

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BPR SERANG CABANG
PONTANG**

***JURIDICAL ANALYSIS OF NON-PERFORMING LOAN SETTLEMENT
WITH MORTGAGE GUARANTEE AT BANK PT. BPR SERANG BRANCH
PONTANG***

Diah Purnamasari, Ujang Hibar dan Enjum Jumhana

Universitas Bina Bangsa

Korespondensi Penulis : diahpnrs@gmail.com, ujanghibar93@gmail.com,
jumhanad@gmail.com.

Citation Structure Recommendation :

Purnamasari, Diah, Hibar Ujang, Jumhana Enjum. *Analisis Yuridis Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank PT. BPR Serang Cabang Pontang*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Kegiatan perbankan dalam pemberian kredit selalu disertai perjanjian dan jaminan untuk menghindari wanprestasi, salah satunya melalui jaminan Hak Tanggungan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan analisis deskriptif kualitatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi debitur mengakibatkan kredit macet, yang diselesaikan dengan rescheduling, restrukturisasi, hingga eksekusi jaminan. Kesimpulannya, debitur yang wanprestasi wajib mengganti rugi, bunga, dan denda, sedangkan penyelesaian kredit macet dapat ditempuh melalui restrukturisasi atau eksekusi sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Jaminan Hak Tanggungan, Kredit Macet, Wanprestasi

ABSTRACT

Banking activities in providing credit are always accompanied by agreements and collateral to avoid default, one of which is the Mortgage Right. This study employs a normative juridical approach with qualitative descriptive analysis. The results show that debtor default leads to non-performing loans, which are resolved through rescheduling, restructuring, and ultimately execution of collateral. In conclusion, defaulting debtors are obliged to pay compensation, interest, and penalties, while non-performing loans may be resolved through restructuring or execution in accordance with the Mortgage Law.

Keywords: Collateral Guarantee, Bad Credit, Breach of Contract

A. PENDAHULUAN

Menurut UU RI No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Bank Perkreditan Rakyat yang disingkat BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Di Indonesia, keberadaan BPR diatur secara khusus dalam ketentuan Undang-Undang Perbankan, perannya sebagai lembaga keuangan yang mendukung pembangunan ekonomi yang fokus pada pelayanan masyarakat di sektor mikro, kecil, menengah (UMKM), dengan terbatasnya operasional yang berbeda dari bank umum. BPR hanya beroperasi secara konvensional, yang artinya dalam kegiatan usahanya tidak dapat menggabungkan konvensional dan syariah.¹

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) mempunyai peran dalam kegiatan usaha yaitu mengumpulkan dan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pemberian kredit. Kegiatan usaha yang dikumpulkan untuk menghimpun dana didapatkan dari simpanan tabungan, deposito berjangka, memberikan pinjaman kredit, memberikan penawaran kepada nasabah dengan prinsip bagi hasil, menginvestasikan dana pada Sertifikat Bank Indonesia (SBI), sertifikat deposito, dan tabungan di bank lainnya. Pemberian kredit yang ditawarkan BPR ada dua penawaran yaitu kredit Multiguna diperuntukan untuk karyawan dan kredit Mikro untuk para pelaku usaha atau pedagang kecil.² Kata kredit berasal dari Bahasa latin *credere* yang mempunyai arti percaya. Artinya mencerminkan keyakinan, dimana si pemberi kredit percaya untuk memberikan dana yang dipinjamkan kepada si penerima kredit dan penerima kredit akan mengembalikan sesuai kesepakatan yang telah dibuat antara pemberi kredit dan penerima kredit.³

¹ Septiana Malihah, *Analisis Bank Perkreditan Rakyat (BPR)*, Jurnal Multidisiplin Ilmu, Vol.2, No 12 (Desember 2024), p.314.

² *Ibid*, p.315.

³ Nur Edi Cahyono, dkk., *Analisis Penyelesaian Kredit Macet dan Pengaruhnya terhadap Laporan Keuangan*, Prosiding 6th Business and Economics Conference in Utilization of Modern Technology (2023), p.715.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴ Ikatan Akuntan Indonesia dalam SAK No. 31 Tentang Akuntansi Perbankan mendefinisikan kredit merupakan fasilitas penyediaan dana atau tagihan yang diberikan berdasarkan suatu perjanjian pinjam-meminjam antara pihak bank dengan debitur. Dalam perjanjian tersebut, penerima kredit berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta membayar bunga, imbalan, atau bagi hasil sesuai kesepakatan bersama. Termasuk cakupan kredit yaitu pembiayaan bersama, restrukturisasi kredit, serta pembelian surat berharga nasabah yang disertai dengan Note Purchase Agreement (NPA).⁵

Kredit Macet adalah pinjaman yang digolongkan sebagai tidak lancar dan diragukan dari piutang yang tak tertagih karena debitur mengalami kesulitan dalam pengembaliannya karena sejumlah faktor.⁶ Kemudian definisi Kredit macet merupakan keadaan dimana debitur tidak mampu membayar angsuran yang telah ditentukan waktunya dalam kesepakatan yang sudah dibuat antara kreditur dan debitur. Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah dimana keadaan debitur yang tidak mampu membayar minimal jatuh tempo atau lebih dari tiga bulan. Dalam kegiatan bank dalam menyalurkan dana kepada debitur, kegiatan ini memiliki risiko yang akan terjadi seperti permasalahan kredit macet. Potensi timbulnya permasalahan kredit macet menjadi sebuah kepastian dalam dinamika operasional perbankan. Dengan menyadari bahwa permasalahan kredit macet bukan sekedar kemungkinan, melainkan sebuah realitas yang perlu diantisipasi.⁷

Adapun dalam upaya meminimalisir potensi kerugian yang timbul diakibatkan kredit macet. Diadakannya suatu perjanjian untuk saling mengikat satu sama lain dan memerlukan pengalihan risiko dengan menggunakan jaminan,

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No.10, Ps.1 Ayat 11.

⁵ Roby Anggriawan, dkk., *Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kredit Perbankan di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol.4, No.2 (September 2022), p.164.

⁶ Ade Irawati, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kredit Macet pada Koperasi Simpan Pinjam Usaha Baru di Kota Tidore Kepulauan*, Vol.6, No.5 (Desember 2021), p.164.

⁷ Diah Ayu W.A, Gideon Setyo B, *Analysis Bad Credit In Determining The Restructuring Policy At Bank BRI Jombang*, Jurnal Ilmiah Akuntansi, Vol.5, No.2 (Juni 2021), p.156.

dimana jaminan tersebut diberikan oleh debitur kepada kreditur. Bertujuan untuk memberikan kepercayaan dan keyakinan kepada kreditur, bahwa debitur tidak akan melakukan wanprestasi dimasa mendatang. Jaminan yang paling populer dalam mengajukan pinjaman kredit di bank adalah menggunakan jaminan hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu, sehingga memberikan keistimewaan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Dengan kata lain, jika debitur cidera janji kreditur yang memegang Hak Tanggungan dapat menjual tanah jaminan tersebut melalui lelang umum sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁸ Menurut penjelasan Prof. Budi Harsono, Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pihak pemberi pinjaman (kreditur) untuk mengambil tindakan hukum terhadap tanah yang dijadikan jaminan. Tindakan tersebut, misalnya menjual tanah melalui pelelangan, dapat dilakukan jika pihak peminjam (debitur) melakukan wanprestasi. Dari hasil penjualan itu, kreditur berhak memperoleh pelunasan sebagian atau seluruh piutangnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang tepat dan efektif untuk digunakan dalam pengikatan jaminan tanah.⁹

Keberadaan Jaminan memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam praktik perkreditan. Fungsinya bukan hanya melindungi aset kreditur dari potensi kerugian akibat gagal bayar debitur, melainkan juga memberikan kepastian hukum dan rasa aman bagi pihak bank dalam menyalurkan kredit. Bagi debitur, keberadaan jaminan merupakan wujud kesungguhan serta tanggung jawab atas kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Sementara itu, bagi kreditur, jaminan menjadi dasar utama kepercayaan sekaligus instrumen pengendali risiko apabila di kemudian hari debitur melakukan wanprestasi.¹⁰

⁸ Novita Alya M., Mukhidin dan Achmad Irwan H., *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2023, p.2.

⁹ Fadhila Vidiarti, *Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*, Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora, Vol.1, No.6 (2024), p.141.

¹⁰ M. Arizal Al Ghani dan Hanif Tanawijaya, *Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 (Studi kasus: Putusan No. 550/Pdt.G/2019/PT MDN)*, Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol.2, No.1 (Juli 2023), p.2.

Dalam sistem hukum Indonesia, jaminan kebendaan menempatkan kreditur pada posisi sebagai kreditur preferen, artinya memiliki hak yang didahulukan dibandingkan kreditur lainnya. Posisi ini memberi keuntungan yuridis karena kreditur memiliki hak eksekutorial yang melekat pada objek jaminan melalui hak tanggungan. Dengan demikian, apabila debitur lalai membayar angsuran pokok maupun bunga pinjaman, kreditur dapat menempuh jalur hukum dengan melakukan eksekusi atas objek jaminan tersebut. Secara konseptual, mekanisme ini dirancang untuk menekan risiko kerugian dan memberikan kepastian bagi dunia perbankan dalam menjalankan fungsi intermediasi.

Namun, dalam praktiknya, keberadaan jaminan tidak selalu menjamin terpenuhinya hak-hak kreditur secara efektif. Berbagai hambatan muncul, baik yang bersumber dari perilaku debitur maupun dari aspek prosedural. Dari sisi debitur, tidak jarang ditemukan pihak yang beritikad tidak baik, misalnya dengan menunda-nunda kewajiban, memberikan alasan yang berulang, atau bahkan menghindari dari tanggung jawab meskipun sudah diberikan kesempatan restrukturisasi. Dari sisi prosedural, eksekusi objek jaminan sering kali membutuhkan waktu panjang, proses administrasi yang berbelit, hingga menghadapi hambatan teknis maupun hukum, seperti keberatan dari debitur atau pihak ketiga. Kompleksitas ini sering kali mengakibatkan pelaksanaan hak tanggungan tidak berjalan sesuai dengan tujuan awalnya, yaitu memberikan perlindungan optimal dan kepastian hukum bagi kreditur.

Permasalahan pada Bank PT. BPR SERANG menjadi contoh konkret terjadinya permasalahan mengenai kredit macet menggunakan Jaminan hak tanggungan sebagai pengikat dalam perjanjian kredit. Bank PT. BPR Serang bagian dari industri perbankan nasional yang sering mengalami permasalahan kredit macet. Penyelesaian kredit macet terkadang mengalami kesulitan dalam penyelesaiannya, dikarenakan dari debitur yang selalu beralasan, berjanji, dan melakukan wanprestasi lagi namun akhirnya debitur tetap tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahannya. Proses eksekusi jaminan yang kompleks dan memakan waktu dan regulasi khusus yang berlaku bagi BPR berbeda dengan bank umum, menambah kerumitan dalam penyelesaian kredit bermasalah.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini untuk mengkaji penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dimana kasus wanprestasi dalam kredit berjaminan merupakan fenomena aktual yang sering dijumpai dalam praktik perbankan namun masih menyisakan berbagai problematik hukum. Pemilihan penelitian di PT. BPR Serang Cabang Pontang, penelitian ini akan mengkaji permasalahan konkret dalam penyelesaian kredit macet di Bank PT. BPR Serang Cabang Pontang yang berfokus untuk memberikan analisis secara mendalam dan spesifik. Dengan demikian, peneliti tertarik melakukan penelitian untuk menganalisis aspek yuridis dengan Judul **“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK PT. BPR SERANG CABANG PONTANG”**.

Berdasarkan dasar pertimbangan tersebut yang telah dijelaskan di atas, yang berperan sebagai rumusan masalah dalam hal usulan proposal penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab hukum debitur akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian kredit macet yang menggunakan jaminan hak tanggungan terhadap wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit?

B. PEMBAHASAN

1. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Debitur Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 1313 KUHPerdota Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena itu saat masing-masing pihak saling sepakat untuk mengikat dirinya dan menyatakan kata sepakat dari masing-masing pihak untuk membuat perjanjian, maka sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdota yakni semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut, yang mana isi dari perjanjian yang sudah dibuat harus dijalankan oleh para pihak.

Ada beberapa prosedur yang harus dipenuhi untuk mendapatkan fasilitas kredit. Peneliti melakukan wawancara dengan pihak BPR Serang Kantor Cabang Pontang bersama Bapak O selaku staff bagian kredit, pada hari Kamis tanggal 12 Juni 2025 Pukul 10.00-12.00 WIB. Ada beberapa tahapan yang dilakukan dalam proses pengajuan kredit di bank BPR Serang antara lain:

1. Pemberkasan (Permohonan Kredit)

Pada tahap ini calon debitur diwajibkan melengkapi persyaratan administratif berupa dokumen identitas pribadi, dokumen keluarga, data penghasilan, serta jaminan/agunan yang diajukan sebagai dasar pertimbangan pihak bank.

2. Wawancara Awal

Bank akan melakukan wawancara langsung kepada calon peminjam untuk mendapatkan informasi mendalam

3. Pemeriksaan Lapangan

Tim bank akan melakukan survei ke lokasi untuk memeriksa kondisi agunan yang dijamin

4. Analisis Kelayakan Kredit

Bank menilai berdasarkan prinsip 5C yaitu:

a. Karakter (Character)

Penilaian ini mencakup reputasi dan integritas debitur, dilihat berdasarkan Riwayat pembayaran kredit sebelumnya, yang dapat dilihat dengan proses pengecekan BI Checking, setelah itu bank akan menganalisis atau mengevaluasi apakah debitur memiliki rekam jejak yang baik dalam melunasi utang serta reputasi yang positif di masyarakat atau lingkungan tempat tinggal debitur.

b. Kapasitas (Capacity)

Penilaian ini dapat dilihat atau analisa berdasarkan kemampuan debitur dalam melunasi utang, termasuk penghasilan dan kewajiban keuangan lainnya. Bank akan mengevaluasi kemampuan debitur dalam membayar cicilan mencakup pendapatan tetap, sumber tambahan, serta beban keuangan lain.

c. Modal (Capital)

Menilai dengan modal yang dimiliki debitur, termasuk aset bersih dan

kesanggupan menanggung risiko kredit. Bank akan menilai kecakupan aset debitur guna menunjang usaha atau bisnisnya serta potensi aset terserbut sebagai jaminan kredit.

d. Kondisi (Condition)

Penilaian ini dengan mempertimbangkan keadaan ekonomi dan industri tempat debitur beroperasi atau bekerja, termasuk faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan pembayaran. Bank akan melakukan analisa kondisi ekonomi secara umum, trend industri, serta faktor lain yang berdampak pada kelangsungan usaha debitur.

e. Agunan (Collateral)

Penilaian ini mengenai jaminan yang diserahkan debitur untuk menjamin pelunasan utang, seperti properti, kendaraan, sertifikat hak milik atau aset berharga lainnya. Bank akan mengevaluasi nilai agunan, keabsahannya, serta kemampuan untuk menutupi pinjaman jika terjadi gagal bayar.

5. Penandatanganan Perjanjian Kredit

6. Proses pembebanan hak tanggungan dengan notaris

Dalam dunia bisnis dan hubungan kontraktual, perjanjian dibuat sebagai landasan hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan bagi pihak yang terlibat serta berperan untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak. Namun dalam pelaksanaannya, pelanggaran dalam perjanjian atau wanprestasi sering terjadi dan tidak dapat dihindari, baik disengaja atau karena tidak disengaja karena alasan diluar kendali. Fenomena ini menunjukkan bahwa meskipun perjanjian dibuat dengan baik, ketimpangan risiko atau ketidakpatuhan tetap ada. Permasalahan wanprestasi dalam perbankan Seperti yang terjadi pada Bank BPR Serang Cabang Pontang, yaitu debitur tidak dapat melunasi kredit tepat waktu. Hal ini menyebabkan kerugian finansial bagi bank.

Dalam Pasal 9 huruf a Surat Perjanjian Kredit Bank BPR Serang menyatakan debitur akan dinyatakan dalam keadaan lalai memenuhi kewajibannya yaitu *“Debitur lalai memenuhi kewajibannya membayar angsuran pokok kredit berikut bunganya kepada Bank selama 3 (tiga) bulan berturut-turut”*. Aturan yang jelas ini menyatakan bahwa jika debitur gagal memenuhi kewajibannya tidak dapat membayar angsuran, maka dalam hal ini masuk ke dalam kategori kredit macet.

Oleh karena itu, hal ini menyebabkan kerugian bagi pihak bank. Pasal 1238 KUHPerdata berbunyi *“si berutang adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenisnya itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang dianggap lalai dengan waktu yang ditentukan”*. Permasalahan wanprestasi yang terjadi pada Bank BPR Serang Cabang Pontang, dimana debitur telah lalai untuk memenuhi kewajibannya membayar hutang sehingga merugikan pihak bank. Dengan demikian bentuk tanggung jawab hukum debitur yang melakukan wanprestasi sebagaimana telah diatur dengan jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata menyatakan *“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga”* dan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata *“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”*. Artinya kreditur (BPR Serang) diperbolehkan untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita karena wanprestasi debitur.

Dari hasil analisis, temuan penelitian ini sejalan dengan teori wanprestasi menurut Yahya Harahap, yang mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi debitur untuk memberikan ganti rugi. Keselarasan ini terlihat dari praktik di lapangan, di mana debitur yang lalai atau tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit tepat waktu akan dikenakan konsekuensi berupa ganti rugi, bunga, maupun denda.

Kesesuaian itu menunjukkan bahwa praktik penyelesaian kredit bermasalah di BPR Serang tidak hanya didasarkan pada kebijakan internal bank, tetapi juga memiliki dasar yuridis yang kuat sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Pasal 1243 KUHPerdata menegaskan debitur yang melakukan wanprestasi berkewajiban membayar ganti rugi akibat keterlambatan atau kelalaiannya. Dengan demikian, mekanisme tanggung jawab hukum yang diterapkan bank atas debitur bermasalah mencerminkan penerapan teori wanprestasi secara nyata,

sekaligus memperlihatkan fungsi hukum perdata sebagai instrumen perlindungan hak kreditur dan pemberian kepastian hukum dalam hubungan perjanjian kredit.

2. Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet Dengan Menggunakan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam praktik perbankan, kredit macet atau Non-Performing Loan (NPL) merupakan persoalan serius yang tidak hanya dialami oleh BPR Serang Cabang Pontang, melainkan juga oleh seluruh institusi perbankan. Keberadaan NPL berdampak langsung terhadap kondisi kesehatan keuangan bank, terutama pada aspek likuiditas, profitabilitas, serta keberlangsungan kegiatan operasional. Peningkatan jumlah kredit bermasalah akan memperbesar risiko yang harus ditanggung bank dalam menjaga stabilitas keuangannya. NPL di BPR Serang Cabang Pontang menjadi relevan karena mencerminkan permasalahan klasik perbankan yang bersifat universal. Studi kasus ini tidak hanya memberikan gambaran konkret tentang bagaimana sebuah BPR menangani kredit bermasalah, tetapi juga memperlihatkan implementasi prinsip tanggung jawab hukum debitur wanprestasi sebagaimana diatur dalam KUHPperdata. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengungkap kondisi di tingkat lokal, tetapi juga memperkuat pemahaman teoretis mengenai hubungan antara praktik perbankan dan konsep wanprestasi dalam hukum perdata. NPL yang tinggi mencerminkan potensi masalah risiko kredit yang tidak terkendali dengan baik sehingga bank diharapkan harus mengambil langkah-langkah strategi untuk mengurangi kerugian. Kolektibilitas mencerminkan kemampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Berdasarkan Pasal 11 POJK No 1 tahun 2024, adapun beberapa langkah-langkah untuk menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh BPR Serang berdasarkan tingkatan kolektibilitas sebagai berikut:

1. Lancar (Kolektibilitas 1)

Status kolektibilitas yang masuk dalam Performing Loan (PL) dan dipercayai berdasarkan rekam pembayaran angsuran pokok bunga atau pokok kredit setiap bulannya tepat sebelum jatuh tempo pembayaran bulanan.

2. Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2)

Kolektibilitas 2 menandai terjadinya tunggakan kredit pembayaran dimulai dari 1-90 hari. Apabila penyebab debitur tidak membayar angsuran bersifat sementara bank dapat memperpanjang toleransi atau bantuan penjadwalan ulang (Rescheduling), bank akan menjadwalkan ulang waktu pembayaran angsuran atau utang debitur dengan perubahan tanggal jangka waktu atau penyesuaian terhadap pembayaran bulanan, tujuannya untuk menyesuaikan jadwal pembayaran sesuai kemampuan debitur.

3. Kurang Lancar (Kolektibilitas 3)

Kolektibilitas 3 (tiga) menunjukkan adanya kredit dengan tunggakan pembayaran 91-120 hari. bank akan meningkatkan perhatian dengan cara kunjungan lapangan atau menemui tempat debitur tinggal serta mengirimkan surat peringatan (Somasi 1), Apabila ditemukan potensi pemulihan. Bank dapat menawarkan Restrukturisasi Kredit berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat Pasal 29 Ayat (1) yaitu: BPR dapat melakukan Restrukturisasi Kredit berlaku bagi debitur yang dinilai memenuhi persyaratan, yaitu:

- a. Debitur mengalami hambatan dalam melunasi kewajiban pokok dan/atau bunga pinjaman, serta
- b. Debitur masih memiliki prospek usaha yang positif dan dianggap mampu menyelesaikan kewajibannya setelah dilakukan upaya Restrukturisasi Kredit.

4. Diragukan (Kolektibilitas 4)

Dalam kolektibilitas ini terjadi tunggakan pembayaran kredit selama 121-180 hari. Pada tingkatan ini bank sudah mencatat kredit tersebut sebagai risiko tinggi dengan kerugian yang besar. Bank akan melakukan penagihan dengan mengirimkan surat Somasi 2 dan Somasi 3 pada bulan berikutnya jika debitur masih tidak memiliki itikad baik, sebagai surat peringatan akhir sebelum menindak secara hukum. Pada tahap ini bank akan melakukan penilaian secara keseluruhan terhadap kemampuan debitur dan nilai angunan.

5. Macet (Kolektibilitas 5)

Tingkatan ini adalah tingkat terburuk dalam penilaian kredit yaitu tunggakan pembayaran sudah lebih dari 180 hari. Bank dalam keadaan ini mencatat kredit sebagai kredit bermasalah Non Performing Loan (NPL) dengan tingkatan kerugian hampir pasti sehingga debitur dipandang telah gagal memenuhi total kewajiban meskipun telah melalui semua tahapan peringkatan somasi 1-3 serta upaya restrukturisasi.

BPR Serang Cabang Pontang telah mencoba berbagai cara untuk menyelesaikan kredit macet dengan melakukan rescheduling dan restrukturisasi, Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kemudahan kepada debitur guna menyesuaikan dengan kondisi atau kemampuan keuangan debitur. Akan tetapi meskipun langkah-langkah tersebut telah dilakukan namun debitur tetap tidak mempunyai itikad baik sehingga debitur melakukan wanprestasi kembali.

Dari permasalahan diatas menunjukan bahwa upaya rescheduling dan restrukturisasi menunjukan bahwa penyelesaian dengan negosiasi dan pendekatan persuasif tidak memberikan hasil. BPR Serang berusaha mencoba menawarkan dengan memberikan solusi yang fleksibel dengan melakukan banyak pendekatan terhadap debitur seperti melakukan diskusi atau musyawarah untuk memahami kendala yang sedang dihadapi serta mencari alternatif penyelesaian. Namun sikap debitur yang tidak kooperatif dan tidak mempunyai itikad baik, dimana debitur tidak memanfaatkan keringanan yang diberikan oleh BPR Serang sehingga debitur melakukan wanprestasi lagi atau menyebabkan kredit macet tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai.

Situasi ini memaksa bank untuk mempertimbangkan langkah-langkah yang lebih tegas untuk melindungi kepentingan keuangan Bank. BPR Serang Cabang Pontang harus melakukan eksekusi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana jaminan Hak Tanggungan berupa aset Rumah, eksekusi ini dilakukan untuk menutupi hutang debitur. Proses ini merupakan upaya untuk meminimalkan kerugian akibat kemacetan kredit yang tidak terselesaikan. Adapun mekanisme eksekusi jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut:

a. Penjualan Di Bawah Tangan

BPR Serang dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan, tindakan yang pertama dilakukan tanpa melalui pengadilan dapat dilakukan dengan berdasarkan pada Pasal 20 Ayat (2) UUHT “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”. Artinya BPR Serang dapat melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dengan penjualan dibawah tangan, pada proses ini debitur memberikan secara sukarela kepada kreditur BPR Serang Cabang Pontang yang mana debitur menyerahkan atau menyetujui untuk menjual asetnya yang dijadikan sebagai jaminan dijual untuk melunasi utangnya kepada BPR Serang Cabang Pontang.

b. Penjualan Jaminan Melalui Lelang

Langkah selanjutnya yang dapat dilakukan BPR Serang apabila upaya penjualan secara di bawah tangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak mendapatkan hasil dalam penjualan aset debitur tersebut. Maka langkah selanjutnya melakukan penjualan melalui mekanisme lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Mekanisme lelang ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, dimana mengatur pelaksanaan melalui prosedur lelang umum untuk menjamin transparansi dan kepastian hukum dalam penyelesaian pelunasan kredit debitur.

Pada Pasal 6 UUHT mengatur mengenai mekanisme *parate executie* “*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”. Berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan kedudukan atau kekuasaan sendiri terhadap kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

C. PENUTUP

Bentuk tanggung jawab hukum debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit pada BPR Serang Cabang Pontang tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara, yakni pemenuhan kewajiban melalui pembayaran ganti rugi, bunga, dan denda. Seluruh harta debitur juga menjadi jaminan atas perikatannya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian kredit macet di BPR Serang Cabang Pontang hanya dilakukan sampai pada tahap rescheduling (penjadwalan kembali) dan restructuring (perubahan syarat kredit). Tidak seperti bank umum, BPR Serang Cabang Pontang tidak menempuh jalur pengadilan untuk eksekusi jaminan karena biaya perkara yang tinggi dianggap tidak sebanding dengan nilai kredit yang umumnya relatif kecil. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan solusi alternatif berupa penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjualan melalui lelang sebagaimana Pasal 6, untuk meminimalkan kerugian baik bagi bank maupun debitur. Dengan pendekatan tersebut, penyelesaian kredit macet diharapkan lebih efisien, memberikan kepastian hukum, sekaligus tetap menjaga keberlangsungan usaha BPR Serang Cabang Pontang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

M., Novita Alya, Mukhidin dan Achmad Irwan H. 2023. *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. (Pekalongan: Nasya Expanding Management).

Publikasi

Ade Irawati. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kredit Macet pada Koperasi Simpan Pinjam Usaha Baru di Kota Tidore Kepulauan*. Jurnal Akrab Juara. Vol.6. No.5 (Desember 2021).

Al Ghani, M. Arizal dan Hanif Tanawijaya. *Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 (Studi Kasus : Putusan No.550/Pdt/2019/Pt Mdn)*. Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan. Vol.2. No.1 (Juli 2023).

Ambarini, Diah Ayu Woro dan Gideon Setyo B. *Analysis Bad Credit In Determining The Restructuring Policy At Bank BRI Jombang*. Jurnal Ilmiah Akuntansi. Vol.5. No.2 (Juni 2021).

Anggriawan, Roby dkk. *Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kredit Perbankan di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Pembangunan. Vol.4. No.2 (September 2022).

Cahyono, Nur Edi dkk. *Analisis Penyelesaian Kredit Macet dan Pengaruhnya terhadap Laporan Keuangan*. Prosiding 6th Business and Economics Conference in Utilization of Modern Technology. (2023). (e-ISSN: 2828-0725).

Vidianti, Fadhila. *Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*. Jurnal Hukum, Pendidikan Dan Sosial Humaniora. Vol.1. No.6 (November 2024).

Malihah, Septiana. *Analisis Bank Perkreditan Rakyat (BPR)*. Jurnal Multidisiplin Ilmu. Vol.2. No.12 (Desember 2024).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 4.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat.

Sumber Lain

Wawancara dengan O, Staff Bagian Kredit, *Prosedur Pengajuan Kredit dan Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Serang, 12 Juni 2025.