



Novasi Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan

Gede Firdaus¹, Aris Machmud¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Al Azhar, Indonesia

*Korespondensi: gedefrds@gmail.com

Info Artikel

Diterima 05
Maret 2025

Disetujui 27
Juni 2025

Dipublikasikan 25
Agustus 2025

Kata Kunci:
Bank; Kredit Macet;
Hak Tanggungan;
Jaminan; Novasi.

©2025 The
Author(s): This is
an open-access
article distributed
under the terms of
the Creative
Commons
Attribution
ShareAlike (CC BY-
SA 4.0)



Abstrak

Akuisisi dan takeover aset-aset kredit macet adalah suatu hal yang lumrah pada dunia perbankan dan sangat digemari oleh pebisnis property karena harga belinya yang sangat murah bahkan dapat lebih rendah 50% dibawah harga pasar, hal itu memang harus dilakukan oleh bank guna menghapus kredit macet sekaligus mendapatkan dana segar dari hasil pelelangan ataupun penjualan portofolio piutang, umumnya bank menyelesaikan kredit macet melalui dua cara, yaitu upaya litigasi misalnya gugatan atau upaya PKPU terhadap debitur dan upaya non-litigasi melalui lelang hak tanggungan, cessie (jual-beli piutang), dan novasi (oper kredit/pembaruan utang). Lalu bagaimanakah proses novasi terhadap kredit dengan jaminan hak tanggungan, sesuai dengan aturan hukum normatif dalam penyelesaian kredit macet (oper kredit) yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sejalan dengan itu, maka dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, menggunakan studi kasus lima karya tulis ilmiah terdahulu sebagai pembandingan, yang mengacu pada teori hukum perikatan dan teori kepastian hukum, sehingga hasil dari penelitian menyimpulkan bila novasi dapat dilakukan dan memberikan kepastian hukum asal dilakukan dengan melakukan royas terlebih dahulu terhadap hak tanggungan dan kemudian dilakukan pembuatan akta novasi.

Abstract

Non performing loan acquisition and takeover is a common thing in the banking world and most loved thing that property businessman could because the NPL aset price can be 50% below the market value, it must be done by banks to write off bad debts while getting fresh money from auctions or sales of receivables portfolios, Generally, banks resolve bad debts in two ways, namely litigation efforts such as lawsuits or PKPU efforts against debtors and non-litigation efforts through auction of mortgage rights, cessie (sale and purchase of receivables), and novation (credit pass / debt renewal). Then how is the novation process in accordance with normative legal rules in resolving bad debts (credit operations) that provide legal certainty for the parties, in line with this, this research uses a normative juridical legal research method (doctrinal research) which refers to the theory of binding law and the theory of legal certainty So that this research can present a legal study of novation (credit pass) as one of the options in resolving bad debts that provides legal certainty for affiliated parties as well as a way for banks to leunca credit and or obtain fresh money.

1. Pendahuluan

Bank merupakan salah satu lembaga intermediasi dan keuangan yang paling penting dan besar perannya dalam kehidupan masyarakat dengan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya. Tidaklah berlebihan jika pembicaraan hukum perbankan akan menyangkut materi mengenai kebijakan moneter, karena salah satu tugas dan fungsi bank adalah sebagai agen pembangunan (*Agent of Development*) guna menunjang pelaksanaan pembangunan nasional baik itu dari segi pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional (Indra Gunawan Purba et al., 2022). Bank memiliki fungsi sebagai penghimpun dana masyarakat kemudian menyalurkan kembali melalui fasilitas Kreditnya yang memberikan pinjaman uang kepada nasabah dengan asas kepercayaan yang dikuatkan dengan hukum melalui perjanjian utang-piutang/perjanjian kredit.

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah, hal itu sejalan dengan pengertian kredit dalam Pasal 1 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Fungsi Kredit disamping untuk menyediakan likuiditas dan mempermudah arus tabungan menjadi investasi dalam rangka menyimpan kekayaan, pasar keuangan menyediakan kredit untuk membiayai kebutuhan konsumsi dan investasi dalam ekonomi. Konsumen membutuhkan kredit untuk membeli barang-barang misalnya rumah, mobil dan sebagainya. Sedangkan pengusaha menggunakan fasilitas kredit (*Credit Line*) untuk tujuan produksi, membangun gedung, membeli mesin, membayar gaji atau membayar deviden kepada pemegang saham dan sebagainya (Siti Komaria et al., 2023).

Suatu kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila membawa pengaruh dalam perekonomian dan perdagangan pada tahapan yang lebih baik (Tri Artanto, 2019). Sehingga dapat diuraikan bahwa fungsi kredit untuk masyarakat adalah: 1) Menjadi peningkat daya kegunaan uang; 2) Memperluas peredaran uang; 3) Memperlancar daya guna barang dan arus uang; 4) Meningkatkan dan menjaga stabilitas ekonomi; 5) Meningkatkan produktivitas dana yang ada dan meningkatkan pemerataan pendapatan "income per kapita"; dan 5) Kredit dapat memperluas hubungan internasional. Meskipun bank akan memperoleh keuntungan dari pemberian kredit dimaksud, akan tetapi bank harus sangat berhati-hati, karena jika tidak bank sendiri yang akan mengalami kerugian, karena pemberian fasilitas kredit tentunya memiliki resiko tersendiri bagi bank apabila si debitur nantinya gagal bayar dan kredit tersebut menjadi macet/bermasalah (Siti Komaria et al., 2023).

Kredit macet merupakan resiko yang umum terjadi dalam pemberian fasilitas kredit, dampak yang terjadi apabila kredit macet melonjak bukan hanya terjadi terhadap valuasi keuangan bank, namun dampak kredit macet yang melonjak juga akan mempengaruhi finansial banyak sektor dan berakibat pada melemahnya kondisi ekonomi (Husnia Hilmi Wahyuni & Purwanto, 2024). Karenanya bank tidak bisa sembarangan dalam memberikan fasilitas kredit kepada calon nasabah/debitur, bank harus terlebih dahulu mempertimbangkan dan melihat kelayakan calon debitur dari segi karakter dan kapasitas. Dan karenanya antara pemberi kredit dan penerima kredit harus mendapat perlindungan hukum dan jaminan dalam bentuk perjanjian kredit dan jaminan kebendaan yang kuat dan memiliki kepastian hukum (Tri Artanto, 2019).

Umumnya jaminan itu terbagi menjadi dua, yaitu jaminan perorangan (personal guarantee) dan jaminan kebendaan berupa harta milik debitur yang dapat diberikan kepada kreditur, misalnya mobil, tanah/rumah, sawah, barang-barang dalam gudang dan lain-lainnya sebagai bentuk dari pengamanan kredit apabila di kemudian hari debitur tidak dapat melunasi utangnya kepada kreditur (Eli Durotun Nasihah et al., 2021). Makna dari jaminan kebendaan sendiri ialah hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zekeneidrecht*) kepada pemiliknya (Husnia Hilmi Wahyuni & Purwanto, 2024), diantaranya adalah: 1. Hak Fidusia; 2. Hak Tanggungan; 3. Hak Gadai; dan 4. Hak Hipotek. Secara garis besar dalam lalu lintas pemberian kredit di bank khususnya di Indonesia, seringkali jaminan yang digunakan dan diminta oleh bank ialah jaminan tanah, karena tanah merupakan objek jaminan yang sangat aman bagi bank dan memiliki syarat-syarat yuridis serta nilai ekonomis yang relatif tinggi juga cukup stabil, sehingga tanah seringkali digunakan oleh debitur untuk memperoleh persetujuan kredit dari bank (Putri Reyvita Ridha Sabila et al., 2023).

Pemberian kredit dan pemberian jaminan tanah dimaksud selanjutnya akan dilakukan penilaian (appraisal) oleh bank melalui Appraiser internal bank dan bank dapat menetapkan nilai taksiran dari jaminan tanah itu (Irfan Ridha et al., 2024), setelah bank menyetujui, jaminan tanah akan dibebankan hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh notaris dan nantinya akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, kemudian Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan memberikan catatan pada sertifikat hak atas tanah (Eli Durotun Nasihah et al., 2021). Hal mana dilakukan guna memenuhi kriteria-kriteria dalam prinsip kehati-hatian (*Prudent Banking*) dan prinsip transaksi berjamin (*Secured Transaction*), sehingga hal tersebut nantinya dapat meminimalisir timbulnya kerugian bagi bank atas penyaluran kredit kepada nasabah (Maidin Simamora et al., 2022), disamping itu adanya jaminan kebendaan berupa tanah yang dibebani dengan hak tanggungan memiliki kepastian dalam hal ini hak eksklusif (*droit de preference*) bagi pemegangnya untuk melakukan eksekusi (*eksekutorial*) yang mudah (Eli Durotun Nasihah et al., 2021).

Apabila debitur dikemudian hari tidak dapat membayar utangnya dan/atau gagal bayar atau dalam kata lain debitur cidera janji kepada bank (wanprestasi), hal tersebut dapat terjadi akibat dari buruknya perencanaan keuangan debitur maupun keadaan krisis moneter, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai kredit macet (Suryati et al., 2024). Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa memang kredit macet timbul bukan hanya dari permasalahan buruknya perencanaan keuangan pada debitur saja, akan tetapi dapat ditimbulkan juga dari kondisi ekonomi negara bahkan dunia. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 7 butir a Peraturan Bank Indonesia Nomor: 15/2/PBI/2013 yang menerangkan bahwa Bank dalam pengawasan intensif wajib melakukan tindakan pengawasan yang diperintahkan oleh Bank Indonesia, salah satunya ialah menghapusbukukan kredit yang tergolong macet dan memperhitungkan kerugian Bank dengan modal Bank.

Berkenaan penyelesaian/penghapusan kredit macet sebagaimana tersebut diatas, bank harus terlebih dahulu melakukan penyelamatan terhadap kredit bermasalah diantaranya dengan melakukan (Ninik Zakiyah, 2021): 1) Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*); 2) Persyaratan Kembali (*Reconditioning*); dan 3) Penataan Kembali (*Restructuring atau Restrukturisasi*). Dalam persoalan kredit macet dimaksud, sebenarnya bank memiliki hak untuk melakukan hapus buku dan hapus

tagih guna menyelesaikan kredit macet, asalkan seluruh rangkaian penyelamatan kredit macet sudah dilaksanakan dan debitur sudah dianggap gagal bayar. Penyelesaian/penghapusan kredit macet dimaksud dapat dilakukan oleh bank dengan cara sebagai berikut (Sudarto & Budi Santoso, 2019): 1) Litigasi; dan 2) Non-litigasi. Namun demikian kedua upaya tersebut nyatanya kerap kali menimbulkan masalah, mulai dari extra cost yg harus dikeluarkan oleh bank, jangka waktu penyelesaian perkara litigasi, belum lagi bila ada perlawanan dari debitur, adanya kekosongan aturan hukum dalam penyelesaian kredit macet non litigasi serta adanya conflict of interest antar pihak berkepentingan, sehingga prosesnya menjadi cukup rumit dan justru merugikan banyak pihak.

Sejalan dengan penelitian ini, seharusnya novasi dapat menjadi exit plan yang paling memudahkan, memberikan kepastian hukum, dan memenuhi hak-hak hukum bagi para pihak di dalamnya, karena pada prinsipnya novasi adalah pembaruan utang dengan membuat perjanjian baru yang menyebabkan perjanjian lama menjadi hapus (Dewa Made Surya Aditya Putra & I Dewa Ayu Dwi Mayasari, 2024), hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUH Perdata. Namun demikian aturan baku terkait novasi belum diatur secara spesifik dalam KUH Perdata dan UUHT terkhusus dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sehingga pembaruan utang melalui novasi akan menimbulkan masalah bila peralihan tersebut tidak diatur secara jelas dan tegas, karena secara praktis peralihan/pembaruan utang melalui novasi tersebut pasti menghadapi kondisi-kondisi tertentu dan/atau berbeda dengan suatu kondisi lainnya.

Penelitian ini terfokus pada permasalahan seputar penyelesaian kredit macet melalui novasi subjektif pasif terhadap kredit dengan jaminan hak tanggungan, karenanya dalam tulisan ini telah dilakukan studi kasus perbandingan dari 5 (lima) tulisan ilmiah terdahulu yang membahas mengenai novasi. Pertama, yaitu tulisan yang dibuat oleh Silmi Kaffa, dkk, berjudul “Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn)” pada tahun 2020, yang membahas mengenai studi kasus atas peralihan debitur tanpa sepengetahuan kreditur sehingga menimbulkan sengketa hukum karena si debitur baru tidak memiliki legal standing yang jelas atas objek jaminan kredit yang dialihkan. Kedua, yaitu tulisan yang dibuat oleh Friska Elisabeth dan Enny Koeswarni, berjudul “Keabsahan Perjanjian Novasi Subjektif Pasif Dalam Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Yang Dituangkan Dalam Akta Jual Beli” pada tahun 2023, yang membahas mengenai peralihan debitur dengan membuat akta jual beli dibawah tangan, sehingga legal standing para pihak menjadi bermasalah dan debitur baru merasa dirugikan atas uang yang dikeluarkannya tidak bisa menjadi manfaat dengan mendapatkan objek jaminan kredit tersebut. Ketiga, yaitu tulisan yang dibuat oleh Hanif Nur Widhiyanti, dkk, berjudul “Klausula Novasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan” pada tahun 2024, yang membahas debitur dari bank BTN Semarang yang melakukan novasi secara sepihak dan levering hak tanggungan sehingga debitur baru yang terakhir tidak dapat menjual objek jaminan karena hak tanggungan masih tercatat atas nama debitur lama begitu pula dengan kepemilikan objek jaminan tidak dapat dilakukan jual beli karena pihak Bank BTN selaku kreditur tidak mengakui debitur baru sebagai debiturnya. Keempat, yaitu tulisan yang dibuat oleh Dewa Made Surya Aditya Putra dan I Dewa Ayu Dwi Mayasari, berjudul “Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Pada Bank Melalui Novasi” pada tahun

2024, yang membahas mengenai akibat hukum dari penyelesaian kredit macet melalui novasi secara normatif dari prespektif hukum perbankan dan KUH Perdata sebagai tolak ukur penelitian. Kelima, yaitu tulisan yang dibuat oleh Antarez Endy Yafentra, dkk, berjudul “Urgensi Roya Terhadap Penyelamatan Kredit Hak Tanggungan Melalui Novasi” pada tahun 2024, yang membahas mengenai pentingnya suatu roya dalam pembaruan utang baik yang beralih kreditur maupun debitur, karena hak tanggungan sendiri yang sifatnya *accessoir* akan hapus dan/atau ikut beralih juga bila perjanjian pokoknya hapus dan/atau diperbarui kepada pihak lain.

Adapun 5 (lima) tulisan diatas telah membahas novasi secara teoretis dengan berbagai macam studi kasus, yang menyimpulkan bisa atau tidaknya novasi diterapkan dalam penghapusan kredit macet, akibat hukumnya, dan kesesuaian tatacara yang diatur dalam undang-undang, karenanya tulisan tersebut telah menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu bagaimana dan sejauh mana novasi diatur dalam undang-undang, serta apakah novasi dapat di implementasikan sebagai upaya penyelesaian kredit macet. bSehingga urgensi dari penelitian ini ialah kesehatan bank dapat dilihat dari rasio kredit macetnya, dan bank harus menemukan inovasi baru untuk menyelesaikan kredit macet sekaligus menjadi terobosan bagi bank untuk mendapatkan dana segar (*fresh money*) dari penyelesaian kredit macet tanpa menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Dan karenanya novasi telah menarik perhatian dalam suatu kajian ilmiah bidang ilmu hukum.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan pendekatan analisis kualitatif terhadap data yang diperoleh dan diperlukan untuk menjawab permasalahan pokok dalam penelitian ini (Rara Pitaloka Sirait et al., 2024). Metode penelitian hukum normatif sering juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*), yaitu penelitian hukum yang mengacu kepada norma-norma atau asas-asas hukum, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan-putusan oleh hakim yang sudah secara konkrit ditetapkan atau diputuskan pada kasus-kasus yang masuk di lembaga peradilan maupun literatur-literatur yang berkaitan dengan objek penelitian (Lili Sibri et al., 2024).

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer tersebut mencakup peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hukum perbankan diantaranya yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Jasa Otoritas Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *sttd.* Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan dan Lembaga Keuangan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, seperti buku-buku, makalah-makalah ilmiah, majalah-majalah hukum dan hasil karangan ilmiah yang berkaitan dengan penulisan atas objek penelitian ini. Sedangkan bahan hukum tertier meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedi, media massa, seperti majalah, surat kabar dan tulisan lain yang memuat informasi mengenai objek penelitian penulisan ini.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) yang berfokus pada bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum primer yang digunakan mencakup peraturan perundang-undangan terkait hukum perbankan dan jaminan kebendaan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Peraturan Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan, dan peraturan Menteri Keuangan. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur berupa buku, artikel ilmiah, jurnal hukum, makalah akademik, serta karya ilmiah lain yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sementara itu, bahan hukum tersier digunakan untuk memperkuat pemahaman konsep dasar, yang bersumber dari kamus hukum, ensiklopedi, media massa, serta publikasi yang berhubungan dengan objek penelitian.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode normatif-doktrinal. Data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber hukum primer, sekunder, dan tersier diolah serta ditelaah secara sistematis dengan menitikberatkan pada norma, asas, dan doktrin hukum yang relevan. Proses analisis dilakukan dengan cara mengkaji kesesuaian peraturan perundang-undangan, menelaah interpretasi hukum dari putusan pengadilan, serta membandingkan pendapat para ahli hukum dalam literatur akademik. Selanjutnya, hasil analisis diinterpretasikan untuk menjawab rumusan masalah penelitian, sehingga diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai aspek hukum kredit perbankan dan jaminan kebendaan, khususnya hak tanggungan, serta implikasinya dalam praktik penyelesaian kredit macet melalui novasi subjektif pasif.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Hasil

Analisis Terkait Kredit Perbankan dan Jaminan Kebendaan Khususnya Hak Tanggungan

Bank berperan sebagai lembaga intermediasi yang berfungsi untuk menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali melalui fasilitas kreditnya, hal mana sesuai dengan mandat dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, bahwa dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat dan ekonomi nasional, pemberian kredit acap kali menjadi suatu fasilitas dan dukungan untuk menjalankan berbagai kegiatan ekonomi khususnya dalam lalu lintas perniagaan yang membutuhkan modal usaha, namun pemberian kredit tersebut harus didasarkan pada kesepakatan antara kreditur dan debitur yang termuat dalam perjanjian kredit dan dibuat dalam bentuk akta otentik (Irfan Ridha et al., 2024). Sesuai dengan penjelasan pada Undang-Undang Perbankan, Bank memberikan kredit berdasarkan kepercayaan kepada nasabah, disertai dengan janji dari nasabah untuk membayar kembali pinjaman beserta bunganya dan atas dasar kesepakatan yang telah dibuat, kredit tersebut harus dibayar oleh nasabah pada tanggal jatuh tempo yang telah disepakati dalam perjanjian kredit (Siti Komaria et al., 2023).

Adapun terdapat beberapa unsur yang termuat dan harus dipahami dalam pemberian kredit oleh bank (Hermawanto Ratfian Effendi, 2019), diantaranya: 1) Kepercayaan dalam pemberian kredit, baik itu dari pihak bank maupun dari pihak nasabah perlu untuk saling menjaga kepercayaan; 2) Kesepakatan dalam hal ini

perjanjian utang-piutang yang harus dibuat antara bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur, perjanjian mana harus dibuat secara tertulis dan dibuat oleh notaris guna memperoleh kekuatan hukum sebagai akta otentik; 3) Ketentuan mengenai jangka waktu pelunasan dan besaran angsuran kredit yang telah disepakati oleh bank dan nasabah; 4) Dalam pemberian kredit bank harus memperhitungkan kemungkinan risiko yang timbul apabila nasabah gagal bayar, sehingga bank bertanggung jawab secara penuh atas risiko kredit macet; 5) Pembebanan bunga sebenarnya adalah bentuk kompensasi dan/atau imbal jasa kepada bank dalam pemberian kredit itu sendiri, dan bunga tersebut biasanya diberikan dalam bentuk flat dalam kurun waktu 1-2 tahun awal angsuran, setelah itu bunga akan diberlakukan floating rate. Oleh karena salah satu tujuan bank adalah sebagai agen pembangunan (*agent of development*), sehingga bank melalui kreditnya baik itu kredit komersial maupun kredit modal kerja dapat memberikan pinjaman uang baik kepada orang-perorangan dan/atau badan hukum untuk melakukan kebutuhan-kebutuhan niaga (Ibnu Hadi Bidja et al., 2024). Dengan demikian fungsi dari kredit sebagai sarana stabilitas ekonomi itu telah tercapai apabila (Hermawanto Ratfian Effendi, 2019): 1) Kredit menunjang hubungan bisnis mancanegara; 2) Kredit telah meningkatkan taraf pendapatan masyarakat secara luas; 3) Kredit telah meningkatkan gairah masyarakat baik dalam hal berusaha ataupun daya beli meningkat; 4) Kredit telah meningkatkan stabilitas ekonomi nasional; 5) Kredit dapat meningkatkan daya guna uang.

Bilamana kredit ialah salah satu kegiatan utama bank dan tujuan bank memberikan kredit untuk mendapatkan keuntungan dari imbal jasa dalam bentuk bunga, memberikan bantuan dan dukungan kepada nasabah dalam injeksi modal usaha serta mendukung pemerintah dengan memberikan lebih banyak kredit yang akan meningkatkan ekonomi di banyak sektor industri (Hermawanto Ratfian Effendi, 2019). Namun demikian pemberian kredit oleh bank sangat mengandung risiko, sehingga bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kreditnya, dikarenakan sebagian besar dana dari bank adalah himpunan dana dari masyarakat yang disalurkan kembali, hal mana sesuai dengan mandat dari Undang-Undang Perbankan (Indra Gunawan Purba et al., 2022). Karena bank pasti mengalami risiko yang sangat tinggi dalam grace period pengembalian kredit, tentu bank harus melakukan serangkaian proses pengamanan dan analisis dalam pemberian fasilitas kredit dan menerapkan prinsip prudential banking sebagai bentuk upaya preventif terhadap kemungkinan terjadinya kredit macet yang disebabkan oleh ketidakpastian finansial nasabah yang berdampak pada gagal bayar (Siti Komaria et al., 2023). Dalam memberikan fasilitas kredit, bank harus melakukan analisis kredit dengan selalu memperhatikan kemampuan calon nasabah dan harus selaras dengan prinsip 5C dan 7C guna meminimalisir terjadinya kredit macet (Theresia Sasmita & Ratih Puspitasari, 2021).

Adapun yang dimaksud dengan prinsip 5C ialah (Hermawanto Ratfian Effendi, 2019): 1) Character, dalam hal ini bank harus melakukan analisis lebih mendalam mengenai karakter calon nasabah yang dapat dilihat dari latar belakangnya dan mencerminkan bagaimana kemauan, motivasi serta kejujuran dari calon nasabah; 2) Capacity, bank dapat melihat kemampuan atau kapasitas calon nasabah dari kelancaran usahanya dan bagaimana ia mengelola atau mememanajemen usahanya; 3) Capital, bank harus menilai kondisi finansial dari calon nasabah dengan melihat kekuatan modal melalui arus kas usaha calon nasabah; 4) Collateral, bank dalam

hal ini harus mempertimbangkan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah dengan melakukan penilaian/taksiran melalui appraisal oleh internal bank maupun KJPP; 5) Condition of Economy, dalam hal ini bank wajib untuk melakukan penilaian lebih mendalam terhadap kondisi keuangan dan kredibilitas usaha calon nasabah, biasanya bank akan melakukan BI Checking dan cek slik ojk calon nasabah.

Prinsip 7P ialah (Irfan Ridha et al., 2024): 1) Party, bank dapat menilai calon nasabah dengan melakukan pengklasifikasian kelompok dan/atau stratifikasi sosial untuk mengetahui moral dan motivasi; 2) Purpose, bank harus mengetahui tujuan nasabah mengajukan fasilitas kredit, apakah itu untuk tujuan konsumtif atau untuk inject modal usaha; 3) Payment, bank harus memperoleh gambaran bagaimana calon nasabah akan dan dapat membayar kembali pinjaman yang diperolehnya; 4) Profitability, bank harus memperhatikan betul apakah kredit yang diberikan nantinya akan meningkatkan profitabilitas (keuntungan) dari calon nasabah; 4) Protection, bank harus memastikan bagaimana kredit yang diberikan tersebut terlindungi dengan adanya pemberian jaminan kredit dari calon nasabah; 5) Personality, bank harus menilai kepribadian calon nasabah melalui upaya pendekatan, bagaimana kebiasaan-kebiasaan yang mencerminkan watak calon nasabah dalam mengelola uang; 6) Prospect, bank harus mampu mengetahui apakah usaha calon nasabah memiliki prospek yang baik dan berpotensi untuk melakukan ekspansi atau scale up.

Bank tidak boleh memberikan kredit apabila dalam analisis kredit ditemukan fakta bahwa kondisi calon nasabah kurang sehat dan cenderung menimbulkan kerugian, disamping itu bank juga tidak diperbolehkan memberikan kredit guna keperluan pembelian dan/atau jual beli-saham serta melebihi batas maksimal pemberian kredit (Tri Artanto, 2019). Bahwa bank sebelum mencairkan fasilitas kredit harus terlebih dahulu membuat perjanjian kredit dengan calon nasabah yang memuat fasilitas kredit yang diberikan, biaya yang timbul dalam pemberian kredit, jaminan kredit, asuransi kredit, besaran angsuran kredit, domisili hukum apabila terjadi sengketa, segala bentuk pembebanan dalam pemberian kredit dan tindakan bank dalam rangka penyelesaian kredit, hal mana diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Tahun 1992. Dalam membuat kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian kredit, tentunya antara bank dengan nasabah tidak boleh mengabaikan ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: (1) Terdapat kesepakatan. (2) Para pihak cakap secara hukum. (3) Adanya objek perjanjian. (4) Suatu causa yang halal (Yulkarnaini Siregar & Ismayani, 2024).

Terdapat 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu perjanjian kredit dibawah tangan dan perjanjian kredit dalam bentuk akta otentik (Irfan Ridha et al., 2024), namun sesuai dengan mandat dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atas perubahan dari Undang-Undang Perbankan Tahun 1992, dalam Pasal 8 nya dinyatakan bila dalam memberikan kredit bank harus membuat perjanjian kredit dalam bentuk akta otentik yang artinya perjanjian/akta kredit tersebut harus dibuat oleh notaris, sehingga perjanjian kredit tersebut memiliki kekuatan hukum setara dengan akta otentik tanpa dan tidak diperlukan pembuktian yang rumit bila terjadi sengketa.

Hapus/berakhirnya perjanjian kredit dapat ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata menjelaskan perikatan dapat menjadi hapus oleh sebab: 1) Pembayaran; 2) Pembaruan utang; 3) Perjumpaan utang dan kompensasi; 4)

Percampuran utang; 5) Pembebasan utang; 6) Pembatalan; 7) Dipenuhinya syarat batal; dan 8) Daluwarsa. Bank dalam memberikan fasilitas kredit guna meningkatkan stabilitas nasional harus sangat selektif terhadap nasabahnya dengan meninjau dan berpaku pada hasil penilaian, khususnya dalam hal pemberian jaminan oleh nasabah, jaminan kredit dapat diklasifikasikan dalam bentuk jaminan pribadi/personal guarantee (*Borgtocht*) dan jaminan kebendaan (Husnia Hilmi Wahyuni & Purwanto, 2024). Namun demikian bank seringkali mengharuskan kepada nasabah untuk memberikan jaminan kebendaan berupa hak atas tanah dengan alasan bahwa jaminan tersebut harus memiliki nilai ekonomi dan likuiditas yang relatif tinggi dan cenderung stabil, sehingga jaminan tersebut akan menjamin hak-hak hukum bank dalam pemberian fasilitas kredit (Putri Reyvita Ridha Sabila et al., 2023).

Pemberian jaminan tanah yang dibebani hak tanggungan bukan berarti tanah tersebut beralih kepada kreditur, karena perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang piutang, sedangkan pengikatan jaminan tanah dengan hak tanggungan ini bersifat tambahan (*accessoir*) dan/atau berdampingan dengan perjanjian pokoknya yang dimaksudkan untuk menjamin terlunasinya pinjaman kreditur apabila debitur cidera janji melalui lelang, hal mana sesuai dengan mandat dari Undang-Undang Hak Tanggungan (Irfan Ridha et al., 2024).

Definisi mengenai hak tanggungan telah dicantumkan pada Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Putri Reyvita Ridha Sabila et al., 2023). Memang lah hak tanggungan ini termasuk salah satu jaminan kebendaan yang sangat diunggulkan dalam lalu lintas perkreditan, disamping nilai tanah yang cenderung tinggi, hak tanggungan itu memberikan keunggulan berupa kedudukan yang diutamakan (*Droit de Preference*) serta kekuatan dan kemudahan eksekusi (Bayu Setiawan & Arief Suryono, 2020). Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat 3 (tiga) klasifikasi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dan dibebankan hak tanggungan, diantaranya Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) (Bayu Setiawan & Arief Suryono, 2020).

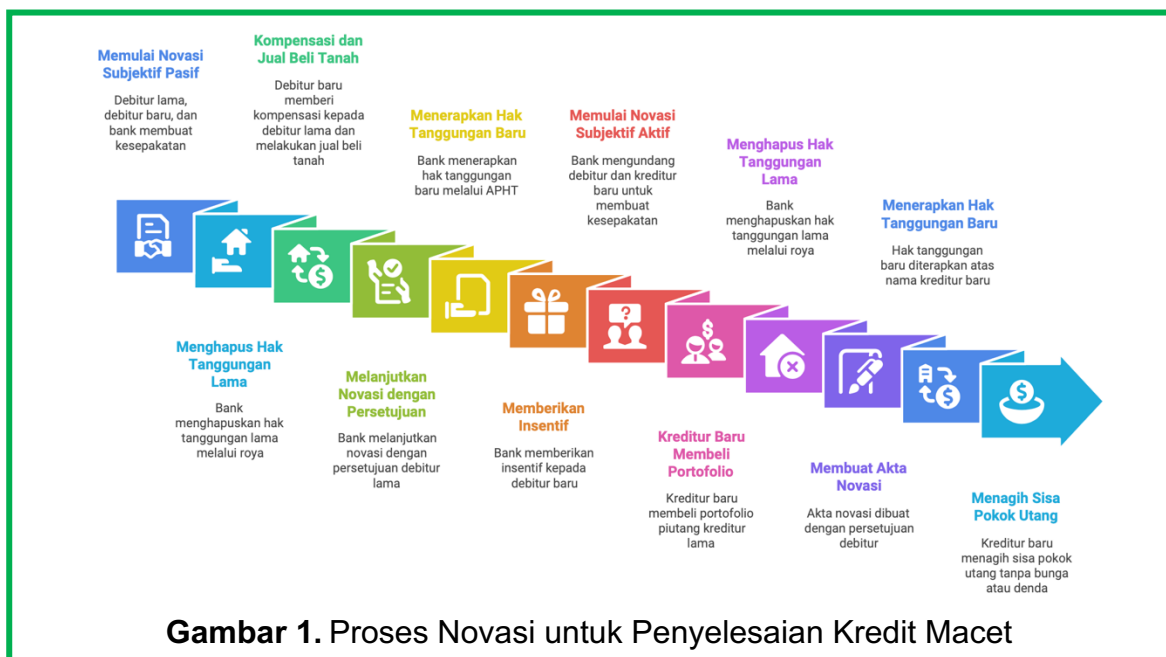
Hak atas tanah yang hendak dibebankan hak tanggungan tersebut haruslah dapat dipindah tangankan guna menjamin pembayaran utang dan harus didaftarkan pada kantor pertanahan pembebanan hak tanggungannya untuk dicatatkan dalam sertifikat (Bayu Setiawan & Arief Suryono, 2020). Melihat keistimewaan dan kepastian hukum dari hak tanggungan sebenarnya hak tanggungan memiliki sifat-sifat yang melekat padanya sesuai dengan ketentuan UUHT (Bayu Setiawan & Arief Suryono, 2020), yang meliputi: 1) Hak yang didahulukan kepada kreditur pemegangnya (*Droit de Preference*); 2) Hak kebendaan yang mengikuti pemilik benda (*Droit de Suite*), dan memberikan kepastian dalam pelunasan utang, walau si debitur yang menjual objek jaminan; 3) Terlepas dari kepailitan dan PKPU dan budel pailit, Kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak atas objek jaminan; 4) Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 2 ayat 1 UUHT, hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dan hanya mengikat pada 1 (satu) subjek hukum; 5) Hak eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, guna menjamin terbayarnya piutang, kreditur dapat menjual objek hak tanggungan melalui lelang publik (*parate eksekusi*) yang diselenggarakan di KPKNL.

Adapun pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tanah dapat dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang harus dibuat dengan Akta Notariel/PPAT, lalu APHT dan Sertifikat tanah tersebut secara bersamaan didaftarkan ke Kantor Tanah setempat, dan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan mencatatkan hak tanggungan dalam sertifikat tanah dimaksud (Eli Durotun Nasiha et al., 2021). Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 UUHT, hak tanggungan dapat beralih karena sebab cessie, subrogasi, waris, dan sebab lain yang diatur dalam hukum peralihan, adapun peralihan tersebut harus didaftarkan dan dicatatkan pada Kantor Pertanahan.

Hak tanggungan juga dapat berakhir, adapaun hapus/berakhirnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 UUHT adalah sebagai berikut: 1) Utang yang dijamin dengan hak tanggungan telah berakhir/hapus; 2) Pemegang hak tanggungan melepaskan hak tanggungannya terhadap objek jaminan; 3) Pembersihan hak tanggungan atas penetapan pengadilan; dan 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

Analisis Mengenai Kredit Macet, Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Melalui Novasi Subjektif Pasif

Kredit macet merupakan suatu hal yang lumrah terjadi dalam perbankan, kredit macet terjadi manakala debitur tidak dapat mengangsur utangnya selama lebih kurang 3 (tiga) bulan berturut-turut (Ibnu Hadi Bidja et al., 2024), penyebab terjadinya kredit macet ini ditimbulkan oleh beberapa faktor baik itu dari internal bank maupun dari pihak debitur itu sendiri, disamping itu terjadinya kredit macet juga dapat disebabkan oleh melemahnya ekonomi dan keadaan kahar (Theresia & Ratih, 2021).



Gambar 1. Proses Novasi untuk Penyelesaian Kredit Macet

Kredit macet yang disebabkan oleh internal bank itu dapat meliputi kurangnya pengawasan serta pendekatan bank terhadap debitur, pembebanan suku bunga dan denda yang tidak rasional dan perjanjian kredit yang tidak proposional, adapun kredit macet yang disebabkan oleh debitur meliputi penurunan kondisi finansial debitur,

debitur tidak beritikad baik, kredit yang digunakan secara konsumtif maupun keadaan kahar yang menimpa debitur (Theresia & Ratih, 2021). Dalam hal terjadi kredit macet, bank akan melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit macet, diantaranya dengan melakukan penagihan, pendekatan kepada debitur, mencari solusi, dan jika debitur telah memasuki tahap kolektibilitas 2, maka bank akan memberikan alternatif solusi berupa restruktur kredit melalui (Ibnu Hadi Bidja et al., 2024): 1) Penjadwalan ulang (reschedule); 2) Perpanjang jangka waktu (recondition); 3) Penurunan bunga (restructuring). Bahwa sesuai mandat dari Pasal 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/2/PBI/2013 yang mengatur suatu bank dalam pengawasan intensif harus menghapuskan kredit yang tergolong macet, dan memperhitungkan kerugian bank dengan modal bank.

Sehingga debitur yang telah memasuki tahap kolektibilitas 4-5 kredit macet, bank akan melakukan upaya penyelesaian/penghapusan kredit macet yang dapat dilakukan melalui upaya litigasi, misalnya gugatan perdata atau permohonan PKPU/kepailitan, dan upaya non litigasi guna penghapusan kredit macet melalui lelang eksekusi hak tanggungan dan menjual portofolio piutang misalnya cessie, ayda dan novasi (Irfan Ridha et al., 2024). Adapun terhadap upaya-upaya litigasi dan non litigasi tersebut kerap kali menimbulkan masalah bagi bank, disamping itu bank harus mengeluarkan biaya-biaya yang mungkin dan akan timbul dalam proses penyelesaian kredit macet, belum lagi bila ada perlawanan dari debitur, sehingga sejalan dengan penelitian ini, novasi subjektif pasif dapat menjadi alternatif solusi penyelesaian kredit macet yang ringan biaya, efektif, serta menjamin hak-hak hukum bagi para pihak. Lalu yang dimaksud dengan novasi secara sederhana ialah pembaruan utang yang mana secara tidak langsung telah menghapuskan perikatan lama dengan membuat suatu perjanjian baru, hal mana sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1413 KUH Perdata (Hanif Nur Widhiyanti et al., 2024).

Bahwa dalam perbuatan hukum novasi yang berubah bukan hanya objek perjanjiannya, namun subjek perjanjian juga dapat diubahnya (Friska Elisabeth & Enny Koeswarni, 2023), adapun menurut Pasal 1413 KUH Perdata terdapat 3 (tiga) cara untuk melakukan novasi: 1) Novasi Objektif, yang dirubah hanyalah objek perikatan tidak ada perubahan kreditur maupun debitur dapat dipersamakan dengan pembaruan utang; 2) Novasi Subjektif Aktif, terdapat peralihan kreditur, si kreditur lama mengalihkan seluruh piutang dan hak tagihnya kepada kreditur baru berdasarkan perikatan; 3) Novasi Subjektif Pasif, terdapat peralihan debitur, debitur lama mengalihkan utangnya kepada debitur baru berdasarkan perikatan. Pada praktiknya seringkali novasi baik itu alih kreditur ataupun alih debitur dilakukan dibawah tangan atau tanpa persetujuan daripada kreditur asal, dan lebih bermasalahnya lagi ialah kredit yang dialihkan tersebut dijamin dengan hak tanggungan (Antarez Endy Yafentra et al., 2024).

Bahwa akibat dari novasi subjektif pasif (alih debitur) yang dilakukan terhadap Kredit dengan jaminan hak tanggungan apabila dialihkan dibawah tangan akan sangat menimbulkan masalah yang akan merugikan hak-hak hukum para pihak, hal mana timbul karena perjanjian kredit dan hak tanggungan masih tercatat atas nama subjek hukum yang lama, sebagai contoh: 1) Debitur baru tidak dapat membuat perikatan jual beli terhadap objek jaminan apabila jaminan tanah yang dibebankan hak tanggungan belum dilakukan roya; 2) Apabila dilaksanakan eksekusi lelang, baik debitur baru maupun kreditur lama pasti akan bersengketa, karena ternyata telah ada peralihan utang dari debitur lama ke debitur baru; 3) Kreditur akan tetap

menagih piutangnya kepada debitur lama, karena tidak adanya pemberitahuan pembaruan utang oleh debitur lama.

Sama halnya dengan akibat novasi subjektif aktif (alih kreditur) yang dilakukan terhadap kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang dilakukan dibawah tangan akan menimbulkan masalah sebagai berikut: 1) Kreditur baru secara hukum tidak berhak dan tidak sah untuk menagih piutang kepada debitur, karena tidak adanya perjanjian/akta novasi/tidak adanya persetujuan dari debitur, sehingga perikatan lama masih dianggap berlaku; 2) Apabila dilaksanakan eksekusi hak tanggungan, kreditur baru tidak dapat melakukannya karena hak tanggungan masih tercatat atas nama kreditur lama, disebabkan oleh tidak adanya peralihan yang sah sesuai ketentuan dalam UUHT; 3) Debitur dapat menuntut dan/atau menggugat kreditur lama dan kreditur baru atas novasi subjektif aktif yang dilakukan dibawah tangan.

Mengingat bahwa perbuatan hukum novasi adalah pembaruan utang ataupun peralihan subjek hukum maupun objek hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban, maka perlu kiranya untuk melihat kembali ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata mengenai hapusnya perikatan serta ketentuan Pasal 16 dan Pasal 18 UUHT mengenai beralih dan hapusnya hak tanggungan. Mengingat bahwa dalam hubungan hukum yang dimuat dalam perikatan harus terdapat suatu kepastian dan keadilan di dalamnya, hal mana berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam perikatan menurut Pasal 1338 KUH Perdata ialah perjanjian yang dibuat akan menjadi undang-undang bagi mereka, yang berarti di dalamnya harus terdapat pemenuhan hak-hak hukum dan tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, Pasal 16 dan 18 UUHT, sehingga bila kredit macet dengan jaminan hak tanggungan diselesaikan/dihapuskan melalui novasi, maka dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut: 1) Apabila penyelesaian dipilih melalui cara novasi subjektif pasif (alih debitur), yang tentunya dilakukan dengan harapan adanya penyelesaian masalah dan imbalan berupa keuntungan yang dapat diperoleh para pihak. Sehingga tatacara novasi dapat dilaksanakan dengan skema dibawah ini: a) Bahwa hendaknya antara debitur lama, debitur baru dan bank selaku kreditur harus terlebih dahulu membuat kesepakatan bersama yang dituangkan dalam NDA (Non Disclosure Agreement) atau MoU (Memorandum of Understanding); b) Bahwa oleh karena novasi itu termasuk pembaruan utang dan peralihan hak, bank harus terlebih dahulu menghapuskan hak tanggungan pada jaminan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan melalui roya; c) Bahwa tentu debitur baru mengharapkan imbalan berupa jaminan tanah yang dimiliki oleh debitur lama, sehingga guna memenuhi hak-hak hukum debitur lama, debitur baru harus memberikan uang kompensasi minimal sebesar 30% dari total utang yang telah dibayarkan oleh debitur lama, setelah itu barulah dilakukan jual beli dengan membuat akta jual beli atas jaminan tanah dimaksud, dengan catatan notaris harus dari pihak bank dan sertifikat dititipkan kepada notaris tersebut; d) Selanjutnya setelah jaminan tanah tersebut beralih haknya kepada debitur baru, maka bank dapat melanjutkan novasi (alih debitur) yang harus dibuat dengan akta notaris dan dengan persetujuan dari debitur lama. Kemudian bank dapat membebaskan kembali hak tanggungan itu terhadap jaminan tanah yang telah beralih haknya kepada debitur baru dengan membuat APHT dan dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan; e) Bahwa guna mendapat dana segar dan menjamin hak bank, maka bank dapat memberikan

insentif kepada debitur baru dengan penghapusan bunga dan denda kepada debitur baru yang diganti dengan pembayaran uang muka untuk keperluan alih debitur, sehingga debitur baru hanya perlu melanjutkan Outstanding Payment dari debitur lama yang sudah terbebas dari bunga, denda dan dikurangi pembayaran uang muka; dan 2) Apabila penyelesaian dipilih melalui cara novasi subjektif aktif (alih kreditur), yang tentunya dilakukan dengan harapan adanya penyelesaian masalah dan imbalan berupa keuntungan yang dapat diperoleh para pihak. Sehingga tatacara novasi dapat dilaksanakan dengan skema dibawah ini: a) Bahwa umumnya alih kreditur merupakan inisiatif dari bank, maka hendaknya bank mengundang debitur dan kreditur baru untuk membuat kesepakatan bersama yang dituangkan dalam NDA (Non Disclosure Agreement) atau MoU (Memorandum of Understanding); b) Bahwa tentu kreditur baru mengharap keuntungan dari pembelian portofolio piutang milik kreditur lama baik itu keuntungan berupa uang ataupun jaminan tanahnya yang dapat dieksekusi melalui hak tanggungan, dan kreditur lama juga mengharapkan dana segar dari kreditur baru atas pengalihan kreditur dan piutang melalui novasi, maka kreditur lama dapat menawarkan penjualan dengan pembayaran sebesar 50% dari nilai pokok piutang, misal nilai pokok piutang adalah 1 milyar, maka kreditur baru hanya membayar sebesar 500 juta; c) Bahwa oleh karena novasi itu termasuk pembaruan utang dan peralihan hak, bank harus terlebih dahulu menghapuskan hak tanggungan pada jaminan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan melalui roya; d) Bahwa transaksi pengalihan piutang dan hak tagih yang dilakukan oleh kreditur lama dan kreditur baru dapat dilakukan secara bersamaan dengan pembuatan akta novasi dan dihadiri juga oleh debitur untuk memberikan persetujuan. Dan setelah itu kreditur baru dapat membebaskan kembali hak tanggungan terhadap jaminan tanah milik debitur dengan membuat APHT dan didaftarkan ke kantor pertanahan; e) Bahwa guna menjamin hak hukum debitur dan debitur tidak merasa dimanfaatkan atas novasi (alih kreditur) dimaksud. Maka perlu kiranya bagi kreditur baru untuk tidak membebaskan bunga dan denda dari perjanjian utang yang lama atau dari kreditur lama, hanya saja kreditur baru menetapkan pelunasan kepada debitur sesuai sisa pokok utang dari kreditur lama sebesar 1 milyar tersebut diatas.

3.2 Pembahasan

Kredit Perbankan dan Jaminan Kebendaan Khususnya Hak Tanggungan

Pemberian kredit perbankan merupakan aktivitas utama bank yang berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan. Kredit diberikan berdasarkan asas kepercayaan, kesepakatan, dan kepastian hukum antara kreditur dan debitur. Untuk itu, setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian tertulis berbentuk akta otentik agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam praktiknya, bank diwajibkan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan mengacu pada prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy) dan 7P (Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, Prospect) guna meminimalisir risiko kredit macet serta memastikan kesesuaian tujuan kredit dengan kemampuan finansial nasabah.

Kredit perbankan pada dasarnya mengandung risiko tinggi karena bersumber dari dana masyarakat yang dihimpun bank. Oleh sebab itu, bank seringkali mensyaratkan adanya jaminan kebendaan untuk memperkuat posisi hukum apabila debitur mengalami gagal bayar. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling dominan adalah hak tanggungan atas tanah, karena memiliki nilai ekonomi dan

likuiditas yang relatif stabil. Hak tanggungan bersifat *accessoir* terhadap perjanjian kredit, sehingga keberadaannya hanya untuk menjamin terlaksananya kewajiban debitur terhadap kreditur. Dengan demikian, hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi bank untuk melaksanakan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Hak tanggungan memiliki beberapa keunggulan dibandingkan bentuk jaminan lainnya. Pertama, memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegangnya (*droit de preference*). Kedua, memiliki sifat mengikuti objek jaminan meskipun telah berpindah tangan (*droit de suite*). Ketiga, memiliki kekuatan eksekutorial yang memungkinkan bank untuk melakukan penjualan objek jaminan melalui lelang publik tanpa melalui proses peradilan panjang. Keunggulan tersebut menempatkan hak tanggungan sebagai instrumen penting dalam menjaga stabilitas sistem perkreditan nasional. Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang kemudian didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Meskipun demikian, dalam praktiknya tetap terdapat potensi permasalahan, terutama ketika terjadi kredit macet. Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan melalui restrukturisasi kredit, eksekusi hak tanggungan, maupun pendekatan hukum lain seperti novasi. Namun, agar tidak menimbulkan sengketa, setiap peralihan hak atau pembaruan utang melalui novasi harus dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan serta disertai persetujuan seluruh pihak terkait. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa peran kredit perbankan sangat vital dalam perekonomian, sementara hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan merupakan instrumen utama yang memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan bank, serta menjamin keberlangsungan sistem perkreditan yang sehat

Kredit Macet, Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Melalui Novasi Subjektif Pasif

Kredit macet merupakan salah satu permasalahan yang lazim terjadi dalam dunia perbankan. Kredit dikategorikan macet apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur utang selama tiga bulan berturut-turut. Faktor penyebab kredit macet dapat berasal dari internal bank, seperti lemahnya pengawasan dan pembebanan bunga yang tidak rasional, maupun dari pihak debitur, misalnya penurunan kondisi finansial, penggunaan kredit secara konsumtif, atau adanya keadaan kahar. Selain itu, situasi ekonomi makro yang melemah juga menjadi faktor eksternal yang memperburuk kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Dalam menghadapi kredit macet, bank pada umumnya melakukan serangkaian upaya penyelamatan. Bentuk penyelamatan tersebut antara lain penagihan intensif, pendekatan persuasif kepada debitur, hingga restrukturisasi kredit. Restrukturisasi dapat dilakukan melalui penjadwalan ulang pembayaran (*rescheduling*), perpanjangan jangka waktu (*reconditioning*), atau penurunan suku bunga dan denda (*restructuring*). Apabila upaya penyelamatan tidak berhasil dan kredit mencapai tahap kolektibilitas tinggi, maka bank harus mempertimbangkan langkah penyelesaian lain, baik melalui jalur litigasi seperti gugatan perdata maupun non litigasi seperti eksekusi hak tanggungan dan penjualan portofolio piutang.

Salah satu alternatif penyelesaian non litigasi yang dinilai lebih efektif dan efisien adalah melalui novasi subjektif pasif. Novasi ini merupakan bentuk pembaruan utang dengan cara pengalihan kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru. Dengan adanya novasi, perikatan lama dianggap hapus dan digantikan dengan perjanjian baru. Melalui mekanisme ini, bank tetap memperoleh jaminan

pembayaran, debitur lama terbebas dari kewajiban, sementara debitur baru mengambil alih utang dengan berbagai kesepakatan baru yang lebih sesuai dengan kondisi keuangan yang ada. Namun, keberhasilan novasi subjektif pasif sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum. Novasi harus dilakukan melalui akta notaris dengan persetujuan semua pihak, serta diikuti dengan royalti (penghapusan) hak tanggungan lama dan pembebanan hak tanggungan baru atas nama debitur pengganti. Prosedur ini memastikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak, baik bank, debitur lama, maupun debitur baru. Dengan demikian, novasi subjektif pasif dapat menjadi solusi strategis penyelesaian kredit macet yang lebih ringan biaya, cepat, dan tetap memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

4. Kesimpulan

Novasi dapat digunakan sebagai upaya dan/atau exit plan dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan, mengingat permasalahan yang timbul seringkali dari dilakukannya novasi dibawah tangan yang menyebabkan legal standing para pihak dan objek perikatan menjadi tidak diakui oleh hukum, karena tidak adanya perikatan dalam bentuk akta otentik yang menyebut secara jelas dan tegas dalam peralihan kredit dan jaminan kebendaannya. Bahwa meskipun proses novasi menjadi lebih rumit, apabila novasi dilakukan dengan cara-cara yang telah dijelaskan dalam penelitian ini dengan mengacu pada teori kepastian hukum dan teori keadilan, khususnya dengan adanya pemberian kompensasi, urgensi royalti serta pembuatan akta otentik, maka novasi khususnya operasi kredit akan menjadi suatu terobosan baru bagi bank untuk menyelesaikan kredit macet sekaligus memperoleh keuntungan berupa fresh money dari penjualan portofolio piutang melalui novasi. Disamping itu pihak-pihak dalam novasi baik itu kreditur baru, debitur lama dan debitur baru akan sama-sama memperoleh kompensasi, keuntungan, pemenuhan hak-hak hukum, perlindungan dan kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum novasi.

Daftar Pustaka

- Antarez Endy Yafentra, Angga Rahmadi, & Yudhi Widyo Armono. (2024). Urgensi Royalti Terhadap Penyelamatan Kredit Hak Tanggungan Melalui Novasi. In *Journal* (Vol. 13, Issue 2). <https://doi.org/https://doi.org/10.32492/10.32492/jj.v13i2>
- Bayu Setiawan, & Arief Suryono. (2020). Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1, Universitas Sebelas Maret Surakarta*. <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/privat.v8i1>
- Dewa Made Surya Aditya Putra, & I Dewa Ayu Dwi Mayasari. (2024). Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Pada Bank Melalui Novasi. *Jurnal Kertha Negara Vol 12 No. 2, 12(2), 242–251*. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/view/111710>
- Eli Durotun Nasiha, Siti Malikhatun Badriyah, & Irma Cahyaningtyas. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Terhadap Proses Pengikatan Hak Tanggungan Di BPR Sejahtera Artha

- Sembada Pekalongan). *Notarius*, 14.
<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28998>
- Hanif Nur Widhiyanti, Suhariningsih, & Arini. (2024). Klausula Novasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Notaire*, 7(3), 397–420.
<https://doi.org/10.20473/ntr.v7i3.58338>
- Hermawanto Ratfian Effendi. (2019). Analisis Laporan Keuangan Perusahaan Dalam Kaitan Pemberian Kredit Kepada Calon Nasabah. *Jurnal EMBA Vol. 7 No. 3*. <https://doi.org/https://doi.org/10.35794/emba.7.3.2019.24956>
- Husnia Hilmi Wahyuni, & Purwanto. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Binamulia Hukum*, 13(2), 297–311. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954>
- Ibnu Hadi Bidja, Sahmin Noholo, & Nilawaty Yusuf. (2024). Analisis Kredit Macet dalam Menentukan Kebijakan Restrukturisasi. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 6(9). <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i9.2245>
- Indra Gunawan Purba, Anjani Sipahutar, & Irwansyah. (2022). Pengaturan Pemberian Kredit Pada Dunia Perbankan Di Indonesia. *Jurnal Normatif Fakultas Hukum Universitas Al Azhar Vol. 2 No. 2*, 2(2), 2797–3670.
<https://doi.org/https://doi.org/10.54123/jn.v2i2.230>
- Irfan Ridha, Nauval Fajar Kurniawan, Nindi Restu Artati, Novi Yuzti Nugraha, Putri Regina, Rezka Wulan, Ricko Fadila Akbar, Siti Ramdani, Siti Andini Purwati, Salsabila, & Vykha Nurulloh. (2024). Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin (Madani), Volume 1 Nomor 12*, 506(12). <https://doi.org/10.5281/zenodo.10450016>
- Lili Sibri, Farhan Asyhadi, & Muhamad Abas. (2024). Upaya Kepolisian Dalam Mengamankan Pelaksanaan Jaminan Fidusia Berdasarkan Peraturan Kepala Kepolisian Nomor 8 Tahun 2011. *Binamulia Hukum*, 13(1), 249–261.
<https://doi.org/10.37893/jbh.v13i1.785>
- Maidin Simamora, Syawal Amry Siregar, & Mhd. Yasid Nasution. (2022). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Pada Lembaga Keuangan Perbankan. *Jurnal Retentum Vol. 4, No. 1, Universitas Darma Agung Medan*. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.46930/retentum.v4i1.1341>
- Ninik Zakiyah. (2021). Implikasi Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah melalui Restrukturisasi di Indonesia. In *Zakiyah* (Vol. 17, Issue 1). <https://doi.org/https://doi.org/10.37253/jjr.v23i1.4386>
- Putri Reyvita Ridha Sabila, Nabila Farahika, Iusti Arsista Safrin Candrasari, & Tasa Weharima. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet. *Jurnal Education And Development Vol. 11 No. 1*, 11(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4456>
- Rara Pitaloka Sirait, Mahmud Mulyadi, & Abdul Aziz Alsa. (2024). Studi Komprehensif Terhadap Penipuan Sebagai Predicate Crime Dalam Pencucian Uang. *Binamulia Hukum*, 13(2), 377–391.
<https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.944>
- Siti Komaria, Oktariansyah, Emilda, & Verasari. (2023). *Analisis Sistem Prosedur Pemberian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Muara*

- Burnai Kecamatan Lempuing Jaya.
<https://doi.org/https://doi.org/10.31851/jmediasi.v6i1.13190>
- Sudarto, & Budi Santoso. (2019). Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia. *Notarius*, 12. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28998>
- Suryati, Teguh Anindito, & Aris Priyadi. (2024). Dampak Restrukturisasi Perjanjian Kredit Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah. *Wijayakusuma Law Review Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*. <https://doi.org/https://doi.org/10.51921/wlr.hkwki268>
- Theresia Sasmita, & Ratih Puspitasari. (2021). Pengaruh 5C Dan 7P Dalam Pemberian Kredit. *Jurnal Aplikasi Bisnis Kesatuan*, 1(1), 1–10. <https://doi.org/10.37641/jabkes.v1i1.562>
- Tri Artanto. (2019). Perbandingan Hukum Perjanjian Kredit Bank Antara Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. In *PETITA* (Vol. 1, Issue 2). <https://journal.unrika.ac.id/index.php/petita/index>
- Yulkarnaini Siregar, & Ismayani. (2024). Tanggungjawab Pemberian Kredit Perbankan Dalam Suatu Perjanjian. In *Journal of Science and Social Research* (Issue 2). <http://jurnal.goretanpena.com/index.php/JSSR>