

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pandemi Covid-19 yang terjadi sejak akhir tahun 2019 hingga saat ini tidak saja menimbulkan persoalan kesehatan dan keselamatan masyarakat dunia, termasuk Indonesia. Dampaknya yang luar biasa mengimbas ke hampir semua sektor kehidupan, terutama perekonomian. Hampir semua negara terdampak, bisnis dan perekonomian bahkan sempat mengalami kelumpuhan. Banyak perusahaan besar maupun kecil *gulung tikar* atau terpaksa ditutup. Kerugian yang dihadapi pemerintah, perusahaan negara dan perusahaan swasta, dialami masyarakat luas pula, khususnya pekerja di sektor swasta dan masyarakat kecil karena terjadi pemutusan hubungan kerja dan aktivitas perekonomian mengalami kelesuan.

Pemerintah Indonesia membuat kebijakan untuk mengatasi pandemi Covid-19 setelah melihat peningkatan kasus yang meningkat pesat dalam waktu yang sangat singkat, dengan memberlakukan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No 21 Tahun 2020. Dengan adanya aturan PSBB tersebut membuat semua kegiatan yang biasa dilakukan masyarakat, terpaksa terhenti.

Seluruh kegiatan di bidang industri maupun perkantoran untuk sementara waktu berhenti beroperasi. Selain itu, sektor pendidikan, layanan publik, seluruh tempat beribadah, pusat perbelanjaan, rumah makan maupun tempat pariwisata juga mengalami hal yang sama. *Social* atau *physical distancing* ini membawa pengaruh besar pada penurunan aktivitas ekonomi secara keseluruhan.¹

Keadaan pasar modal mencerminkan keadaan perekonomian negara. Perekonomian suatu negara berkorelasi dengan kondisi pasar modalnya pada tingkat makro, tetapi pasar modal lebih reaktif terhadap potensi krisis. Hal ini terjadi karena pada umumnya pelaku pasar modal berpikiran jauh ke depan dalam memperkirakan kinerja keuangan perusahaan di masa yang akan datang. Pandemi Covid-19 telah menciptakan ketidakpastian ekonomi yang sangat besar. Hal ini menjadi salah satu penyebab utama turunnya kepercayaan investor yang berujung pada penurunan volume investasi yang dilakukan. Ketidakpastian akibat pandemi Covid-19 termanifestasi dalam berbagai hal, mulai dari pendapatan yang berkurang hingga pemutusan hubungan kerja, sehingga masyarakat pada umumnya menyikapi persoalan ini dengan lebih hemat dalam pengeluarannya. Akibatnya, terjadi penurunan permintaan barang dan jasa, yang berdampak buruk pada pendapatan usaha yang menyediakan barang dan jasa tersebut. Laba mayoritas perusahaan yang terdaftar di Bursa

¹ Iskandar, A., Possumah, B.T., Aqbar, K., 2020, Peran Ekonomi dan Keuangan Sosial Islam Saat Pandemi Covid -19, Jurnal Sosial & Budaya Syar'i, 7(7): 625-638.

Efek Indonesia kemudian terkena dampak negatif dari ketidakpastian dan penurunan permintaan barang dan jasa, yang tidak dapat dihindari dan menyebabkan penurunan harga saham. Dengan membandingkan nilai Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebelum dan sesudah pandemi, terlihat penurunan yang cukup signifikan. Di penghujung bulan 2 tahun 2022, ketika virus Covid-19 sudah menyebar dan menimbulkan ketakutan global, penurunan tajam mulai terjadi. Nilai IHSG kemudian turun menjadi 5.288 dari puncaknya di 5.863 pada pekan yang sama.²

Pembatasan bergerak bagi masyarakat telah benar-benar menghambat aktivitas perekonomian. Pelaku usaha otomatis berusaha lebih efisien ketika kegiatan ekonomi terhambat dalam upaya cut loss. Akibatnya, banyak karyawan yang diberhentikan atau bahkan dipecat (PHK). Menurut informasi dari Kementerian Tenaga Kerja (Kemnaker), per 7 April 2020 sebanyak 39.977 pelaku usaha sektor formal mengambil keputusan untuk memberhentikan karyawan dan merumahkan rumah akibat pandemi Covid-19. 1.010.579 pekerja terkena dampak keseluruhan oleh ini. Secara spesifik, 137.489 karyawan dari 22.753 perusahaan dan 873.090 karyawan dari 17.224 perusahaan sama-sama mengalami PHK. Sementara itu, jumlah perusahaan dan tenaga kerja terdampak di sektor informal adalah sebanyak 34.453 perusahaan dan 189.452 orang pekerja. Namun, dalam catatan

² Wely Putri Melati “Pandemi Covid-19 Dan Menurunnya Perekonomian Indonesia”. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/16064/Pandemi-Covid-19-Dan-Menurunnya-Perekonomian-Indonesia.html>. Diakses pada 23 Mei 2023, pukul 20.00

kebijakannya, tim riset SMERU menyebut bahwa angka ini belum menggambarkan tingkat pengangguran secara keseluruhan karena belum memasukkan pengangguran dari sektor informal dan angkatan kerja baru yang masih menganggur.³ Tim riset SMERU kemudian melakukan simulasi penghitungan peningkatan pengangguran secara total dan menghitung jumlah pengurangan penyerapan tenaga kerja dari masing-masing sektor usaha akibat terjadinya kontraksi ekonomi sampai akhir Maret 2020. Mengutip catatan kebijakan SMERU, hasil simulasi menunjukkan bahwa TPT (Tingkat Pengangguran Terbuka) meningkat dari 4,99 persen pada Februari 2020 (data BPS) menjadi sekitar 6,17 - 6,65 persen pada Maret 2020. Persentase ini setara dengan peningkatan jumlah pengurangan penyerapan tenaga kerja yang mencapai sekitar 1,6 juta hingga 2,3 juta orang. Dilihat dari sebaran sektornya, perdagangan adalah sektor yang paling banyak mengalami pengurangan penyerapan tenaga kerja. Hasil estimasi menunjukkan bahwa penyerapan tenaga kerja di sektor ini berkurang sekitar 677.100 - 953.200 orang. Namun, jika dilihat dari proporsinya, konstruksi adalah sektor yang paling banyak mengurangi penyerapan tenaga kerja dengan proporsi sebesar 3,2 persen – 4,5 persen dari jumlah pekerja di sektor tersebut pada Februari 2020. Namun, ada beberapa industri yang diperkirakan akan terus mempekerjakan karyawan, termasuk di bidang pendidikan, layanan informasi dan komunikasi, layanan

³ Jawahir Gustav Rizal “Pandemi Covid-19, Apa Saja Dampak pada Sektor Ketenagakerjaan Indonesia?”. <https://www.kompas.com/tren/read/2020/08/11/102500165/pandemi-covid-19-apa-saja-dampak-pada-sektor-ketenagakerjaan-indonesia-?page=all>. Diakses pada 23 Mei 2023, pukul 20.00.

kesehatan, kegiatan sosial, serta layanan keuangan dan asuransi. Hal ini kemungkinan besar akan terjadi karena PDB industri ini pada triwulan pertama tahun 2020 meningkat dibandingkan dengan periode yang sama tahun 2019.⁴

Jumlah kerugian kemungkinan akan bertambah jika pandemi berlanjut dalam jangka waktu yang lebih lama. Banyak bidang lain yang terkena dampaknya, termasuk pekerja harian lepas, pelaku UMKM (Usaha Mikro, Kecil dan Menengah), bisnis restoran, dan industri lain dengan populasi karyawan yang besar. Akibatnya, akan terjadi penurunan daya beli masyarakat dan akibatnya jumlah uang yang beredar di masyarakat akan berkurang, yang akan mengakibatkan defisit perdagangan.⁵

Peristiwa tersebut sama sekali tidak pernah dibayangkan oleh siapapun, baik pemerintah, pelaku bisnis keuangan, perbankan, pasar modal, dan lembaga pembiayaan lain. Di bidang bisnis perbankan dan lembaga keuangan lain pun terjadi kemacetan pembayaran kredit oleh debitor. Perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang investasi dan pasar modal pun demikian halnya.

Pandemi COVID-19, menurut badan pengatur dan pengawas sektor keuangan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), memberikan pukulan telak.

⁴ *Idem*

⁵ Wely Putri Melati “Pandemi Covid-19 Dan Menurunnya Perekonomian Indonesia”. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/16064/Pandemi-Covid-19-Dan-Menurunnya-Perekonomian-Indonesia.html>. Diakses pada 23 Mei 2023, pukul 20.00 .

Indeks Harga Saham Gabungan IHSG memiliki satu. IHSG turun dari level 6.300 menjadi 3.900 selama periode tiga bulan mulai tahun 2020 dan berakhir pada 20 Maret 2020. Penurunan juga terjadi pada volume transaksi. Jika ada 36.534.971.048 transaksi pada 2019, ada 27.495.947.445 pada 2020. Hal ini sebagian besar mencerminkan tindakan investor *wait and see*. Keadaan pasar di masa depan mengkhawatirkan investor. Munculnya berbagai mutasi virus COVID-19 saat itu, seperti *Delta* yang pertama kali teridentifikasi pada pertengahan 2021, dan *Omicron* yang ditemukan pada akhir 2021 atau awal 2022 menambah kepanikan investor.⁶

Pukulan akibat pandemi Covid-19 terjadi pula pada perusahaan yang menjadi objek studi dalam rangka penulisan tesis ini. Perusahaan tersebut, yakni PT ABC (bukan inisial nama perusahaan atau emiten yang sebenarnya untuk menjaga kerahasiaan perusahaan) yang berdomisili di Jakarta, tidak mampu membayar kewajiban kepada kreditor atau investor, yakni para pembeli Surat Utang atau *Medium Term Notes (MTN)*. Surat Utang tersebut ditawarkan kepada para investor untuk membiayai pembangunan sebuah hotel dan *resort* di Bali dengan perjanjian bagi hasil.

Sebelum wabah Covid-19, pembayaran bagi hasil berjalan lancar, namun menjadi terhenti akibat terjadinya krisis perekonomian di berbagai sektor, termasuk pariwisata. Peristiwa tersebut sama sekali tidak pernah

⁶ Muhammad Adisurya Pratama “COVID-19 DAN EFEKNYA KE PERFORMA PASAR MODAL INDONESIA”. <https://www.bi.go.id/id/bi-institute/BI-Epsilon/Pages/Covid-19-dan-Efeknya-ke-Performa-Pasar-Modal-Indonesia.aspx>. Diakses pada 23 Mei 2023, pukul 21.00

dibayangkan oleh siapapun, termasuk pemerintah, pelaku bisnis keuangan, perbankan, pasar modal, dan lembaga pembiayaan lain. Di bidang bisnis ini pun terjadi kemacetan pembayaran kredit oleh debitor dan perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang investasi karena tidak mampu membayar kewajiban kepada kreditor (investor), yakni para investor pembeli surat utang berupa MTN (*Medium Term Notes*).

Secara umum diketahui, pengertian MTN adalah surat utang jangka menengah yang dikeluarkan oleh perusahaan yang memerlukan dana untuk pembiayaan usaha atau proyek dalam kurun waktu lima sampai sepuluh tahun. Karakteristik MTN hampir sama dengan obligasi, namun MTN memiliki jangka waktu yang relatif lebih pendek.

Menurut Glugut Hari Pamungkas dalam CNBC Indonesia, 10 Oktober 2022, Obligasi biasanya dipandang sebagai surat utang atau surat pengakuan utang. Debitur menerbitkan obligasi kepada kreditor. menerbitkan obligasi dengan komitmen untuk membayar kembali pokok dan kupon bunga pada tanggal yang telah ditentukan. Debitur adalah mereka yang menerbitkan obligasi, dan investor atau kreditor adalah mereka yang membeli obligasi. Pembayaran yang diwajibkan terdiri dari utang pokok ditambah bunga, atau yang dikenal dengan kupon. Pada hakikatnya obligasi adalah surat utang yang dapat dibeli dan memberikan bunga kepada pembeli. Selain memperdagangkan saham, investor dapat memilih berbagai instrumen investasi di pasar modal, termasuk obligasi. Obligasi adalah

kewajiban utang jangka panjang dengan nilai nominal tetap dan jatuh tempo yang diterbitkan oleh pemerintah atau korporasi. Pasar sekunder ada untuk perdagangan obligasi. Sedangkan menurut A. Setiadi, S.H, obligasi berasal dari Bahasa Belanda “*obligatie*” yang secara harafiah artinya hutang atau kewajiban.

Salah satu perusahaan investasi yang mengalami masalah besar karena kerugian sejak pandemi Covid-19 sehingga tidak mampu memenuhi kewajiban atau default kepada para investor ialah, PT ABC (bukan inisial nama perusahaan atau emiten yang sebenarnya untuk menjaga kerahasiaan perusahaan penerbit atau emiten atau debitor dan juga para investor/kreditor) adalah sebuah Perseroan yang berkedudukan di Jakarta. Perusahaan ini mengeluarkan suatu produk berupa *Medium Term Notes* (MTN), eks surat utang yang dikeluarkan dan ditawarkan oleh PT CAS yang masih satu grup usaha dengan PT ABC, untuk membiayai proyek-proyek properti PT ABC, yakni perhotelan dan *resort* di Bali. Perusahaan tersebut menerbitkan Surat Utang berikut janji bagi hasil kepada para investor.

Sebelum pandemi Covid-19, PT ABC yang bertindak sebagai debitor, termasuk lancar menjalankan bisnisnya dan memenuhi kewajiban kepada para investor sebagaimana diatur dalam Perjanjian Induk (*Master Agreement*) yang dibuat di hadapan Notaris. Namun, akibat pandemi berkepanjangan, perusahaan mengalami kesulitan keuangan sehingga harus mengajukan upaya restrukturisasi utang pada para investor.

Tawaran restrukturisasi utang dari PT ABC tersebut pada awalnya tidak diterima oleh para investor, namun karena dilandasi itikad baik dan kegagalan memenuhi kewajiban kepada pemegang Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN) semata-mata karena krisis perekonomian yang diakibatkan Covid-19, akhirnya para investor menerima dengan proses negosiasi yang sulit dan dilakukan sampai dua kali karena perusahaan mengalami kesulitan membayar. Upaya-upaya yang ditempuh oleh perusahaan sebagai debitor atau penerbit Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN), sebagaimana disinggung di atas, pada mulanya tidak diterima oleh para kreditor (investor).

Kemauan para investor ialah, perusahaan membayar atau menebus Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN) berikut pembayaran bagi hasil sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian induk yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (PT ABC dengan para investor/kreditor).

Selain harus menegosiasi jadwal pembayaran Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN) yang akhirnya disepakati oleh kedua belah pihak, masalah lain yang muncul ialah, menyangkut jaminan yakni berupa unit-unit properti milik PT ABC dan terutama mekanisme pelaksanaan eksekusi jaminan bila PT ABC gagal membayar meski telah dilakukan restrukturisasi dan pembuatan perjanjian baru atau tambahan (*addendum*) dengan para investor (kreditor), baik investor personal maupun investor berbentuk lembaga/institusi.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁷ Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN 2/2014”), Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Melalui akta-akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasanya.⁸

Notaris sebagai pihak yang dilibatkan dalam restrukturisasi utang piutang tersebut berperan penting bagi kedua belah pihak, terutama mengenai isi perjanjian tambahan atau *addendum* dan mengenai hukum jaminan serta eksekusinya. Saran hukum dan solusi yang diberikan oleh Notaris untuk kepentingan kedua belah pihak (debitor dan kreditor/investor) harus objektif, adil, dan tidak memihak ke salah satu pihak. Notaris/PPAT

⁷ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 1 ayat (1).

⁸ H. Salim dan H. Abdulah, *Perancangan Kontrak dan MOU*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 101-102.

yang dilibatkan pun memberi semacam penyuluhan hukum untuk mencari jalan keluar atau solusi yang sesuai dengan aturan hukum jaminan dan eksekusi hak tanggungan.

Pendapat hukum dan solusi yang diberikan oleh Notaris/PPAT menjadi menarik dan pelik karena jaminan atas masing-masing Surat Utang/MTN berupa satuan unit kamar hotel di sebuah hotel di Bali milik PT ABC. Jalan keluar atau terobosan tersebut, dalam hemat penulis, penting diteliti dan hasilnya perlu diketahui, terutama bagi Notaris/PPAT dan mahasiswa program Magister Kenotariatan di Indonesia karena tidak hanya mengenai mekanisme pembayaran surat utang berupa MTN, juga mengenai eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4/1996 bila terjadi kegagalan membayar (*default*).

Adapun jaminan utang ialah, sebuah bangunan hotel di Bali yang terdiri dari puluhan unit-unit kamar hotel dan menjadi jaminan bagi masing-masing kreditor pemegang MTN. Bagaimanakah pengaturan jaminan dan pembebanan hak tanggungan atas tiap unit yang jadi jaminan, terutama eksekusinya bila debitor (PT ABC) gagal melunasi kewajiban kepada para kreditor (pemegang Surat Utang/*Medium Term Notes*), menjadi perhatian atau *concern* pokok Notaris yang diminta membuat perjanjian-perjanjian tambahan (*addendum*) sehubungan dengan upaya restrukturisasi utang. Masalah lainnya ialah, atas satu unit kamar hotel, bisa lebih dari satu kreditor karena nilai jaminan yang berbeda. Para pemegang hak

tanggung, tentu tidak mudah menerima konsep yang ditawarkan debitor (penerbit Surat Utang/MTN).

Pembuatan perjanjian-perjanjian *addendum* dalam rangka restrukturisasi utang tersebut, membuat Penulis tertarik mengangkat permasalahan tesis ini dengan judul: “Jaminan atas Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN) berupa Hak Tanggungan atas Satuan Unit Kamar Hotel.”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya, pada bagian ini akan dirumuskan permasalahan yang berkaitan dengan upaya memahami alasan atau dasar dilakukannya restrukturisasi atau penjadwalan ulang pembayaran utang kepada para pemegang Surat Utang/MTN (kreditor) akibat Pandemi Covid-19. Untuk itu ada 2 (dua) pokok permasalahan penting, yakni:

1. Bagaimanakah pengaturan mengenai Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN)?
2. Bagaimana pengaturan jaminan dan pembebanan Hak Tanggungan atas satuan unit kamar hotel yang menjadi jaminan bagi para kreditor yang berbeda, termasuk nilai piutang yang berbeda?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Penelitian ini dibuat dengan maksud untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan mengenai Surat Utang/*Medium Term Notes* (MTN).
2. Penelitian ini dibuat dengan maksud untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan mengenai jaminan dan pembebanan Hak Tanggungan atas satuan unit kamar hotel yang menjadi jaminan bagi para Kreditur yang berbeda, termasuk nilai piutang yang berbeda.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis:

1. Dalam aspek teoritis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan dan saran pemikiran terhadap ilmu hukum yang berkaitan dengan hukum bisnis untuk menghadapi dan menjalankan kegiatan usaha di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi salah satu referensi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam aspek hukum jaminan dan surat utang di Indonesia untuk digunakan sebagai kajian bagi peneliti selanjutnya.
2. Dalam aspek praktis, penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman dan sudut pandang kepada masyarakat tentang upaya

dalam mewujudkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, baik bagi debitor maupun pada kreditor bisnis Surat Utang/*Medium Term Notes*, juga bagi kalangan Notaris serta praktisi hukum perdata. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran bagi perusahaan pembiayaan, pasar modal, dan pelaku bisnis investasi di Indonesia.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan gambaran umum tentang latar belakang masalah yang diangkat dalam tulisan ini, rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan teori yang terdiri dari teori hukum jaminan, tinjauan konseptual tentang pengertian hukum jaminan, subjek dan objek jaminan, prinsip-prinsip hukum jaminan, penggolongan jaminan, tinjauan umum hak tanggungan, tinjauan umum tentang obligasi, peraturan obligasi, tinjauan umum tentang Surat Utang/*Medium Term Notes*.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan menguraikan metode penelitian, tipe penelitian, jenis data, cara memperoleh data, pendekatan yang digunakan dan analisa data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengaturan Surat Utang/*Medium Term Notes* dan menganalisa mengenai pengaturan jaminan dan pembebanan Hak Tanggungan atas satuan unit kamar hotel yang menjadi jaminan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan kesimpulan yang menjawab rumusan masalah serta mengajukan saran/rekomendasi sebagai implikasi terhadap sistem hukum di Indonesia.

