

Faculty of Law–Universitas Wijayakusuma

Vol.6, No. 1, Juni 2024

P-ISSN: 2722-9149

E-ISSN: 2722-9157

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (cc-by)

Dampak Restrukturisasi Perjanjian Kredit Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah

Suryati, Teguh Anindito, Aris Priyadi

E-mail : suryatiunwiku2017@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Wijayakusuma Purwokerto

Abstract

The aim of this research is to determine the impact of credit agreement restructuring on mortgage guarantees in an effort to rescue problem loans. To achieve this goal, the approach method used is empirical juridical. Data sources include primary data and secondary data. Primary data is data obtained directly by conducting field research in the form of free, guided interviews with respondents. Meanwhile, secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data obtained was then analyzed qualitatively. Conclusion: Based on the results of research and analysis of data collected by the author, it is concluded that the impact of credit agreement restructuring on mortgage guarantees in efforts to save problematic loans is: the position of collateral whose credit agreement has been restructured through an addendum deed is that the guarantee remains valid because the object of the guarantee Bank Jateng has charged it with a guarantee institution in the form of a mortgage which has the characteristic of always following the object being pledged as collateral in the hands of whoever the object is in (droid de suite). Then, for the initial credit agreement which has been restructured through an addendum, it remains in effect as a binding condition between legal subjects in their legal relationship and the addendum cannot be separated from the original credit agreement.

Keywords: Impact, Restructuring, Credit Agreement, Mortgage Rights, Problematic Credit

Abstrak

Penelitian ini bertujuan adalah untuk mengetahui dampak restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan Hak Tanggungan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah. Untuk mencapai tujuan tersebut maka Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris. Sumber data meliputi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapat langsung dengan melakukan penelitian lapangan yang berupa wawancara secara bebas terpimpin dengan responden. Sedangkan data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif. Kesimpulan: Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data yang berhasil dihimpun oleh penulis maka disimpulkan, bahwa dampak restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan Hak Tanggungan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah yaitu: kedudukan jaminan yang perjanjian kreditnya telah direstrukturisasi melalui akta *addendum* adalah jaminan tersebut tetap berlaku karena objek jaminan tersebut oleh Bank Jateng telah dibebankan dalam suatu lembaga jaminan baik berupa hak tanggungan yang memiliki sifat selalu mengikuti objek yang dijamin di tangan siapapun objek itu berada (*droid de suite*). Kemudian untuk perjanjian kredit awal yang telah direstrukturisasi melalui *addendum*, tetap diberlakukan sebagai syarat yang mengikat antara subjek hukum dalam hubungan hukumnya serta *addendum* tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian kredit awalnya.

Kata Kunci: Dampak, Restrukturisasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan Kredit Bermasalah

PENDAHULUAN

Bank mempunyai fungsi yang sangat penting dalam sistem keuangan pada setiap negara. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Bentuk kredit yang diberikan oleh bank tidak serta merta diberikan langsung kepada masyarakat, tetapi terdapat sebuah perjanjian kredit di dalamnya yang berisi kesepakatan antara pihak bank sebagai kreditur dan debitur. Secara tidak langsung di dalam perjanjian kredit tersebut timbul sebuah perikatan yang mengikat para pihak di dalam perjanjian tersebut.

Menurut Muhamad Djumhana dalam Ucock Parulian Simamora (2017: 2), bahwa:

Kepercayaan mengenai penyaluran kredit adalah unsur *essential* maksudnya pihak pemberi pinjaman (kredit) atau yang disebut kreditur memberikan kepercayaan kepada penerima pinjaman (kredit) atau yang disebut debitur, pihak ini dapat memenuhi dan mempertanggungjawabkan atas segala tindakannya sesuai dengan isi perjanjian.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank biasanya membutuhkan sebuah jaminan atau agunan berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Jaminan mempunyai peran yang sangat penting dalam menjamin kelancaran debitur untuk memenuhi kewajibannya, yaitu untuk membayar angsuran sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati antara kreditur dan debitur. Adanya objek jaminan tersebut, dapat melindungi hak dari pihak bank sebagai kreditur jika sewaktu-waktu debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Bentuk jaminan dapat dibedakan antara jaminan yang timbul karena undang-undang dan jaminan karena diperjanjikan. Jaminan yang timbul karena undang-undang adalah jaminan yang adanya telah ditentukan sendiri oleh undang-undang, sedangkan jaminan yang timbul karena diperjanjikan dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan, seperti *borgtocht* dan jaminan yang bersifat kebendaan, misalnya Gadai, Hipotik, Hak Tanggungan dan Fiducia (Satrio: 2002).

Hak atas tanah yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan merupakan benda jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah untuk dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur (Effendi Perangin: 1987). Selain itu jaminan kredit dengan hak atas tanah yang terdapat dalam Hak Tanggungan yang akan dibubuhkan pada bukti kepemilikan hak atas tanah yang dijaminan kepada bank. Secara tidak langsung hal tersebut juga dapat melindungi hak kreditur jika sewaktu-waktu debitur melakukan wanprestasi. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan perjanjian kredit terkadang timbul faktor yang menyebabkan pembayaran angsuran yang telah disepakati oleh para pihak tersebut tidak lancar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi. Umumnya, debitur melakukan wanprestasi dalam bentuk tunggakan pembayaran angsuran. Bank Pembangunan Daerah (Bank Jateng), merupakan salah satu lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat. Dengan adanya kredit bermasalah dapat membuat ekonomi perbankan menjadi kurang sehat karena tidak dipungkiri dana pada bank tersebut juga merupakan dana milik nasabah. Hal tersebut dapat dikatakan sebagai kredit bermasalah pada suatu bank.

Kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL), adalah terjadinya cidera janji dalam *repayment* kredit, sehingga terdapat tunggakan atau ada potensi kerugian yang terjadi pada usaha debitur, dan memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari dalam arti luas bagi bank. Ketika suatu kredit bermasalah, maka bank selaku kreditur akan melakukan upaya penyelamatan kredit bermasalah tersebut agar dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dapat diterima kembali sesuai dengan ketentuan pada perjanjian kredit. Banyak upaya penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank dan salah satunya adalah dengan melakukan restrukturisasi perjanjian kredit. Oleh karena itu, suatu bank akan melakukan restrukturisasi perjanjian kredit terhadap syarat-syarat dalam ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut untuk menyelamatkan kredit yang sedang bermasalah. Adanya restrukturisasi diharapkan dapat mengurangi jumlah kredit macet pada bank dan memudahkan debitur untuk melaksanakan kewajiban dalam ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit yang telah direstrukturisasi.

Sebelum memberikan kredit bank menganalisis watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan keadaan ekonomi (*condition of Economic*). Tidak seluruhnya kredit yang diberikan kepada debitur memberikan keuntungan atau laba bagi bank, karena beberapa kredit yang diberikan menjadi bermasalah. Ketika terjadi kredit bermasalah bank sebagai kreditur akan melakukan upaya penanganan kredit bermasalah, agar dana yang telah disalurkan oleh bank dapat diterima kembali. Bank sebagai kreditur akan melakukan pembahasan identifikasi seluruh kredit bermasalah secara rutin minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan dalam bentuk tertulis, dan berfokus pada mengidentifikasi gejala-gejala permasalahan, penentuan letak permasalahan dan menentukan strategi penyelamatan yang dinilai paling tepat. Restrukturisasi perjanjian kredit wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik. Pada intinya, semua jenis kredit dapat dilakukan restrukturisasi dengan memperhatikan karakteristik dan itikad baik dari nasabah dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah. Artikel ini membahas: dampak restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan Hak Tanggungan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang berupa aturan-aturan hukum ataupun dokumen-dokumen tertulis lainnya yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian di lapangan (Soekanto, 2019). Penelitian lapangan yang berupa wawancara secara bebas terpimpin dengan responden. Data yang dipakai dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Restrukturisasi diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14 Tahun 2018 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum telah ditentukan penggolongan kredit oleh Bank Indonesia yaitu sebagai berikut:

- a. Kredit lancar yaitu jika memenuhi ketentuan berikut: angsuran pinjaman dan / atau bunga yang benar, perubahan rekening aktif atau sebagian kredit dijamin dengan agunan tunai.
- b. Kredit dalam perhatian khusus yaitu artinya, jika kondisi berikut ini dipenuhi: tunggakan pokok dan / atau bunga tidak melebihi 90 hari, terkadang terjadi cerukan, perubahan rekening relatif rendah, dan terdapat sedikit pelanggaran terhadap persetujuan atau dapatkan kontrak untuk mendukung pinjaman baru.
- c. Kredit kurang lancar yaitu terpenuhi persyaratan sebagai berikut: tunggakan pokok dan / atau bunga lebih dari 90 hari, sering terjadi cerukan, frekuensi perubahan rekening yang relatif rendah, pelanggaran komitmen kontraktual lebih dari 90 hari, tanda-tanda masalah keuangan atau kredit macet yang dihadapi dokumen Pinjaman debitur.
- d. Kredit yang diragukan yaitu terdapat situasi dimana pokok pinjaman tertunggak lebih dari 180 hari, sering terjadi cerukan bersifat permanen, waktu gagal bayar melebihi 180 hari, terjadi kapitalisasi bunga, atau kurangnya dokumen hukum yang dapat diandalkan dalam perjanjian kredit dan agunan telah meningkat jumlahnya.
- e. Kredit macet yaitu jika kondisi berikut ini dipenuhi: tunggakan pokok dan / atau bunga lebih dari 270 hari, kerugian operasional ditanggung oleh pinjaman baru, atau dari sudut pandang hukum atau kondisi pasar, jaminan tidak dapat dibayarkan dengan nilai wajar.

Ketika terjadi kredit bermasalah bank sebagai kreditur akan melakukan upaya penanganan kredit bermasalah, agar dana yang telah disalurkan oleh bank dapat diterima kembali. Hal tersebut dikarenakan dana yang dipergunakan oleh bank dalam menyalurkan kredit sebagian besar berasal dari dana masyarakat yang telah mempercayakan dananya kepada bank. Oleh karena itu dalam menyalurkan kredit, bank harus menempuh cara-cara yang tidak merugikan bagi bank sebagai kreditur.

Bank sebagai kreditur akan melakukan pembahasan identifikasi seluruh kredit bermasalah secara rutin minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan dalam bentuk tertulis, dan berfokus pada mengidentifikasi gejala-gejala permasalahan, penentuan letak permasalahan dan menentukan strategi penyelamatan yang dinilai paling tepat. Identifikasi permasalahan menghasilkan diagnosa yang kemudian di sampaikan kepada nasabah oleh pihak bank mengenai pola penyelamatan kredit

bermasalah yang ditawarkan sesuai dengan proyeksi kemampuan membayar nasabah atau pihak debitur.

Berdasarkan informasi dan hasil identifikasi yang disampaikan oleh kreditur atau pihak bank, maka ditetapkan strategi penyelamatan dari masing-masing kredit yang bermasalah. Pelaksanaan dari strategi tersebut harus dipantau untuk melihat bagaimana efektivitas penerapan strategi tersebut. Pemilihan sasaran strategi terdiri dari 2 (dua) pilihan yaitu:

- a. Melanjutkan hubungan dengan nasabah, apabila nasabah mempunyai itikad baik dan dinilai kooperatif, maka pihak bank akan melakukan langkah-langkah restrukturisasi.
- b. Memutus hubungan dengan nasabah, apabila nasabah tidak mempunyai itikad baik dan dinilai tidak kooperatif kepada pihak bank, maka pihak bank akan melakukan penyelesaian kredit antara lain melalui penyerahan agunan, eksekusi objek jaminan, penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi.

Bank Jateng hanya dapat melakukan restrukturisasi perjanjian kredit terhadap nasabah yang memiliki kriteria sebagai berikut:

1. Nasabah mengalami penurunan pembayaran; dan
2. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban-kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi.

Restrukturisasi perjanjian kredit wajib di dukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta di dokumentasikan dengan baik. Pada intinya, semua jenis kredit dapat dilakukan restrukturisasi dengan memperhatikan karakteristik dan itikad baik dari nasabah dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah. Di dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP menjadi pedoman dalam melakukan penyelamatan kredit yaitu dengan cara:

- 1) *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu upaya hukum untuk mengubah syarat-syarat perjanjian kredit terkait jadwal pelunasan / masa kredit termasuk masa tenggang dan termasuk perubahan jumlah pinjaman. Jika perlu, jalur kredit tambahan pun dapat diberikan.
- 2) *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu suatu upaya untuk menghemat pekerjaan kredit dengan mengubah sebagian atau seluruh persyaratan dalam perjanjian kredit, Persyaratan ini tidak terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan / atau jangka waktu kredit. Namun, batas kredit akan diubah, dan tidak ada batas kredit tambahan yang akan diberikan, dan sebagian atau seluruh batas kredit tidak akandiubah menjadi ekuitas perusahaan.
- 3) *Restructuring* (penataan kembali yaitu pekerjaan simpan kredit dengan mengubah syarat-syarat perjanjian kredit (berupa pemberian kredit lain) atau dengan mengubah seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan atau *rescheduling* atau *reconditioning* menjadi simpan kredit.

Konsep restrukturisasi yang dilakukan oleh bank dalam penyelamatan kredit bermasalah adalah dengan cara:

1. Penjadwalan Ulang (PUL)
Penjadwalan Ulang terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 - a. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman Pokok), diberikan kepada debitur yang mengalami penurunan kemampuan jangka panjang;
 - b. PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggal), diberikan kepada debitur yang mengalami penurunan kemampuan jangka pendek.
 Syarat dan Ketentuan Penjadwalan Ulang, yaitu:
 - a. Debitur mengajukan permohonan secara tertulis;
 - b. Maksimum penambahan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, atau usia debitur maksimal 65 (enam puluh lima) tahun;
 - c. Khusus sertifikat SHGB (Sertipikat Hak Guna Bangunan), jika jangka waktu setelah PUL melebihi jangka waktu sertifikat maka debitur wajib memperpanjang jangka waktu SHGB atau ditingkatkan jadi SHM (Sertipikat Hak Milik), diproses melalui Bank atau Notaris Rekanan Bank dengan biaya yang dibebankan debitur;
 - d. Tunggal bunga harus dilunasi pada pelaksanaan PUSP;
 - e. Tunggal bunga dan/atau denda dapat diberikan keringanan;
 - f. Pemberian PUL dapat dikombinasikan (PUSP dan PUST);
 - g. Untuk PUSP harus dipasang asuransi (jiwa dan kebakaran);
 - h. Apabila debitur tidak bersedia dipasang asuransi, wajib melampirkan surat pernyataan tidak ikut asuransi jiwa dan kebakaran.
2. Penundaan Pembayaran (*Grace Period/GP*)

Bank memberikan keringanan berupa penundaan pembayaran pokok dan/atau bunga kepada debitur. Setelah selesai masa penundaan pembayaran, terkait akumulasi angsuran dapat diberikan alternatif yaitu: Dibayar sekaligus oleh debitur, dilakukan PUSP namun akumulasi bunga wajib dilunasi terlebih dahulu, dilakukan PUST, dan dilakukan kombinasi PUSP dan PUST.

Syarat dan Ketentuan Penundaan Pembayaran (*Grace Period*), yaitu:

- a. Diberikan kepada debitur yang sedang sakit dan membutuhkan biaya besar, mengalami PHK dari instansi kerja, terkena bencana atau sesuai kebijakan yang ditetapkan oleh Bank;
- b. Diberikan kepada debitur yang berdasarkan analisis bank akan segera memperoleh kembali sumber pendapatan dalam jangka waktu kurang dari 12 (dua belas) bulan;
- c. *Grace Period* dapat diberikan untuk seluruh kolektibilitas kredit;
- d. *Grace Period* dapat diberikan maksimum selama 12 (dua belas) bulan atau dapat diperpanjang sesuai dengan pertimbangan bank;

3. Diskon Tunggakan Bunga

Debitur yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar seluruh tunggakan angsuran. Diskon bunga diberikan kepada debitur yang ingin melunasi seluruh tunggakan angsuran dan dapat diberikan dengan kombinasi pola restrukturisasi lainnya.

Syarat dan Ketentuan Penundaan Pembayaran (*Grace Period*), yaitu:

- a. Debitur tidak mempunyai kemampuan untuk membayar seluruh tunggakan angsuran;
- b. Debitur melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan angsuran dan/atau denda setelah diberikan persetujuan keringanan/diskon;
- c. Besarnya diskon tunggakan bunga mengacu pada matrik kemauan dan kemampuan;
- d. Apabila debitur hanya diberikan diskon denda saja, maka bukan termasuk restrukturisasi;
- e. Apabila menurut analisa Bank, debitur dapat diberikan diskon melebihi perhitungan matrik, maka dapat diusulkan sesuai kewenangan memutus dari pejabat pemutus.

4. Penurunan Suku Bunga

Syarat dan Ketentuan Penundaan Pembayaran (*Grace Period*), yaitu:

- a. Adanya rekomendasi dari *Area Collection* yang dilengkapi dengan data pendukung berupa analisa kemampuan debitur;
- b. Bank dapat memberikan penurunan suku bunga kredit dibawah suku bunga yang berlaku;
- c. Diberikan kepada debitur yang kooperatif dan mempunyai itikad baik namun belum memiliki kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku.

5. Diskon Tunggakan Pokok

Syarat dan Ketentuan Penundaan Pembayaran (*Grace Period*), yaitu:

- a. Adanya rekomendasi dari *Area Collection* yang dilengkapi dengan data pendukung berupa analisa kemampuan debitur;
- b. Bank dapat memberikan pengurangan tunggakan pokok kredit;
- c. Merupakan kewenangan Direksi dan mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris melalui RUPS.

6. Restrukturisasi Ulang

Restrukturisasi Ulang dilakukan setelah 4 (empat) periode pembayaran, dan restrukturisasi Ulang Kedua dapat dilakukan setelah 12 (dua belas) bulan Restrukturisasi Ulang.

Syarat Restrukturisasi Ulang, yaitu:

- a. Dalam masa pasca restrukturisasi, debitur pernah melakukan pembayaran angsuran;
- b. Alasan/kondisi keuangan yang diajukan untuk proses Restrukturisasi Ulang harus berbeda dengan alasan pada saat pengajuan restrukturisasi sebelumnya, kecuali dapat didukung dengan data yang sesuai.

Dalam penyelamatan kredit bermasalah, bank selaku kreditur akan melakukan upaya restrukturisasi terhadap syarat-syarat dan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit. Untuk perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit yang sudah ditandatangani kreditur dan debitur, diperlukan suatu cara yang disebut dengan "*addendum*". Istilah *addendum* dalam perbankan biasa digunakan sebagai upaya bank selaku kreditur untuk menyelamatkan kredit bermasalah dengan merestrukturisasi syarat-syarat dan ketentuan yang terdapat pada perjanjian kredit yang sudah ditandatangani dan berlaku bagi para pihak yang ada di dalamnya. Perubahan yang dimaksud tersebut harus dilakukan secara tertulis dan dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan antara pihak bank dan debitur.

Perjanjian kredit yang sudah ditandatangani oleh para pihak dalam salah satu pasalnya, para pihak sepakat untuk membuka kemungkinan terjadinya perubahan terhadap perjanjian kredit dan apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam perjanjian kredit, maka para pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat kedalam suatu akta yang disebut dengan *addendum*.

Apabila klausula mengenai *addendum* tidak dicantumkan dalam perjanjian kredit, para pihak tetap dapat melakukan *addendum* sepanjang adanya kesepakatan antara pihak kreditur dan debitur dalam perjanjian dengan tetap memperhatikan ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek /BW/KUHPerdata*). *Addendum* merupakan solusi yang mudah untuk melakukan perubahan terhadap suatu perjanjian. Perubahan yang dilakukan adalah pada pasal-pasal yang disepakati untuk dirubah, sedangkan pasal-pasal yang tidak dirubah atau masih dipertahankan dianggap tetap berlaku untuk para pihak di dalamnya.

Secara fisik *addendum* terpisah dari perjanjian pokoknya, namun secara hukum suatu *addendum* melekat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari perjanjian awal/pokoknya. Dalam suatu perjanjian istilah *addendum* pada umumnya berisi ketentuan yang merubah, memperbaiki atau merinci lebih lanjut isi dari suatu perjanjian atau sebagai klausula tambahan dari perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, *addendum* merupakan langkah yang sangat tepat terutama ketika bank selaku kreditur melakukan penyelamatan kredit bermasalah.

Dari hasil wawancara penulis dengan nara sumber yang tidak mau disebut namanya, *addendum* terhadap perjanjian kredit dapat dilakukan sebagai berikut:

- a. Akta *addendum* dapat dibuat dengan surat dibawah tangan atau dengan akta notaris
- b. Pasal-pasal dalam akta *addendum* adalah mengatur perubahan pasal- pasal dalam perjanjian kredit awal yang disepakati untuk dirubah berdasarkan hasil restrukturisasi dari bank. Sedangkan pasal atau syarat-syarat lainnya yang tidak dirubah tetap dinyatakan untuk dipertahankan dan berlaku selama tidak dirubah atau bertentangan dengan *addendum*nya.
- c. Pengisian komparasi dalam akta *addendum* harus dilakukan secara benar, cermat dan teliti dari aspek hukum seperti pada saat membuat perjanjian kredit diawal.
- d. Dengan adanya *addendum* perjanjian kredit perlu diberitahukan kepada pihak terkait dengan perjanjian kredit, misalnya diberitahukan kepada penjamin hutang (*borg*).
- e. *Addendum* dapat berbentuk:
 - (1) Lampiran atau tambahan yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit awal. Hal ini dapat dilakukan jika perubahannya tidak terlalu banyak dan hanya merubah sebagian kecil saja dari isi perjanjian.
 - (2) Merubah seluruh perjanjian kredit awal. Hal ini terjadi jika perubahan menyangkut seluruh atau sebagian besar dari isi perjanjian awal. Perubahan menyeluruh dari perjanjian kredit awal perlu diperhatikan juga dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan yang eksistensinya berdasarkan pada perjanjian kredit awal.

Jaminan dalam perjanjian kredit mempunyai peran yang sangat penting, hal ini dikarenakan jaminan merupakan benteng terakhir ketika debitur melakukan wanprestasi atau mengalami kegagalan dalam melaksanakan kewajibannya kepada pihak bank selaku kreditur. Oleh karena itu, dengan adanya jaminan dalam perjanjian kredit dapat memberikan suatu tekanan psikologis bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya, yaitu mengelola dengan baik usahanya sehingga keuntungan yang didapat bisa optimal dan risiko kerugian akibat dari kesalahan pengelolaan, kelalaian atau penyimpangan oleh pihak debitur dapat berkurang. Jaminan juga merupakan kebijakan bank untuk mengelola manajemen pengawasan risiko dalam penyaluran kredit yang dilakukannya. Sehingga, kemungkinan terjadinya kerugian maupun kegagalan investasi dapat diminimalkan dan pada akhirnya mampu menarik minat dan kepercayaan masyarakat untuk menginvestasikan modalnya di bank. Benda atau barang jaminan harus memenuhi aspek yuridis sebagai berikut:

1. Barang atau benda jaminan harus memiliki bukti kepemilikan yang sah;
2. Barang atau benda jaminan tidak dalam status sengketa;
3. Barang atau benda jaminan tidak dalam status dijamin ke bank atau pihak lain;

Bank dalam menyalurkan dananya wajib melakukan penilaian terhadap calon debitur dengan menggunakan prinsip "*The Five C's of Credit*" yaitu watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan keadaan (*condition*). Dari sini sudah jelas bahwa jaminan merupakan suatu hal yang harus ada dalam persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank. Untuk mendapatkan kredit, debitur harus dapat menyediakan jaminan karena eksistensi jaminan dalam suatu kredit merupakan hal yang mutlak. Nilai jaminan yang harus disediakan oleh debitur adalah sebesar 125% dari jumlah kredit yang akan diajukan. Pihak bank akan segera melakukan pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk perjanjian jaminan apabila objek jaminan yang

diserahkan oleh debitur dan telah disetujui oleh pihak bank. Menurut (Rachmadi Usman, 2008:86), "bentuk perjanjian jaminan dalam dunia perbankan harus dilakukan dalam bentuk yang dilakukan dengan menggunakan akta autentik. Apabila perjanjian jaminan tersebut tidak menggunakan akta autentik, maka perjanjian jaminan tersebut batal demi hukum. Pada umumnya, lembaga jaminan yang digunakan dalam pembebanan benda sebagai objek jaminan adalah menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Jadi, pada saat bank memberikan fasilitas kepada debitur dan debitur tersebut memberikan jaminan hak atas tanahnya kepada pihak bank, maka pihak bank segera membebani hak atas tanah tersebut dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Ada lembaga jaminan Hak Tanggungan, bank mendapatkan kepastian untuk pelunasan atas kreditnya dan mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap bank/kreditur lain.

Dari uraian di atas penulis menyimpulkan, debitur sebagai pihak yang memerlukan dana dari pihak bank sebagai kreditur dan bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit kepada debitur, sudah semestinya mendapat perlindungan hukum melalui lembaga jaminan tersebut demi memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan. Ketika pihak bank dengan debitur sepakat melakukan restrukturisasi terhadap perjanjian kredit sebagai upaya penyelamatan kredit bermasalah, secara otomatis objek jaminan yang telah dibebani oleh lembaga jaminan Hak Tanggungan akan mengikuti perjanjian kredit awal sampai terjadinya pelunasan. Hal ini dikarenakan lembaga jaminan tidak bisa berdiri sendiri tetapi perjanjian jaminan bersifat *accessoir*, atau perjanjian tambahan atau ikutan yang eksistensinya bergantung oleh ada atau hapusnya perjanjian pokok. Adanya jaminan, pihak bank sebagai kreditur memperoleh jaminan pelunasan atau piutangnya lebih didahulukan dari fasilitas kredit yang telah diterima oleh debitur (*droid de preferrence*).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan, bahwa dampak restrukturisasi perjanjian kredit terhadap jaminan Hak Tanggungan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah yaitu: kedudukan jaminan yang perjanjian kreditnya telah direstrukturisasi melalui akta *addendum* adalah jaminan tersebut tetap berlaku karena objek jaminan tersebut oleh Bank Jateng telah dibebankan dalam suatu lembaga jaminan baik berupa hak tanggungan yang memiliki sifat selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada (*droid de suite*). Kemudian untuk perjanjian kredit awal yang telah direstrukturisasi melalui *addendum*, tetap diberlakukan sebagai syarat yang mengikat antara subjek hukum dalam hubungan hukumnya serta *addendum* tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian kredit awalnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Perangin, E. (1987). *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers
- Usman, Rachmadi. 2008. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Simamora, U.P. (2017). *Restrukturisasi Perjanjian Kredit dalam Perhatian Khusus (Studi Kasus pada PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Bandar Jaya Unit Haduyang Ratu*
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan