

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BNI  
KCU SLAMET RIYADI SOLO**

**Athalla Rafi Wisjnu Widhiatmoko; Taufiq Nugroho  
Program Studi Ilmu Hukum; Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Abstrak**

Indonesia sebagai negara berkembang menghadapi tantangan dalam pembangunan ekonomi dan sosialnya. Banyak perjanjian kredit yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia dapat dilihat sebagai penyebab sekaligus konsekuensi dari tantangan tersebut. Oleh karena itu tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum jika terjadi permasalahan yang dialami oleh masyarakat yaitu kredit macet dalam perjanjian hak tanggungan selama masa COVID-19. Metode yang dilakukan penulis ini adalah dengan normatif yang didukung dengan wawancara kepada pihak yang berkepentingan, memperoleh sumber dari buku, jurnal dan memerlukan beberapa sumber dari perundang-undangan. Dari hasil penelitian ini ditemukan bahwa perlindungan hukum yang diterima oleh kreditur dalam persoalan kredit macet dengan sistem jaminan hak tanggungan telah sesuai dengan hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan tata cara penyelesaian kredit macet dengan menggunakan jaminan hak tanggungan di Bank KCU Slamet Riyadi Solo melalui beberapa proses restrukturasi namun jika masih belum terselamatkan akan dilakukan tindakan represif. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dan beberapa pihak lain dalam hal mengatasi kredit macet dan diharapkan dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan.

**Kata Kunci :** COVID-19, Jaminan Hak Tanggungan, Kredit Macet, Perjanjian, Perlindungan Hukum, Proses Penyelesaian

**Abstract**

*Indonesia as a developing country faces challenges in its economic and social development. Many credit agreements made by the Indonesian people can be seen as both a cause and a consequence of these challenges. Therefore, the purpose of this research is to find out how the settlement process if there is a problem experienced by the community, namely bad credit in a mortgage agreement during COVID-19. The method used by this author is by normative and supported by interview with interested parties, obtaining sources from books, journals and requiring several sources from legislation. From the results of this study it was found that the legal protection received by creditors in the issue of*

*bad credit with a mortgage guarantee system is in accordance with the applicable laws or legislation and the procedures for resolving bad credit using a mortgage guarantee at Bank KCU Slamet Riyadi Solo through several restructuring processes but if it is still not saved, repressive action will be taken. The results of this study are expected to help the community and several other parties in terms of overcoming bad credit and are expected to be a contribution to science.*

**Keywords:** *COVID-19 Mortgage Collateral, Bad Credit, Agreement, Legal Protection, Settlement Process.*

## **1. PENDAHULUAN**

Indonesia adalah negara yang terletak di Asia Tenggara dengan jumlah penduduk lebih dari 270 juta orang yang merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dan dikenal dengan budaya dan ekonominya yang beragam.<sup>1</sup> Namun Indonesia telah menghadapi tantangan yang signifikan dalam membangun dirinya sebagai negara hukum. Negara hukum adalah konsep yang mengacu pada gagasan bahwa semua individu dan institusi tunduk dan bertanggung jawab kepada hukum yang diterapkan dan ditegakkan secara adil.<sup>2</sup> Ini adalah prinsip dasar demokrasi yang sangat penting untuk melindungi hak asasi manusia, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan memastikan stabilitas dan ketertiban dalam masyarakat.

Di Indonesia, hukum telah ditantang oleh beberapa faktor. Salah satunya merupakan faktor ekonomi. Sebagai negara berkembang, Indonesia menghadapi tantangan dalam pembangunan ekonomi dan sosialnya terutama pada masa pandemi COVID yang terjadi pada awal tahun 2020. Terlepas dari kemajuan baru-baru ini, kemiskinan, ketidaksetaraan, dan pengangguran tetap menjadi tantangan yang signifikan, serta layanan kesehatan dan sistem pendidikan negara yang perlu ditingkatkan.

---

<sup>1</sup> Badan Pusat Statistik. (2023), Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa), 2021-2023. Tersedia di situs <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html> (diakses pada tanggal 11 November 2023 pukul 13.36)

<sup>2</sup> Mahkamah Konstitusi, Modul Pendidikan Negara Hukum dan Demokrasi, (Jakarta: Pusat Pendidikan Pancasila dan Konstitusi, 2006), hlm. 10

Banyaknya perjanjian kredit yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia dapat dilihat sebagai penyebab sekaligus konsekuensi dari tantangan COVID-19 tersebut. Di satu sisi, akses kredit sangat penting untuk pertumbuhan dan pembangunan ekonomi, serta dapat membantu mempromosikan kewirausahaan, investasi, dan penciptaan lapangan kerja. Di sisi lain, kurangnya akses kredit atau wanprestasi pada perjanjian kredit dapat menyebabkan ketidakstabilan keuangan dan dapat memperburuk kemiskinan dan ketimpangan. Maka dari itu Otoritas Jasa Keuangan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dalam pelaksanaan Perppu Nomor 1/2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Coronavirus Disease* 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan.

Sebagai negara hukum yang mencakup peraturan dan Undang-Undang yang mengatur masalah ekonominya terutama dalam hal perjanjian kredit. Peraturan ini diharapkan dapat menjadi dukungan dalam upaya menjaga stabilitas sistem keuangan dan mendorong tetap bergeraknya roda perekonomian nasional dan dapat terbantu memperoleh keringanan pembayaran utang hingga lunas dengan cara yang adil dan merata yang timbul dari kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Ada pula perlindungan hukum terhadap kreditur atas wanprestasi debitur dan memastikan bahwa proses hukum transparan, dapat diprediksi, dan konsisten.

Meskipun dalam hukum Indonesia telah menyediakan bentuk-bentuk untuk penyelesaian sengketa yang adil dan seimbang yang timbul dari dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, penegakan praktis ini dapat menantang. Maka dari itu, penulis tertarik untuk membuat penelitian yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BNI KCU SLAMET RIYADI SOLO”.

## **2. METODE**

BNI memiliki perlindungan hukum dan proses penyelesaian kredit macet yang kompleks bagi orang awam terutama selama masa COVID-19 yang mana OJK mengeluarkan peraturan khusus tentang stimulus relaksasi restrukturisasi, maka penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode normatif yang didukung dengan tambahan wawancara dengan pihak BNI.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Perlindungan hukum yang diterima oleh BNI dalam Kredit Macet berdasarkan UU Nomor 10 Tahun 1998 dan POJK tentang Perbankan di Masa COVID-19**

Perjanjian kredit diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan lebih tepatnya pada ayat (2). Dalam BNI, perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk tertulis ada 2 bentuk, yaitu:

- a. Akta di bawah tangan
- b. Akta autentik

Perjanjian kredit haruslah dapat menjamin lunasnya utang dari kreditur, jadi proses pengikatan jaminan perlu dilakukan dengan klausul pemberian hak tanggungan pada benda bergerak dan diberikan hak atas tanah jika benda yang akan dijaminakan adalah benda tetap.

Proses pengikatan jaminan dengan klausul hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang isinya janji yang melindungi kreditur dalam pelunasan utang debitur, kemudian proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta hak tanggungan dengan proses penerbitan dan pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan untuk bukti dari berlakunya hak tanggungan bagi Kantor Pertanahan dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan memiliki kekuatan eksekutorial sebagai landasan dan dasar pelaksanaan eksekusi apabila ada wanprestasi

Perlindungan hukum yang diterima BNI muncul dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terdapat di pasal di bawah ini:

- a. Pasal 1 angka 1
- b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3)
- c. Pasal 11 ayat (2)
- d. Pasal 7

Kemudian sesuai dengan Perppu Nomor 1 Tahun 2020, OJK mengeluarkan beberapa peraturan di masa COVID-19 tentang perbankan di antaranya yaitu:

- a. POJK No. 18/POJK.03/2020 Tentang Perintah Tertulis Untuk Penanganan Permasalahan Bank
- b. POJK Nomor 18/POJK.03/2021 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas POJK Nomor 34/POJK.03/2020 Tentang Kebijakan Bagi Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sebagai Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019
- c. POJK Nomor 36/POJK.02/2020 tentang Perubahan Ketiga atas POJK Nomor 4/POJK.4/2014 tentang Tata Cara Penagihan Sanksi Administratif Berupa Denda di Sektor Jasa Keuangan
- d. POJK Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019

### **3.2 Perlindungan hukum yang diterima oleh BNI dalam Kredit Macet berdasarkan UU Nomor 10 Tahun 1998 dan POJK tentang Perbankan di Masa COVID-19**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, fungsi esensial perbankan Indonesia merupakan sebagai pengumpul dan pemasok dana warga negara, dan menjadi sumber penghasilan utama dari bank.

Pihak Bank BNI selalu melaksanakan rangkaian observasi nasabah yang dilakukan oleh pegawai kredit untuk mengecek keadaan usaha debitur, pengecekan ini dilakukan setiap bulan, triwulan, dan semester. Jika kredit yang diberikan memiliki indikasi akan menjadi bermasalah, jadi bank bisa melaksanakan penyelamatan dan pembetulan dari sebelum terjadinya permasalahan dan dapat mengurangi risiko serta menemukan solusi yang tepat. Penyelamatan kredit hanya akan dilakukan oleh bank jika bank merasa percaya bahwa usaha yang dilakukan nasabah masih memiliki prospek.

Dari akibat kredit bermasalah yang sangat besar dalam mempengaruhi pendapatan dan keuangan bank, jadi setiap kredit bermasalah harus langsung diurus, menurut Pak Priyono selaku karyawan Bank BNI KCU Slamet Riyadi Solo menyebutkan bahwa cara menanganinya sebagai berikut:<sup>3</sup>.

a. Restrukturasi kredit

1) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Restrukturasi dilakukan oleh bank kepada debitur yang wanprestasi tapi memiliki prospek dan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturasi berarti kita akan mendapatkan penghapusan utang, namun kita diberikan keringanan oleh bank untuk membayar utang. Kelonggaran diberikan berdasarkan kelonggaran dan hal yang sudah disepakati bersama antara debitur dan leasing/bank.

2) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Bentuk keringanan ini dilakukan dengan cara mengubah setengah atau semua syarat kredit yang tidak dibatasi pada pergantian rencana pembayaran, durasi, dan/atau syarat lain selama tidak mengubah saldo kredit maksimal dan perubahan setengah atau semua dari yang dipinjamkan menjadi penyertaan bank.

---

<sup>3</sup> Priyono, S.H., M.Hum., CLA, CLS, Manager Commercial Remedial Recovery BNI KCU Slamet Riyadi Solo, Wawancara Pribadi, Surakarta, 29 Agustus 2023, pukul 10.00 WIB

3) Penataan kembali (*Restructuring*)

Bentuk keringanan ini dilakukan dengan cara mengubah syarat kredit dalam hal perubahan setengah atau semua tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau perubahan setengah atau semua dari kredit menjadi pengikutan dalam perusahaan, dan/atau menambah dana bank

b. Tindakan represif

Debitur harus memenuhi kewajibannya yang telah disepakati maka yang dilakukan bank demi mendapatkan kembali keuntungan yang seharusnya didapatkan dari perjanjian kredit yang telah disepakati bersama dari debitur yang kreditnya macet. Tindakan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit macet di BNI dibagi menjadi 2 tahap, yaitu:

1) Tahap pertama

a) Surat peringatan

Tindakan ini diberikan kepada debitur apabila durasi kredit sudah terlewati dan debitur masih memiliki tunggakan sebanyak 3 bulan. Surat peringatan yang diserahkan sebanyak 3× dengan jarak 15 hari dari masing-masing surat peringatan

b) Surat somasi

Tindakan ini diberikan kepada debitur 3 minggu setelah diberikannya surat peringatan III dan debitur masih belum memenuhi prestasinya. surat ini berisi bahwa debitur harus segera memenuhi prestasinya. Tindakan ini dilakukan dengan jasa advokat yang bekerja sama dengan bank

2) Tahap kedua

a) Penyelesaian melalui pengadilan negeri

– Somasi dilakukan secara resmi dilaksanakan oleh ketua dan pengadilan negeri yang menjadi daerah hukum domisili debitur.

- *Parate executie* dilakukan dengan cara mengemukakan permohonan eksekusi barang jaminan hak tanggungan milik debitur kepada ketua pengadilan negeri
  - Gugatan dilakukan seperti perkara perdata pada umumnya apabila barang jaminan belum memiliki hak milik sempurna atau sudah sempurna namun belum dibebankan hak tanggungan.
- b) Penyelesaian melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- Bank harus melakukan upaya penyelamatan kredit terlebih dahulu sebelum kasus ini diserahkan kepada KPKNL untuk ditindaklanjuti

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 dan 21, eksekusi benda jaminan hak tanggungan bisa dilaksanakan:

- a. Jika cedera janji:
  - 1) Penjualan benda hak tanggungan dilakukan oleh hak pemegang hak tanggungan pertama dan sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6; atau
  - 2) Kekuatan eksekutorial yang ada di sertifikat hak tanggungan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 14 Ayat (2), penjualan benda jaminan hak tanggungan diatur dalam peraturan perundang-undangan dan dilakukan melewati lelang umum untuk melunasi pemegang hak tanggungan yang memiliki hak mendahului.
- b. Penjualan benda hak tanggungan dapat dilaksanakan sesuai yang disepakati antara pemegang dan pemberi hak tanggungan secara di bawah tangan dan diusahakan untuk mendapatkan nilai jual yang tinggi agar tidak merugikan seluruh pihak;
  - 1) Penjualan dalam ayat (2) dapat diinformasikan oleh pemegang dan/atau pemberi hak tanggungan kepada pihak yang memiliki



kepentingan setelah lebih dari 1 bulan secara tertulis sebanyak 2 surat kabar yang beredar di daerah yang berhubungan dan semua pihak menyetujui;

- 2) Eksekusi benda hak tanggungan dapat batal demi hukum maka harus sesuai dengan ayat (1), (2), dan (3).
- 3) Penjualan dalam ayat (1) terhindar dari biaya eksekusi dan utang dari benda jaminan hak tanggungan sebelum dikeluarkannya pengumuman lelang.
- 4) Pemegang hak tanggungan tetap memiliki wewenang melaksanakan hak yang diperoleh sesuai ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan jika pemberi hak tanggungan dinyatakan bangkrut.

Penjualan benda hak tanggungan harus selalu melalui proses pelelangan dengan harapan akan mendapat nilai jual yang tinggi demi keuntungan masing-masing pihak, namun tidak jarang pula benda jaminan hak tanggungan terjual dengan nilai jual yang kurang memuaskan. Karena itu, penjual di bawah tangan dapat dilakukan dengan kesepakatan bersama tentang durasi pelaksanaan penjualan antara pemegang dan pemberi hak tanggungan.

Hasil penjualan benda jaminan hak tanggungan akan digunakan sebagai pelunasan utang dari debitur dan jika nilai jualnya lebih tinggi daripada utangnya akan diberikan kembali kepada pemberi hak tanggungan. Meskipun begitu, langkah-langkah restrukturisasi yang dilakukan oleh pihak BNI di atas akan dipermudah bagi debitur untuk karena OJK mengeluarkan beberapa peraturan dalam pelaksanaan Perppu Nomor 1 Tahun 2020 untuk memberikan stimulus tentang perbankan untuk menanggapi dampak penyebaran COVID-19 bersamaan dengan terjadinya turunnya profitabilitas industri dan peningkatan kredit macet sebagai dampaknya serta demi memberikan masa relaksasi restrukturisasi kredit perbankan yang telah diperpanjang sampai ke tanggal 31 Maret 2023

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, perlindungan hukum yang diterima oleh kreditur dalam masalah kredit macet menggunakan jaminan hak tanggungan sesuai dengan pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan POJK tentang Perbankan di masa COVID-19 yaitu pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual yang menjadi benda jaminan hak tanggungan milik pemberi hak tanggungan seperti dalam pasal 1 angka 1, Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), Pasal 20 ayat (2) dan (3), Pasal 11 ayat (2), dan Pasal 7.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, prosedur penyelesaian kredit macet menggunakan jaminan hak tanggungan di Bank BNI KCU Slamet Riyadi Solo dengan cara di bawah serta pemberian stimulus relaksasi restrukturisasi berdasarkan POJK tentang Perbankan:

- a. Penjadwalan kembali (rescheduling);
- b. Persyaratan kembali (reconditioning);
- c. Penataan kembali (restructuring).

Setelah itu dilakukan tindakan represif dengan:

- a. Memberikan surat peringatan;
- b. Memberikan surat somasi;
- c. Menyelesaikannya melalui pengadilan negeri;
- d. Menyelesaikannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

### **4.2 Saran**

Bagi bank yang memiliki debitur yang mengalami kredit macet diharapkan mengerti perlindungan hukum yang didapatkan dari dibuatnya perjanjian tertulis seperti akta di bawah tangan dan akta autentik berdasarkan pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan POJK tentang perbankan dalam pelaksanaan Perppu Nomor 1 Tahun 2020.

Bagi masyarakat yang kreditnya mengalami wanprestasi terutama kredit macet dengan jaminan hak tanggungan diharapkan dapat memahami bagaimana proses penyelesaiannya dari awal mulai terdapat gejala akan macetnya kredit bersamaan dengan POJK yang sedang berlaku selama COVID-19.

### **PERSANTUNAN**

Terima kasih kepada Allah SWT yang karena karunia-Nya saya dapat mengerjakan tugas dengan lancar dan saya ucapkan terima kasih kepada Bapak Taufiq Nugroho, S.H., M.H. yang telah membimbing saya. Serta terima kasih kepada orang tua saya, kerabat saya, dan teman-teman saya yang selalu memberi semangat dan dukungan kepada saya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Badan Pusat Statistik, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>, diakses 11 November 2023, pukul 13.36

Mahkamah Konstitusi (2006). Modul Pendidikan Negara Hukum dan Demokrasi, Jakarta: Pusat Pendidikan Pancasila dan Konstitusi