

PENGAWASAN KREDITUR PERBANKAN TERHADAP OBJEK JAMINAN PASCA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

Putri Anandita Pratama

Universitas Indonesia

putrianandita.p@gmail.com

Gratianus Prikasetya Putra

Universitas Indonesia

Abstrak

Pengawasan kreditur terhadap objek jaminan pasca pembebanan hak tanggungan adalah hal yang sangat penting guna menghindari persoalan terkait eksekusi dalam hal debitur cidera janji. Salah satu persoalan yang mungkin terjadi ialah debitur melakukan perjanjian waralaba dengan pihak ketiga tanpa sepengetahuan kreditur. Meskipun tidak terdapat klausula terkait peralihan objek hak tanggungan dari debitur kepada pihak ketiga, hal ini dapat merugikan kreditur khususnya pada saat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Artikel ini disusun dengan menggunakan metode penelitian dengan menggunakan metode penelitian doctrinal khususnya terkait peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan dan perbankan. Selain peraturan perundang-undangan, artikel ini juga menggunakan kasus simulasi guna memudahkan elaborasi antara peraturan dan praktik yang terjadi.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Perbankan, Bank, Prinsip Kehati-hatian, Perjanjian Waralaba

Abstract

Creditor supervision of collateral objects after the imposition of mortgage rights is very important to avoid problems related to execution in the event of a debtor defaulting. One problem that may occur is that the debtor enters into a franchise agreement with a third party without the creditor's knowledge. Even though there is no clause regarding the transfer of the object of the mortgage right from the debtor to a third party, this could be detrimental to the creditor, especially during the execution of the mortgage right. This article was prepared using a research method using doctrinal research methods, especially regarding legislation regarding mortgage rights and banking. Apart from statutory regulations, this article also uses simulation cases to facilitate elaboration between regulations and practices that occur.

Keywords: Mortgage Rights, Banking, Banks, Prudential Principles, Franchise Agreements

PENDAHULUAN

Pengawasan kreditur terhadap objek jaminan pasca pembebanan hak tanggungan merupakan suatu hal yang sangat penting untuk dilakukan. Bank atau kreditur tidak hanya melakukan pengawasan pada saat sebelum kredit diberikan akan tetapi bank juga harus terus melakukan pengawasan dengan cara memperbaharui informasi status mengenai debitur sampai kepada objek jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan setelah perjanjian kredit berjalan.¹

¹ Komang Tri Atmaja dan Ni Putu Purwanti, "Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan," *Kertha Wicara : Journal Ilmu Hukum* 10, no. 10 (22 September 2021), <https://doi.org/10.24843/KW.2021.v10.i10.p04>.

Hal ini menjadi penting dikarenakan tidak adanya aturan khusus dan konkrit yang melarang debitur untuk menjadikan objek tersebut menjadi tempat usaha, tetapi jika tidak dimitigasi secara benar hal tersebut dapat menjadi bencana bagi bank. Karena, dengan semakin berkembangnya jaman dan teknologi, mulai bermunculan model-model usaha baru yang dapat mengakibatkan terikatnya debitur dengan pihak lain. Maka sebagai perwujudan prinsip kehati-hatian dalam operasional bank sebagai kreditur, proses pengawasan pasca pembebanan suatu objek dengan hak tanggungan merupakan hal yang krusial yang harus diperhatikan kreditur.

Jaminan kebendaan sebagai the second way out memiliki arti bahwa nantinya jaminan tersebut dapat dieksekusi atau dijual apabila debitur dinyatakan gagal atau ingkar dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan klausul perjanjian kredit, maka jalan eksekusi objek jaminan dilakukan melalui penjualan lelang oleh kreditur baik secara mandiri maupun melalui pengadilan. Pengikatan tanah dan bangunan sebagai jaminan dilakukan dengan hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan (accessoir) dari perjanjian pokok yang memberikan kedudukan didahulukan (droit de preference) kepada pemegang Hak Tanggungan. Namun, terkadang ada kegagalan dalam pelaksanaan eksekusi jaminan tersebut yang mana hal ini menyebabkan bank sebagai kreditur mengalami konsekuensi tertentu.² Salah satu hambatan yang mungkin saja terjadi adalah ketika objek jaminan digunakan sebagai tempat usaha oleh debitur dan terikat oleh perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga. Dalam perjanjian tersebut, terdapat klausula yang menyatakan bahwa debitur tidak dapat menghentikan usahanya sebelum masa perjanjian berakhir. Jika tidak ditangani dengan benar, hal ini bisa menyebabkan eksekusi tidak dapat dilaksanakan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak bank.

Asas yang mendasari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok adalah asas kepercayaan, artinya bank harus melandasi pemberian kredit tersebut atas dasar kepercayaan bank terhadap kapasitas, kemampuan dan tanggung jawab nasabah sebagai debitur dalam mengembalikan dana yang dipinjamnya walaupun sering kali prinsip ini menjadi malapetaka bagi bank sendiri.³ Dalam dunia perbankan, terdapat suatu metode analisis yang dikenal sebagai the fives of credit atau 5 c yang digunakan untuk menilai kelayakan seseorang untuk mendapatkan kredit. Metode ini bertujuan agar bank memperoleh keyakinan bahwa sifat dan watak dari calon debitur tersebut benar-benar dapat dipercaya. Prinsip tersebut berisikan (1) Character atau watak;(2) Capacity;(3) Capital;(4) Collateral;(5) Condition. Analisis tersebut meliputi analisis mengenai profil calon debitur, potensi pertumbuhan bisnisnya, nilai aset yang dijamin, dan variabel-variabel lain yang relevan.

Proses perkreditan berperan dalam pengembangan aset bank. Kredit menjadi risk asset

² A. Wangsawidjaja Z., *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia* (Yogyakarta: Lautan Pustaka, 2020).

³ S Djoni Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

bagi bank karena pihak luar, yaitu debitur, memiliki kendali atas aset bank tersebut. Tiap bank memiliki upaya yang maksimal untuk menjaga kualitas aset berisiko ini agar tetap sehat, dalam artian produktif dan dapat ditagih dengan baik. Dalam implementasinya, pemberian kredit kepada debitur selalu memiliki potensi berupa kredit yang tidak dapat diselesaikan tepat waktu, yang lebih dikenal sebagai kredit bermasalah/kredit macet atau Non Performing Loan (NPL). Kredit macet tetap menjadi bagian tak terhindarkan dalam kegiatan pemberian kredit oleh bank, akan tetapi bank berusaha meminimalkan tingkat kredit macet agar sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai pengawas perbankan.⁴ Bank memiliki Standard Operating Procedures (SOP) yang diharuskan oleh Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan POJK No. 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum untuk meminimalisir risiko dari produk yang dikeluarkannya. Inti dari peraturan ini pertama seiring dengan perkembangan lingkungan bank baik secara internal maupun eksternal maka diperlukan adanya praktik tata kelola yang baik (*good governance*), kedua bank harus meningkatkan upaya dalam mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko agar aktivitas usaha yang dilakukan oleh bank tidak melebihi kapasitas bank atau mengganggu kelangsungan usaha bank, ketiga diperlukan manajemen risiko yang akurat dan komprehensif, dan keempat penerapan manajemen risiko yang diterapkan oleh bank akan mendukung efektivitas kerangka pengawasan bank berbasis risiko yang dilakukan oleh OJK sehingga dapat menjaga kepentingan baik dan juga kepentingan nasabah.

Standard Operating Procedures (SOP) sebagai implementasi dari prudential banking principle menjadi sesuatu yang esensial karena dijadikan sebagai panduan bagi bank dalam pelaksanaan pemberian kredit. Di dalamnya terdapat instrumen-instrumen analisa sebelum pemberian kredit sampai kepada prosedur-prosedur yang dilakukan oleh bank apabila kredit tersebut bermasalah atau macet.⁵ Walau demikian, seringkali dimungkinkan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya secara tepat waktu sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit. Karena itu, prosedur-prosedur yang terdapat dalam SOP bank sangatlah penting untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar jika dibiarkan tanpa diselesaikan dalam waktu yang lama.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian doktrinal yang dilakukan melalui studi dokumen mengenai teori-teori hukum mengenai hak tanggungan dan kredit bank seperti Undang-undang

⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank* (Bandung: Alfabeta, 2005).

⁵ Willy Putra dan Haryati Widjaja, "Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Semarang)," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2018), <https://doi.org/10.24246/jrh.2018.v3.i1.p81-96>.

Hak Tanggungan berserta aturan pelaksanaannya, Undang-Undang Perbankan dan buku-buku lainnya yang terkait dengan penelitian ini. Sehingga, penelitian ini mempelajari dan menganalisis masalah menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach) dari data-data tentang kepastian hukum mengenai Perbankan dan Hak Tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan

Hak tanggungan merupakan jaminan khusus yang menjadikan objek benda tetap sebagai jaminan. Definisi mengenai hak tanggungan terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“untuk selanjutnya disebut UUHT) yaitu suatu bentuk jaminan yang diikatkan pada hak atas tanah seperti yang dijelaskan dalam Undang-undang nomor 5 Tahun 1960, baik termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang terintegrasi dengan tanah tersebut yang diperuntukkan untuk melunasi utang tertentu dan memberikan prioritas kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Berdasarkan definisi ini maka dapat dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok yang tertulis yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit. Perjanjian pokok tersebut haruslah dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan untuk memastikan kepastian hukum dari kewajiban-kewajiban yang tercantum di dalamnya sehingga dapat melindungi hak-hak para pihak yang terlibat di dalam perjanjian tersebut.

UUHT juga menegaskan mengenai prinsip dasar hak tanggungan di dalam Pasal 20 ayat (1) bahwa pemegang hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain. Makna dari ketentuan ini adalah jika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan baik secara mandiri maupun melalui lelang umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memiliki prioritas yang lebih tinggi daripada kreditor lainnya (*droit de preference*). Kemudian, Pasal 7 UUHT mencantumkan prinsip dasar lain mengenai Hak Tanggungan yaitu bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).

Selain 2 (dua) prinsip di atas (*droit de preference* dan *droit de suite*) Hak Tanggungan juga mempunyai karakteristik lain yaitu (1) hak tanggungan haruslah memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas; (2) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Asas spesialisitas dan asas publisitas mengharuskan hak tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah tertentu dan rincian yang spesifik mengenai objek tersebut harus dicatat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁶ Selain itu, untuk memenuhi asas spesialisitas dalam hak tanggungan, deskripsi yang

⁶ H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan*

spesifik mengenai subjek, hutang yang dijamin, serta nilai tanggungan juga harus dijelaskan di dalam Akta Pemberian hak tanggungan. Kemudian, informasi-informasi tersebut haruslah diumumkan sehingga nantinya pihak ketiga dapat dengan mudah mendapatkan informasi yang spesifik mengenai subjek hak tanggungan, hutang yang dijamin oleh Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan objek hak tanggungan. Selanjutnya, salah satu ciri dan sifat lembaga hak tanggungan yang istimewa adalah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melibatkan proses peradilan.⁷ UUHT menyediakan 2 (dua) sarana untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek hak tanggungan, yaitu pertama pemberian hak tanggungan diberikan kuasa untuk menjual sendiri objek hak tanggungan tersebut (beding van eigenmachtige verkoop atau parate executie), dan kedua melalui titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan.

Prof Budi Harsono mengartikan hak tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah yang memberikan kewenangan bagi kreditur untuk mengambil tindakan terkait tanah yang digunakan sebagai jaminan, bukan untuk menguasai dan menggunakan secara fisik akan tetapi, kreditur dapat menjual tanah tersebut jika debitur wanprestasi dan mengambil hasil penjualan tersebut sebagai pembayaran lunas hutang debitur terhadapnya, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Definisi mengenai hak tanggungan menurut Prof Budi Harsono ini mencakup hal penting yaitu kontrol terhadap kepemilikan tanah. Kontrol kepemilikan tanah memungkinkan seseorang untuk menguasai hak-hak terkait tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur tidaklah bersifat fisik, melainkan berupa kekuasaan menjualnya apabila debitur cidera janji.

Kekuasaan menjual tersebut diberikan melalui titel eksekutorial di dalam grosse akta yang merupakan bagian dari bukti pengikatan kredit. Grosse akta merupakan salinan lengkap kata demi kata dari akta pengakuan utang yang memiliki kekuatan hukum tetap. Jika tidak dipatuhi secara sukarela, akta tersebut dapat dieksekusi melalui Pasal 195 HIR dan peraturan yang terkait. Namun, penting untuk memperhatikan bahwa grosse akta hanya berlaku sah apabila pembuatannya memenuhi persyaratan formal dan materiil yang ditentukan seperti grosse akta harus dibuat oleh notaris, mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, isinya merupakan pengakuan utang sepihak dan jumlahnya harus tetap.⁸

Hal mengenai subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 UUHT. Menurut ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal tersebut pemberi maupun penerima atau pemegang hak tanggungan dapat berupa individu (orang perseorangan) maupun entitas hukum (badan hukum). Pemberi hak tanggungan harus memiliki wewenang untuk menjalankan perbuatan

Benda-Benda di Atasnya (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020).

⁷ Burhan Sidabariba, *Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan Mengutamakan Perlindungan Hukum Para Pihak* (Depok: Papas Sinar Sinanti, 2023).

⁸ Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

hukum terhadap objek hak tanggungan yang terkait.

Dari penjelasan Pasal 8 ayat (2) ini, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-buku hak tanggungan. Oleh karena itu, keabsahan kewenangan tersebut harus dapat dibuktikan pada saat hak tanggungan terkait didaftarkan. Pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum yang berperan sebagai pihak yang memiliki piutang.

Berdasarkan hal-hal di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hak tanggungan merupakan jaminan yang timbul karena adanya kebutuhan masyarakat akan adanya suatu lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian serta perlindungan bagi para pihak dan juga dapat menyelesaikan permasalahan mengenai perjanjian pokok dengan pasti, cepat, sederhana dan memberikan keadilan bagi semua pihak terlibat. Hak tanggungan juga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik secara preventif maupun represif. Perlindungan secara preventif ditujukan agar para pihak berhati-hati dalam menjalankan hak dan kewajibannya agar tidak terjadi sengketa. Sedangkan perlindungan secara represif menjadikan hak tanggungan sebagai suatu tuntutan dari kreditur apabila debitur cidera janji. Perlindungan secara represif juga bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan mengembalikan keadaan pada situasi semula sebelum terjadinya pelanggaran.

Setelah diundangkannya UUHT, hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan segala turutannya dalam hukum positif di Indonesia. Hak tanggungan sebagai perjanjian aksesoir memberikan dasar kepada pemegang hak tanggungan untuk menjalankan *parate executie* apabila debitur wanprestasi yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam akta terkait hak tanggungan.

Penjelasan umum angka 5 dan penjelasan pasal 4 ayat (1) UUHT mengatakan, bahwa suatu tanah dapat menjadi objek hak tanggungan apabila (1) objek tersebut dapat dinilai dengan uang, karena merupakan perjanjian aksesoir terhadap suatu utang berupa uang; (2) harus merupakan hak yang wajib didaftar dalam Daftar Umum, karena harus memenuhi asas spesialisasi dan publisitas yang mana hal ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak dan juga mengikat terhadap pihak ketiga; (3) dapat dipindahtangankan, maknanya hak atas tanah itu dapat dengan mudah untuk dijual apabila debitur cidera janji; (4) memerlukan penunjukkan oleh undang-undang.

Maka, jika merujuk pada poin 2 (dua) di atas maka objek yang dapat dibebankan hak tanggungan tersebut harus memiliki persyaratan yaitu merupakan hak atas tanah dengan jenis sebagai berikut:

- a. Hak-hak yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu:
 - 1) Hak Milik (Pasal 25);
 - 2) Hak Guna Usaha (Pasal 33);
 - 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 39);
- b. Hak-hak yang ditunjuk oleh Undang-Undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu:
 - 1) Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara
 - 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS) yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- c. Hak yang ditunjuk oleh Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu Hak Pakai Atas Tanah Negara yang didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- d. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan juga membuka kemungkinan untuk membebaninya tanah beserta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Namun, pengikutsertaan bangunan dan/atau tanaman tersebut tidak terjadi secara otomatis, tetapi harus secara jelas dinyatakan oleh para pihak yang terlibat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pengawasan sebagai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit perbankan

Memberikan kredit merupakan aktivitas yang fundamental bagi bank dengan potensi risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan bisnis bank tersebut. Oleh karena itu, bank harus memperhatikan prinsip-prinsip kredit yang sehat dalam implementasinya agar dapat mencegah, mengurangi maupun menteralisir kemungkinan terjadinya kerugian bagi bank tersebut. Sehingga, pemerintah melalui aturan-aturannya memberikan arahan atas bagaimana penerapan prinsip prudential banking ini. Tujuan dari regulasi ini adalah untuk menjaga keamanan industri perbankan dalam menghadapi risiko yang bisa mempengaruhi nasabah serta perekonomian secara keseluruhan dengan mencegah kegagalan proses dan prosedur yang dapat berdampak negatif terhadap sistem keuangan.⁹

Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengamanatkan bahwa bank harus menjaga kestabilan bank sesuai dengan modal yang cukup, kualitas aset, manajemen yang berkualitas, likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang terkait dengan kegiatan bank, serta melakukan kegiatan usaha dengan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan ketentuan tersebut, bank diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam

⁹ Trisadini P. Usanti dan Abd Somad, *Hukum Perbankan* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017).

menjaga tingkat kesehatannya. Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan tersebut juga menekankan pentingnya bagi bank untuk secara kontinu memperhatikan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas/profitabilitas, dan aspek-aspek terkait lainnya. Meskipun tidak secara jelas menjelaskan mengenai prinsip kehati-hatian (prudential banking principle), namun jika diperhatikan pasal tersebut terletak dalam Bab V yang membahas pembinaan dan pengawasan, sehingga dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan bentuk pembinaan dan pengawasan yang penerapannya diatur oleh ketentuan internal bank itu sendiri (self regulation).

Self regulation yang merupakan perwujudan dari prudential banking principle adalah hal yang sangat esensial. Tiap-tiap bank harus mempunyai aturan main yang tepat, pasti, dan jelas namun tidak melenceng dari koridor yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Sehingga, regulasi tersebut dapat digunakan dan dijadikan panduan para Loan Officer dalam melakukan analisisnya. Bank juga dapat melakukan pengawasan terkait kredit yang sedang berjalan apabila panduan tersebut tercantum di dalam SOP bank.

Know Your Customer/Customer due Diligence merupakan salah satu prinsip yang terdapat dalam lembaga perbankan. Bank tentunya mempunyai kewajiban untuk mengenal lebih jauh mengenai calon nasabah atau calon debitur.¹⁰ Tanggung jawab bank terkait dengan prinsip mengenal nasabah tercermin dalam kebijakan-kebijakan bank, seperti kebijakan identifikasi/pengenalan nasabah, kebijakan mengenai prosedur pemantauan terhadap rekening dan transaksi yang dilakukan nasabah, serta kebijakan dan prosedur manajemen risiko terhadap suatu transaksi. Bank juga harus melakukan pemantauan yang aktif dan konsisten terhadap usaha debitur, pemenuhan persyaratan kredit, sampai pemantauan terhadap objek jaminan pada suatu transaksi kredit.¹¹

Selain itu, agar dapat menciptakan kualitas yang baik pada pemberian kredit, penting bagi bank mengikuti beberapa prinsip lain yang sesuai dengan kebutuhan kreditur dan debitur. Hal ini bertujuan untuk mengurangi dan mengantisipasi kemungkinan risiko kredit di masa depan. Adapun prinsip pemberian kredit meliputi 6 (enam) prinsip evaluasi kredit sebagai berikut:

- a. Prinsip 5 c yaitu : a) Character, penilaian karakter calon debitur oleh bank dengan tujuan untuk menentukan apakah debitur tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak akan menimbulkan kesulitan bagi bank; b) Capacity, penilaian bank terhadap kompetensi debitur dalam bidang usaha mereka dan atau kemampuan manajemen mereka, sehingga bank memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan akan dikelola dengan baik dan tepat; c) Capital, yaitu penilaian bank terhadap keuangan calon debitur yang dilakukan

¹⁰ Asep Rozali, "Prinsip Mengetahui Nasabah (Know Your Customer Principle) dalam Praktik Perbankan," *Jurnal Wawasan Yuridika* 24, no. 1 (28 Oktober 2014), <https://doi.org/10.25072/jwy.v24i1.18>.

¹¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

untuk menilai secara komprehensif posisi keuangan debitur, dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana modal debitur dapat mendukung pembiayaan proyek atau usahanya; d) Condition, yaitu evaluasi yang dilakukan bank terhadap situasi pasar domestic maupun internasional, baik yang terjadi di masa lalu maupun yang akan datang, dengan tujuan untuk memperoleh informasi mengenai prospek pemasaran usaha debitur yang mendapatkan pembiayaan dari bank tersebut; e) Collateral, yaitu penilaian yang dilakukan bank terhadap jaminan yang diberikan oleh calon debitur guna memastikan pelunasan utang yang dimiliki debitur.

- b. Prinsip pemutusan kredit secara Four Eye, prinsip ini merupakan dasar dalam mengambil keputusan di bidang pemberian kredit dengan tujuan untuk mengurangi biaya yang berhubungan dengan risiko.
- c. Prinsip One Obligor, yaitu penilaian yang bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai risiko total dari kredit yang diberikan agar tidak melebihi BMPK (Batas Maksimum Pemberian Kredit/Legal Lending Limit).
- d. Prinsip Konsolidasi Exposure, yaitu pendekatan tersebut melibatkan penggabungan semua kredit yang telah dan akan diberikan oleh bank kepada calon debitur atau calon grup debitur, sebagai cara untuk menentukan jumlah total kredit yang diperoleh.
- e. Prinsip Kepatuhan Terhadap Regulasi, yaitu setiap pejabat/pegawai kredit harus melaksanakan pemberian kredit sesuai dengan ketentuan/aturan-aturan perkreditan.
- f. Prinsip Pemantauan Kredit, yaitu pemantauan secara rutin dan konsisten mencakup pengawasan terhadap usaha debitur serta kepatuhannya terhadap ketentuan kredit.

Seperti telah disinggung di atas, jaminan sebagai the second way out, bertujuan untuk mengurangi risiko kerugian yang mungkin dialami oleh bank jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Karena itu, syarat bagi suatu benda atau hak untuk dapat digunakan sebagai jaminan adalah bahwa benda atau hak tersebut memiliki nilai moneter. Untuk mengkonversi objek jaminan ke dalam bentuk uang, perlu dilakukan pengalihan kepemilikan atas objek tersebut. Oleh karena itu, benda atau hak yang dapat digunakan sebagai jaminan haruslah benda atau hak yang dapat dialihkan. Pada penentuan pemberian kredit, jaminan kebendaan memiliki peranan penting sebagai faktor yang mempengaruhi keputusan tersebut. Jaminan dianggap sebagai sarana yang efektif dalam melindungi kredit yang diberikan kepada nasabah, khususnya dalam menghadapi kemungkinan permasalahan/risiko di masa depan.¹²

Karena lembaga jaminan memiliki fungsi untuk memperlancar dan menjaga keamanan

¹² S Djoni Gazali dan Noor Hafidah, *Dasar-dasar Hukum Kebendaan* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2022).

pemberian kredit, jaminan yang baik adalah:

- a. Yang dapat memudahkan pihak yang membutuhkan untuk mendapatkan kredit;
- b. Yang tidak merusak potensi debitur sebagai pemberi jaminan dalam menjalankan usahanya;
- c. Yang memberikan kepastian kepada kreditur bahwa jaminan tersebut selalu tersedia dan dapat dijual jika diperlukan untuk melunasi utang debitur.

Dengan demikian, kebendaan jaminan memiliki tujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditur dan debitur. Bagi kreditur, pengikatan utang dengan kebendaan jaminan memberikan kepastian bahwa utang akan dilunasi jika debitur wanprestasi atau dinyatakan pailit. Kebendaan jaminan juga memberikan kepastian hukum kepada lembaga perbankan atau keuangan lainnya bahwa utang beserta bunga akan tetap dibayar dengan menguangkan kebendaan jaminan tersebut. Bagi pihak kreditur, ini akan menjamin ketenangan dan kepastian dalam menjalankan usaha mereka. Karena dengan memiliki modal, debitur dapat mengembangkan bisnis atau usahanya lebih jauh. Jika debitur tidak dapat melunai utang dan bunga, maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek yang dijamin.¹³

Dalam bidang hukum jaminan terdapat larangan bagi kreditur untuk meminta penguasaan benda jaminan sebagai pelunasan utang debitur. Prinsip ini bertujuan mencegah terjadinya ketidakadilan jika kreditur memiliki benda jaminan yang mempunyai nilai lebih tinggi daripada jumlah utang debitur.¹⁴ Hal ini selaras dengan konsep yang dijelaskan oleh Prof Budi Harsono di atas, bahwa penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh kreditur bukanlah penguasaan secara fisik, melainkan kekuasaan untuk menjual tanah tersebut apabila debitur cidera janji.

Berdasarkan prinsip ini, dalam lembaga jaminan baik itu gadai, jaminan fidusia maupun hak tanggungan dan lembaga jaminan lainnya tidak berarti beralihnya penguasaan atas objek yang dibebani oleh lembaga jaminan tersebut. sehingga, debitur masih memiliki penguasaan fisik atas objek jaminan. Hal ini memberikan keleluasaan bagi debitur untuk memanfaatkan objek tersebut, termasuk untuk menjadikannya sebagai tempat usaha.

Namun, apabila hal ini tidak dimitigasi dengan benar dan tepat oleh kreditur, dapat menimbulkan dampak kerugian pada saat debitur cidera janji. Seperti yang terjadi pada Bank X, pada tahun 2019, PT Bank X selaku kreditur melakukan perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Nasabah A yang ditujukan sebagai pembiayaan bisnis Nasabah A dengan membebankan hak tanggungan kepada suatu bangunan rumah. Lalu pada awal tahun 2020 Nasabah A mengajukan

¹³ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengamanan Perjanjian Kredit," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (29 Juni 2018).

¹⁴ Salim H.S., *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia* (Depok: RajaGrafindo Persada, 2019).

permintaan top up terhadap perjanjian awal dengan mengajukan tambahan jaminan berupa bangunan rumah toko (ruko). Lalu pada bulan Juni Nasabah A melakukan perjanjian usaha dengan PT Y dan menjadikan objek hak tanggungan tambahan (bangunan ruko) sebagai tempat debitur menjalankan usahanya tersebut. Dalam salah satu klausula dari perjanjian antara Nasabah A dengan PT Y menyatakan bahwa hubungan kerjasama tersebut berlaku selama 5 (lima) tahun dan tidak dapat diakhiri sebelum masa berlakunya habis. Pada tahun 2022, Kredit Modal Kerja Nasabah A tersebut dinyatakan bermasalah oleh tim analisis Bank X, sehingga kredit tersebut harus dicari jalan keluar dan dilakukan penyelesaian dengan debitur. Upaya penyelesaian telah dilakukan oleh para pihak, namun antara kreditur dan debitur tidak menemukan jalan keluar, sehingga kedua belah pihak sepakat untuk melakukan AYDA. Ketika mau melanjutkan proses AYDA, Bank X baru mengetahui bahwa adanya perjanjian antara Nasabah A dengan PT Y yang menyebabkan berubahnya status objek jaminan hak tanggungan tersebut menjadi Noneksekutabel.

Secara umum, tidak ada peraturan yang secara spesifik melarang objek jaminan digunakan sebagai tempat usaha. Namun, penggunaan objek jaminan tersebut harus memenuhi persyaratan dan ketentuan yang ditetapkan oleh kreditur. Jika dikaitkan perkembangan jaman dengan kasus pemberian kredit yang melibatkan objek jaminan, bank sebagai kreditur haruslah mulai menetapkan persyaratan dan ketentuan tertentu yang harus dipenuhi debitur untuk menjadikan objek sebagai tempat usaha. Contohnya, jika objek jaminan adalah sebuah bangunan properti, debitur mungkin harus mendapatkan persetujuan atau izin tertulis dari bank sebagai kreditur sebelum menggunakan objek tersebut sebagai tempat usaha. Hal ini merupakan prinsip kehati-hatian bank yang bertujuan untuk melindungi kepentingan bank dan memastikan bahwa penggunaan objek jaminan tidak merugikan nilai jaminan tersebut.

Namun, bank semestinya juga tidak hanya mengharapkan peran debitur, penting bagi bank untuk melakukan pemantauan secara aktif dan konsisten terhadap kredit dan objek jaminan sebagai pelaksanaan prinsip *know your customer*, sehingga nantinya bank dapat memitigasi risiko-risiko terhadap objek jaminan yang mungkin akan timbul di kemudian hari. Bank harus memperhatikan kondisi pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga pinjaman oleh nasabah yang dapat diamati melalui tata usaha bank dan ini menggambarkan tingkat kolektibilitas kredit.¹⁵ Informasi mengenai tingkat kolektibilitas ini sangat penting bagi bank dalam melakukan pengawasan terhadap setiap nasabah secara individu maupun secara keseluruhan. Selain itu, dalam melakukan pengawasan bank sepatutnya tidak menunggu sampai berubahnya status kolektibilitas nasabah, pengawasan dapat mulai dilakukan sepanjang perjanjian kredit berjalan.

Tetapi, apabila permasalahan seperti kondisi di atas telah terjadi, maka bank perlu

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

melakukan strategi dan upaya-upaya agar dapat menyelesaikan kredit bermasalah tersebut sebelum membawa kerugian yang lebih jauh bagi bank. Langkah-langkah tersebut haruslah praktis dan dapat segera dilakukan dan sesuai dengan koridor-koridor yang telah ditentukan oleh Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dan kebijakan internal bank itu sendiri.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012, bank dapat menggunakan cara Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur. AYDA adalah aset yang diperoleh bank melalui pelelangan atau penyerahan sukarela oleh pemilik agunan. Mengacu pada pasal 12 A Undang-Undang Perbankan, bank dapat membeli agunan baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dengan tujuan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur. Namun, bank tidak dimaksudkan untuk memiliki objek tersebut karena ada ketentuan bahwa objek jaminan yang telah dibeli harus dicairkan dalam waktu 1 (satu) tahun atau dijual kembali agar dapat dimanfaatkan segera oleh bank.

Cara lain yang dapat dilakukan apabila setelah dilakukan penilaian ulang terhadap kredit, prospek usaha nasabah tidak menguntungkan dan atau nasabah tidak bekerjasama untuk melakukan restrukturisasi kredit sehingga tidak berhasil, maka eksekusi objek jaminan dapat dilakukan. Eksekusi ini didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 UUHT. Ada beberapa dasar yang menjadi landasan bagi kreditur dalam melakukan eksekusi, yaitu: 1) berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan; 2) berdasarkan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan; dan 3) dapat dilakukan penjualan objek jaminan secara tidak resmi jika hal tersebut dapat menghasilkan harga jual yang tertinggi.

Pada kasus yang melibatkan pihak ketiga di atas, solusi yang dapat diberikan adalah pertama bank dapat mengalihkan eksekusi terhadap objek/barang debitur yang lain, kedua apabila tidak ada itikad baik dari debitur maka bank dapat memulai gugatan baru dan menuntut agar perjanjian yang dibuat oleh debitur dengan pihak ketiga tersebut melawan hukum tetapi hal ini dapat dilakukan jika dan hanya jika, terdapat janji yang mengatur mengenai hal tersebut di dalam akta hak tanggungan.

KESIMPULAN

Dalam menangani kredit macet Bank haruslah berpatokan kepada aturan-aturan terkait mengenai itu, yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Kebijakan Internal bank itu sendiri. Selain melakukan pembinaan terhadap internal bank, bank juga harus melakukan pengawasan terhadap nasabah sampai dengan objek yang terkait pada suatu perjanjian kredit. Pengawasan itu dilakukan dengan melakukan update berkala kepada nasabah/debitur mengenai kondisi usaha maupun masalah-masalah yang dihadapi nasabah/debitur dan juga secara rutin memastikan bahwa

status dari suatu objek jaminan tersebut tidak bermasalah. Pengawasan perlu dilakukan agar masalah-masalah terkait objek yang dibebankan hak tanggungan dapat diantisipasi di kemudian hari, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada bank. Pengawasan tersebut dapat dilakukan dengan cara: 1) Bank harus mulai memperhatikan perubahan model usaha yang terjadi, sehingga penting bagi bank untuk menambahkan janji-janji baru yang sesuai dengan perkembangan model usaha yang ada ke dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan; 2) bank lebih berperan aktif dalam melakukan pembaharuan informasi nasabah/debitur, dengan cara rutin menghubungi nasabah/debitur tentang bisnisnya dan/atau melakukan site visit pada objek-objek yang dibebankan hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H. M., dan Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020.
- Atmaja, Komang Tri, dan Ni Putu Purwanti. "Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan." *Kertha Wicara : Journal Ilmu Hukum* 10, no. 10 (22 September 2021). <https://doi.org/10.24843/KW.2021.v10.i10.p04>.
- Gazali, S Djoni, dan Noor Hafidah. *Dasar-dasar Hukum Kebendaan*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2022.
- Gazali, S Djoni, dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Kosasih, Johannes Ibrahim, dan Hassain Haykal. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Mulyati, Etty, dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengamanan Perjanjian Kredit." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (29 Juni 2018).
- Putra, Willy, dan Haryati Widjaja. "Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Semarang)." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2018). <https://doi.org/10.24246/jrh.2018.v3.i1.p81-96>.
- Rozali, Asep. "Prinsip Mengenal Nasabah (Know Your Customer Principle) dalam Praktik Perbankan." *Jurnal Wawasan Yuridika* 24, no. 1 (28 Oktober 2014). <https://doi.org/10.25072/jwy.v24i1.18>.
- Salim H.S. *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Depok: RajaGrafindo Persada, 2019.
- Sidabariba, Burhan. *Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan Mengutamakan Perlindungan Hukum Para Pihak*. Depok: Papas Sinar Sinanti, 2023.
- Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2005.
- Usanti, Trisadini P., dan Abd Somad. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Wangsawidjaja Z., A. *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Lautan Pustaka, 2020.