendiri memiliki posisi tertinggi dan memungkinkan untuk mendapatkan kredit di Bank.
2. Penulis menyarankan agar dalam mengucurkan kredit ke nasabah dari pihak Bank harus betul-betul menyeleksi calon nasabahnya, dalam hal ini dilakukan upaya preventif yang baik dan benar sesuai dengan koridor peraturan perundang-undangan. Karena tindakan represif dipengaruhi oleh tindakan preventif itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurachman, 1991, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan Inggris-Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta. 2004.
- Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Depok, Rajawali Pers
- Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'*, Jakarta, Ind.Hil-Co.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- H. Malayu S.P. Hasibuan, 2004, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, Bina Aksara.
- H. Salim HS, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Indara Soewarso, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kasmir, 2002, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, PT Alumni.
- _____, dalam Salim H.S, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- O.P. Simanjuntak, 1998, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta, Perbanas.
- Rachmad Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika
- Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji., *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, 2004.
- Subekti, 1989, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Sutarno, 2004, *Aspek-aspek Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta