



Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Yang Terjadi Wanprestasi Di BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang

Kunarto ^{a,1}, Febriyana Mega Pratiwi ^{b,2}

^a Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, indonesia

^b Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, indonesia

¹ kunarto@untagsmg.ac.id ² mega.feb@gmail.com

*email korespondensi : kunarto@untagsmg.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Sejarah Artikel:

Diserahkan

2025-03-22

Diterima

2025-04-21

Dipublikasikan

2025-04-30

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum;

Perjanjian Kredit;

Wanprestasi.

ABSTRAK

One of the efforts made by creditors to address non-performing loans is through the auction of collateral secured or encumbered by a mortgage right. This study raises two main issues: first how is legal protection provided to creditors in credit agreements that experience default with collateral in the form of mortgage rights at BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang? And second What obstacles are encountered in the implementation of legal protection for creditors in such credit agreements, and what are the solutions? This research employs a normative legal research method with a descriptive-analytical specification, aiming to describe applicable legal norms and assess their implementation without drawing general conclusions. The findings indicate that legal protection for creditors in defaulted credit agreements with mortgage collateral at BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang is implemented through several stages: rescheduling, reconditioning of interest burden, restructuring, and the sale of the mortgage collateral. The bank encounters obstacles in executing the sale of mortgage collateral, but continues to inform the debtor, in accordance with the credit agreement, that the collateral will be sold to fulfill the debtor's obligation to repay the debt. As a solution, the debtor is given the opportunity to settle the debt or sell the collateral independently.



This is an open-access article under the [CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan sektor keuangan dan perbankan di Indonesia tidak terlepas dari peran lembaga keuangan dalam memberikan dukungan pembiayaan terhadap aktivitas perekonomian masyarakat, baik secara individu maupun kelembagaan. Salah satu bentuk pembiayaan yang umum diberikan oleh perbankan adalah kredit, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam praktiknya, pemberian kredit senantiasa disertai dengan jaminan sebagai alat pengaman terhadap kemungkinan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji dari pihak debitur. Salah satu bentuk jaminan yang memiliki kedudukan hukum yang kuat dalam sistem hukum perdata Indonesia adalah Hak Tanggungan.¹

¹ Hari Sutra Disemadi and Danial Gomes, 'Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia', *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9.1 (2021), pp. 123-34.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Ketentuan ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan memberikan hak preferen kepada pemegangnya, yakni hak yang diutamakan dalam hal pelunasan piutang.

Lebih lanjut, Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menegaskan bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dan dari hasil penjualannya digunakan untuk melunasi piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya. Ketentuan ini secara eksplisit menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal terjadi wanprestasi dari pihak debitur.²

Namun demikian, dalam praktiknya pelaksanaan perjanjian kredit tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan. Nasabah selaku debitur sering kali tidak mampu atau tidak bersedia memenuhi kewajiban pembayaran kredit sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Kondisi ini kemudian menimbulkan apa yang dikenal dengan istilah “kredit macet”, yaitu suatu keadaan di mana debitur tidak melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan kredit sebagaimana seharusnya. Kredit macet merupakan salah satu permasalahan serius yang dihadapi oleh sektor perbankan karena dapat mengganggu likuiditas, profitabilitas, dan bahkan kelangsungan operasional suatu bank.³

Terdapat berbagai faktor penyebab terjadinya kredit macet, di antaranya: pertama, adanya penyalahgunaan dana kredit oleh nasabah. Dalam banyak kasus, dana yang semestinya digunakan untuk modal kerja atau pengembangan usaha justru digunakan untuk keperluan konsumtif atau kegiatan yang tidak produktif. Kedua, ketidakmampuan nasabah dalam mengelola usaha yang dibiayai oleh kredit, baik karena kurangnya pengalaman, keterampilan, maupun pengetahuan manajerial. Ketiga, adanya itikad buruk dari nasabah, yakni tidak adanya niat atau kemauan untuk memenuhi kewajiban pembayaran meskipun secara ekonomi sebenarnya mampu. Ketiga faktor tersebut menjadi hambatan utama dalam keberhasilan perjanjian kredit dan menjadi dasar awal timbulnya kredit macet.⁴

Dampak dari kredit macet tidak hanya dirasakan oleh pihak bank secara kelembagaan, tetapi juga dapat merugikan perekonomian secara lebih luas. Oleh karena itu, bank selaku kreditur memiliki kewajiban untuk melakukan langkah-langkah penyelesaian terhadap kredit macet, baik melalui pendekatan persuasif maupun tindakan hukum yang sah. Dalam menghadapi debitur yang wanprestasi, upaya pertama yang lazim dilakukan oleh bank adalah memberikan peringatan secara tertulis berupa surat pemberitahuan bahwa kredit telah jatuh tempo. Apabila peringatan tersebut tidak diindahkan, bank kemudian mengirimkan surat perintah kepada debitur untuk segera melunasi kewajibannya. Jika kedua tahapan tersebut tetap tidak membuahkan hasil, maka

² Aida Nur Hasanah, ‘Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Gugatan Actio Pauliana’, *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam*, 9.2 (2022), pp. 26–37, doi:10.32505/politica.v9i2.4574.

³ Youky Surinda, ‘PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA’, *JURNAL HUKUM MEDIA BHAKTI*, no. 0 (2018), doi:10.32501/jhmb.v2i1.17.

⁴ Moya Nurmelinda, ‘PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN FIDUSIA’, *Yustitia*, 7.1 (2021), pp. 81–97, doi:10.31943/yustitia.v7i1.128.

langkah selanjutnya adalah memberikan batas waktu pelunasan sebelum dilakukan tindakan eksekusi terhadap jaminan kredit.⁵

Ketika semua langkah persuasif telah ditempuh namun debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka bank sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Eksekusi dapat dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 UUHT. Mekanisme ini menjadi penting karena memberikan kepastian hukum terhadap hak kreditur untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan jaminan, serta mencegah kemungkinan timbulnya kerugian yang lebih besar akibat kredit bermasalah yang dibiarkan berlarut-larut.⁶

Kredit macet yang terjadi akibat penyalahgunaan dana, kesalahan dalam pengelolaan usaha, dan itikad buruk dari debitur menimbulkan kesenjangan antara pemberian kredit dengan pelaksanaan kewajiban pembayaran kredit.⁷ Penyalahgunaan kredit menyebabkan dana yang seharusnya digunakan untuk kegiatan produktif justru tidak menghasilkan pengembalian, sehingga debitur kesulitan membayar angsuran. Demikian pula, kegagalan dalam mengelola usaha berdampak pada tidak tercapainya target pendapatan yang dapat digunakan untuk membayar kredit.⁸ Lebih buruk lagi, apabila debitur sejak awal tidak memiliki niat baik untuk mengembalikan kredit, maka segala upaya yang dilakukan oleh bank tidak akan membuahkan hasil tanpa tindakan hukum yang tegas.⁹

Dalam konteks ini, salah satu upaya konkret yang dilakukan oleh kreditur untuk menyelamatkan aset dan meminimalkan kerugian adalah dengan melelang jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan. Pelelangan menjadi jalan hukum yang diatur secara tegas oleh peraturan perundang-undangan dan memberikan posisi yang kuat kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan karena memiliki hak mendahului terhadap hasil penjualan objek jaminan. Namun pelaksanaan pelelangan jaminan juga tidak selalu berjalan mulus.¹⁰ Terdapat berbagai kendala di lapangan, seperti keberatan dari pihak debitur, keberadaan pihak ketiga yang merasa memiliki kepentingan atas objek jaminan, atau bahkan hambatan administratif dan prosedural yang menghambat proses eksekusi.¹¹

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian ini berfokus pada bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang mengalami wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang. Penelitian ini juga akan mengkaji hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pihak bank dalam pelaksanaan hak eksekusinya serta solusi yang dapat ditempuh untuk mengatasi hambatan tersebut. Dengan memahami aspek hukum, praktik, serta kendala pelaksanaan eksekusi jaminan, diharapkan

⁵ Bernard Nainggolan, 'Balanced Legal Protection, Debtors, Creditors, And Interested Parties In Bankruptcy', *PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology*, 17.4 (2020), pp. 1799–808.

⁶ Fransisca Kusuma Aryani and Gunawan Djajaputra, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP SENGKETA AGUNAN YANG MENGAKIBATKAN BATALNYA PERJANJIAN KREDIT', *Jurnal Hukum Adigama*, 1.1 (2018), p. 26, doi:10.24912/adigama.v1i1.2135.

⁷ Disemadi and Gomes, 'Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia'.

⁸ Martha Noviaditya, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan' 2010, 2010.

⁹ Peter O Mülberr, 'A Synthetic View of Different Concepts of Creditor Protection, or: A High-Level Framework for Corporate Creditor Protection', *European Business Organization Law Review (EBOR)*, 7.1 (2006), pp. 357–408.

¹⁰ Surinda, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA'.

¹¹ Muhammad Moerdiono Muhtar, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Fidusia Dalam Praktek', *Lex Privatum*, 1.2 (2013).

penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan pemahaman hukum terhadap perlindungan kreditur dan mekanisme penyelesaian kredit bermasalah secara adil dan efisien.

2. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*), yaitu suatu pendekatan yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku.¹² Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk menelaah asas, doktrin, kaidah hukum, serta peraturan perundang-undangan yang mengatur permasalahan yang dikaji, dalam hal ini berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang mengalami wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan. Dalam konteks ini, hukum dipahami sebagai kaidah atau norma yang menjadi pedoman perilaku dalam masyarakat, sehingga penelitian ini tidak menitikberatkan pada data empiris dari lapangan, melainkan pada data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, pendapat ahli, doktrin hukum, dan putusan-putusan pengadilan yang relevan.

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai peraturan hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik, khususnya dalam konteks perlindungan hukum bagi kreditur oleh lembaga perbankan ketika debitur melakukan wanprestasi. Penelitian deskriptif analitis tidak hanya memaparkan norma hukum sebagaimana tertulis, tetapi juga mengevaluasi atau memberikan analisis kritis terhadap implementasi kaidah-kaidah tersebut dalam praktik hukum yang sesungguhnya. Meskipun demikian, penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menghasilkan generalisasi atau kesimpulan universal yang berlaku pada semua kasus, melainkan berfokus pada analisis yang kontekstual terhadap permasalahan yang terjadi di BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang.¹³

Dengan pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi deskriptif analitis ini, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman mendalam mengenai eksistensi dan efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal terjadinya kredit macet yang disertai dengan jaminan Hak Tanggungan, serta mengidentifikasi hambatan dan solusi hukum yang tersedia dalam praktik pelaksanaannya.¹⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengertian Kredit Macet

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti percaya. Dalam bahasa Belanda *credere* diartikan sebagai *vetrouwen*, dan *believe*, *trust* or *confidence* dalam bahasa Inggris. Secara umum kredit diartikan sebagai "*the ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid*". Kredit merupakan salah satu cara dunia perbankan untuk menyalurkan dana ke masyarakat dan harus diakui bahwa pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit pada nasabahnya. Pada akhirnya pemberian kredit tersebut harus terus menerus dilakukan demi kesinambungan operasionalnya.¹⁵

¹² Saifuddin Azwar, *Metode penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010).

¹³ Arturo Galindo and Alejandro Micco, 'Bank Credit to Small and Medium-Sized Enterprises: The Role of Creditor Protection', *Documentos de Trabajo (Banco Central de Chile)*, no. 347 (2005), p. 1.

¹⁴ Siti Nurjanah, Teuku Syahrul Ansari, and Bambang Daru, 'Legal Protection of Creditors in Credit Agreements with Liability Guarantee', *Legal Brief*, 11.2 (2022), pp. 445–53.

¹⁵ Azra Balqis and others, 'Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur', *Diponegoro Private Law Review*, 6.1 (2023), pp. 1–17.

Kredit pada prinsipnya adalah pembiayaan yang dilakukan oleh bank guna memenuhi kebutuhan nasabah/debiturnya. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia dalam Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 membedakan istilah kredit dengan pembiayaan.

Pengertian kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/2/PBI/2005 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut subekti perjanjian kredit adalah dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerduta Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerduta. Perjanjian kredit menurut Sutan Remy Syahdeini adalah perjanjian antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.¹⁶

Kredit macet menurut Gatot Supramono adalah para nasabah telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.¹⁷

Kredit macet menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia (BI) No. 32/268/KEP/DIR tanggal 27 Pebruari 1998 adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya terdapat tunggakan telah melampaui 270 hari dengan kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 270 hari.
2. Kerugian operasional dituntut dengan pinjaman baru.
3. Jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar, baik dari segi hukum maupun dari segi kondisi pasar.

Kredit macet menurut Mudrajad Kuncoro dan Suhardjono, adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan

3.2 Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit yang Terjadi Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang dalam menangani kredit macet yang menyebabkan debitur dalam keadaan wanprestasi, akan melakukan penyelesaian kredit melalui beberapa tahap, yaitu:

- a. *Rescheduling* atau penjadwalan ulang kredit

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Seri Hukum Perbankan (Institut Bankir Indonesia, 1993).

¹⁷ Gatot Supramono, 'Perbankan Dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis', *Universitas Indonesia Library* (Djambatan, 1997) <<https://lib.ui.ac.id>>.

Penjadwalan ulang kredit dilakukan dengan cara melakukan perubahan jadwal pembayaran atau perubahan jangka waktu, yaitu debitur diberikan kelonggaran atau perpanjangan waktu dalam pembayaran kembali kreditnya atau perubahan jumlah angsuran.

- b. *Reconditioning* atau pengkondisian ulang beban bunga
Pengkondisian ulang beban bunga dilakukan dengan cara melakukan perubahan tingkat suku bunga/denda, atau perubahan tata cara perhitungan tingkat suku bunga atau keringanan bunga/denda atau perubahan/pergantian kepemilikan agunan.
- c. *Restructuring* atau pengaturan ulang
Pengaturan ulang dilakukan dengan cara penurunan suku bunga kredit, atau pengurangan tunggakan bunga kredit, atau pengurangan tunggakan pokok kredit, atau perpanjangan jangka waktu kredit atau penambahan fasilitas kredit atau pengambilalihan asset debitur.
- d. Penjualan jaminan Hak Tanggungan
BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang akan melakukan penjualan jaminan Hak tanggungan baik melalui penjualan di bawah tangan dengan persetujuan nasabah atau debitur maupun penjualan umum melalui balai lelang baik KPKNL maupun swasta.

Berkaitan dengan debitur yang wanprestasi, sesuai peraturan perundang-undangan, yakni ketentuan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Eksekusi jaminan hak tanggungan pada dasarnya merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan wanprestasi atau cidera janji. Eksekusi jaminan hak tanggungan baru bisa dilaksanakan, apabila debitur benar-benar telah tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit atau hutang atau pinjaman kepada kreditor berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian pinjaman yang telah disepakati bersama. Pada posisi demikian, kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Berkaitan dengan prosedur eksekusi Hak Tanggungan, diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa eksekusi Hak tanggungan dapat dibedakan dalam 3 (tiga) jenis, yaitu:

- a. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (Pasal 20 ayat 1 huruf a)
- b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 20 ayat 1 huruf b)
- c. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (Pasal 20 ayat 2)

Sebagaimana diatur dalam Pasal 6, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengenal janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan

atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

3.3 Hambatan yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Perjanjian Kredit yang Terjadi Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang dan Solusinya

BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang menilai nasabah yang wanprestasi karena kredit macet, lebih banyak dipengaruhi oleh faktor internal nasabah, yaitu:

- a. Nasabah menyalahgunakan kredit yang diperoleh
Pada umumnya dalam mengajukan kredit, nasabah menyatakan tujuan permohonan kredit adalah untuk pengembangan usaha, namun dalam kenyataannya uang hasil pinjaman tersebut digunakan untuk keperluan konsumtif. Solusi yang dilakukan oleh pihak BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang, yaitu dengan melakukan sosialisasi kepada calon nasabah/debitur berkaitan dengan penggunaan dana pembiayaan sesuai dengan peruntukannya. Hal tersebut dilakukan agar calon nasabah/debitur benar-benar memahami jika pemberian pinjaman tersebut tidak menggunakan sesuai peruntukannya yang rugi mereka sendiri.
- b. Nasabah tidak mampu mengelola usaha
Beberapa kasus menunjukkan ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya melunasi kredit disebabkan terganggunya kelancaran usaha, karena kemampuan usaha nasabah yang kurang. Solusi yang dilakukan oleh pihak BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang, memberikan masukan kepada nasabah agar dalam pengelolaan usaha harus benar-benar memperhatikan prinsip manajemen usaha terutama manajemen keuangan agar tidak terjadi salah Kelola usaha yang berakibat nasabah/debitur kesulitan memenuhi kewajibannya.
- c. Nasabah tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya
Nasabah seringkali menunda-nunda pembayaran angsuran, meski tahu jika terjadi keterlambatan akan dikenakan denda. Solusi yang dilakukan oleh pihak BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang selalu aktif mengingatkan nasabah/debitur agar segera membayar angsuran sebelum waktu jatuh tempo habis agar tidak terkena denda keterlambatan. Pihak BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang selalu mengingatkan besarnya denda yang terus bertambah apabila nasabah/debitur tidak segera memenuhi kewajibannya dan hal tersebut justru semakin memberatkan nasabah.

Di muka telah diuraikan bahwa proses penyelesaian kredit macet pada BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang terdiri dari beberapa tahapan, yaitu: Rescheduling atau penjadwalan ulang kredit, Reconditioning atau pengkondisian ulang beban bunga, Restructuring atau pengaturan ulang, penjualan jaminan Hak Tanggungan.¹⁸

BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang dalam rangka melindungi pelunasan kredit macet, melakukan penjualan jaminan hak tanggungan baik melalui penjualan di bawah tangan

¹⁸ Palmawati Tahir, 'Legal Protection for Creditors towards Credit Guarantee in Indonesia', *Scientific Research Journal (SCIRJ)*, 5.2 (2017), pp. 12-16.

dengan persetujuan nasabah atau debitor maupun penjualan umum melalui balai lelang baik KPKNL maupun swasta.

Praktek di lapangan, pelaksanaan penjualan jaminan hak tanggungan tersebut oleh BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang baik melalui penjualan di bawah tangan dengan persetujuan nasabah atau debitor maupun penjualan umum melalui balai lelang baik KPKNL maupun swasta tidak selalu berjalan lancar dikarenakan ada beberapa nasabah yang menolak dilakukannya penjualan jaminan hak tanggungan tersebut. Menghadapi hambatan tersebut, BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang tetap menyampaikan kepada nasabah bahwa sesuai perjanjian, maka jaminan hak tanggungan tetap akan di jual guna memenuhi kewajiban debitor melakukan pelunasan hutang sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Solusi yang diberikan oleh pihak BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang dengan memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melunasi hutangnya atau menjual sendiri objek jaminan hak tanggungan dalam jangka waktu tertentu. Jika nasabah tidak sanggup memenuhi hingga batas waktu yang disepakati, maka pihak BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang tetap akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan hak tanggungan tersebut.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu: Rescheduling atau penjadwalan ulang kredit, Reconditioning atau pengkondisian ulang beban bunga, Restructuring atau pengaturan ulang, Penjualan jaminan Hak Tanggungan. BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang menghadapi hambatan dalam pelaksanaan penjualan jaminan hak tanggungan, yaitu ada beberapa nasabah yang menolak dilakukannya penjualan jaminan hak tanggungan tersebut. BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang tetap menyampaikan kepada nasabah bahwa sesuai perjanjian, maka jaminan hak tanggungan tetap akan di jual guna memenuhi kewajiban debitor melakukan pelunasan hutang sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. BPR Muncul Artha Sejahtera Semarang perlu lebih meningkatkan komunikasi dengan debitor agar dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan penjualan jaminan hak tanggungan dapat berjalan lancar, tidak ada perlawanan dari debitor ataupun pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

Aryani, Fransisca Kusuma, and Gunawan Djajaputra, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP SENGKETA AGUNAN YANG MENAKIBATKAN BATALNYA PERJANJIAN KREDIT', *Jurnal Hukum Adigama*, 1.1 (2018), p. 26, doi:10.24912/adigama.v1i1.2135

Azwar, Saifuddin, *Metode penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010)

Balqis, Azra, and others, 'Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur', *Diponegoro Private Law Review*, 6.1 (2023), pp. 1-17

Disemadi, Hari Sutra, and Danial Gomes, 'Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia', *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9.1 (2021), pp. 123-34

Galindo, Arturo, and Alejandro Micco, 'Bank Credit to Small and Medium-Sized Enterprises: The Role of Creditor Protection', *Documentos de Trabajo (Banco Central de Chile)*, no. 347 (2005), p. 1

Hasanah, Aida Nur, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Gugatan Actio Pauliana', *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam*, 9.2 (2022), pp. 26–37, doi:10.32505/politica.v9i2.4574

Muhtar, Muhammad Moerdiono, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Fidusia Dalam Praktek', *Lex Privatum*, 1.2 (2013)

Mülberr, Peter O, 'A Synthetic View of Different Concepts of Creditor Protection, or: A High-Level Framework for Corporate Creditor Protection', *European Business Organization Law Review (EBOR)*, 7.1 (2006), pp. 357–408

Nainggolan, Bernard, 'Balanced Legal Protection, Debtors, Creditors, And Interested Parties In Bankruptcy', *PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology*, 17.4 (2020), pp. 1799–808

Noviaditya, Martha, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan' 2010, 2010

Nurjanah, Siti, Teuku Syahrul Ansari, and Bambang Daru, 'Legal Protection of Creditors in Credit Agreements with Liability Guarantee', *Legal Brief*, 11.2 (2022), pp. 445–53

Nurmelinda, Moya, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN FIDUSIA', *Yustitia*, 7.1 (2021), pp. 81–97, doi:10.31943/yustitia.v7i1.128

Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Seri Hukum Perbankan (Institut Bankir Indonesia, 1993)

Supramono, Gatot, 'Perbankan Dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis', *Universitas Indonesia Library* (Djambatan, 1997) <<https://lib.ui.ac.id>>

Surinda, Youky, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA', *JURNAL HUKUM MEDIA BHAKTI*, no. 0 (2018), doi:10.32501/jhmb.v2i1.17

Tahir, Palmawati, 'Legal Protection for Creditors towards Credit Guarantee in Indonesia', *Scientific Research Journal (SCIRJ)*, 5.2 (2017), pp. 12–16