

PENYELESAIAN KREDIT MACET PT. BPR ARTO MORO SEMARANG MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Fandil, Fitika Andraini

Fakultas Hukum, Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang

E-mail : fandilbprka@gmail.com, fitika@edu.unisbank.ac.id

ABSTRAK

Lembaga pemberi kredit seperti PT. BPR Arto Moro Semarang sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang (kreditur) memerlukan jaminan sebagai syarat pinjaman yang akan diterima debitur dengan syarat memberikan bunga saat mengembalikan pinjaman tersebut. Adapun kendala yang dialami oleh PT. BPR Arto Moro Semarang khususnya untuk debitur dengan jaminan dengan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), apabila kreditnya mengalami kemacetan dan cedera janji, maka bank akan mengambil langkah terakhir sesuai dengan menggunakan hukum yang berlaku yaitu melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui kantor Pengadilan Negeri (PN).

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis, digunakan antara lain untuk menganalisis berbagai teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan terkait dengan tinjauan yuridis perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dengan jaminan hak tanggungan pada PT. BPR Arto Moro Semarang. Yuridis artinya dalam penelitian ini menekankan pada ilmu hukum. Sedangkan normatif adalah penelitian ini menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian yuridis normatif adalah suatu pendekatan terhadap kajian permasalahan hukum dari aspek peraturan hukum yang berlaku.

Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang setelah dilakukan penyelamatan kredit melalui 3R (*rechedulling, restructuring dan reconditioning*). Sebelum eksekusi hak tanggungan dilaksanakan, langkah non litigasi dengan jalan penjualan agunan atas dasar kesepakatan bersama berdasarkan ayat (2) pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Kredit macet disebabkan dari faktor inter seperti : a. Kredit yang disalurkan tidak sepenuhnya untuk usahanya, b. Ketrampilan pengelolaan usaha masih kurang, c. Persaingan usaha yang sangat ketat. Faktor ekstern dikarenakan kondisi ekonomi yang kurang stabil, akibatnya berdampak pada kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya.

Kata Kunci: Hak tanggungan, Kredit macet, dan eksekusi

1. ABSTRACT

The provision of credit / loans by credit-giving institutions, both banks and other financial institutions, is intended as an effort to make a profit, so the lending institution views credit / loans as a reliable source of income or profit. In connection with the issue of credit / loan provision, credit institutions such as PT. BPR Arto Moro Semarang as the party that lends money (creditors) needs to get a guarantee as a condition for the loan that the debtor will receive on condition that he gives interest when repaying the loan. In practice, the obstacles that PT. BPR Arto Moro Semarang, especially for debtors with guarantees by using the Deed of Providing Mortgage Rights (APHT) which is registered with the National Land Agency (BPN), if the credit is jammed and failed to promise, the bank will take the final step in accordance with applicable law, namely implementing execution of mortgage rights through the Office of State Wealth and Auction Services (KPKNL) or through the District Court (PN).

The type of research used in this research is normative juridical. Juridical research, is used, among other things, to analyze various legal theories and laws and regulations related to the juridical review of the accounts payable agreement as a principal agreement with guarantees of insurance rights at PT. BPR Arto Moro Semarang. Juridical means that this research emphasizes the science of law. Meanwhile, normative is this research that examines the rules that apply in society. Thus normative juridical is an approach to the study of legal problems from the aspect of applicable legal regulations.

The results of this study are: the settlement of bad credit tied to mortgage rights at PT. BPR Arto Moro Semarang after performing credit rescue through 3R (rechedulling, restructuring and reconditioning). Before the execution of mortgage rights is carried out, non-litigation measures by way of selling collateral based on mutual agreement based on paragraph (2) article 20 of the Mortgage Rights Law. During 2018 to 2020 Mortgage Execution can contribute to the settlement of non-performing loans as much as 45% or Rp. 15,731,212,000, - from an amount of Rp. 34,964,970,686, -. Meanwhile, the occurrence of bad credit is due to internal factors: a. Loans not fully channeled for business, b. Business management skills are still lacking, c. Very tight business competition. External factors are due to unstable economic conditions, which consequently have an impact on the ability of customers to pay off their debts.

Keywords : Bad credit, collateral, execution, and mortgage.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara garis besar dikenal ada dua bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut dengan Hak Tanggungan.

PT. Bank Perkreditan Rakyat Arto Moro merupakan lembaga perbankan dengan memberikan pelayanan jasa perbankan dan pemberian kredit kepada masyarakat. Pemberian kredit tersebut diharapkan masyarakat ekonomi menengah dapat memanfaatkannya untuk mendapatkan kredit guna menjalankan usahanya. Pelayanan tersebut juga diharapkan dapat meningkatkan pendapatan sehingga taraf hidup masyarakat dapat meningkat. PT, BPR Arto Moro bertujuan membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian di segala bidang dan meningkatkan pendapatan masyarakat sekitar.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.¹

Fokus perhatian dalam masalah jaminan Hak Tanggungan adalah apabila debitor wanprestasi. Dalam hukum perjanjian apabila debitor tidak memenuhi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang telah diperjanjikan, maka debitor tersebut telah wanprestasi dengan segala akibat hukumnya. Upaya bank untuk menyelamatkan kredit sebagai solusi untuk melancarkan kembali kredit debitor yang telah wanprestasi yang sudah tergolong dalam kredit "tidak lancar", "diragukan" atau bahkan telah tergolong dalam "kredit macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar" sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.²

Hal tersebut sebagaimana diatur

¹ Jamilah. (2017). Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerduta atas Jaminan Benda Milik Debitor. *JURNAL MERCATORIA*, 10(2), 137-159.
doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i2.1150>

² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Fauzi*, A. (2019). Karakter Hukum Bangunan Gedung Sebagai Jaminan Utang. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 2(1), 13-31.
doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2347>

dalam Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu: a. parate eksekusi hak tanggungan; b. eksekusi titel eksekutorial hak tanggungan; c. penjualan sukarela di bawah tangan. Lelang eksekusi barang jaminan dewasa ini diharapkan dapat menjadi solusi dari penyelesaian kredit macet, ketika upaya yang lain tidak dapat lagi dilakukan. Hasil lelang barang jaminan utang akan digunakan sebagai pelunasan dari debitor macet. Selain itu, dalam proses lelang melalui diterbitkannya pengumuman lelang secara luas, dimungkinkan adanya upaya dari debitor untuk menyelesaikan utangnya. Lelang sebagai alternatif penyelesaian kredit macet memiliki keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *build in control*, obyektif, kompetitif, dan otentik. Selain keunggulan tersebut lelang sebagai alternatif penyelesaian kredit macet juga efektif dan efisien dalam pelaksanaannya serta memberikan kepastian hukum.³

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian kredit macet PT. BPR Arto Moro Semarang melalui eksekusi hak tanggungan?

2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang?

II. METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis, digunakan antara lain untuk menganalisis berbagai teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan terkait dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui eksekusi lelang pada PT. BPR Arto Moro Semarang. Yuridis artinya dalam penelitian ini menekankan pada ilmu hukum. Sedangkan normatif adalah penelitian ini menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian yuridis normatif adalah suatu pendekatan terhadap kajian permasalahan hukum dari aspek peraturan hukum yang berlaku.

B. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. sehingga dapat diambil data yang objektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks mengenai hukum yang menitik beratkan pada kajian penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui eksekusi lelang pada PT. BPR Arto Moro Semarang.

³ Hermansyah, (2014), Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.

C. Sumber Data

Sumber data adalah “subyek dari mana data dapat diperoleh”⁴. Sumber data penelitian ini adalah:

C.1. Data Primer

Data primer adalah “kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai”⁵. Sumber data utama ini dicatat melalui catatan tertulis yang dilakukan melalui wawancara, terhadap orang yang memberikan informasi tentang situasi, kondisi dan latar belakang penelitian.

Sumber data ini melalui wawancara yang diperoleh peneliti dari:

C.1.1. Responden

Responden merupakan “orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti”⁶.

Beberapa responden diharapkan dapat terungkap kata-kata atau jawaban atau tindakan orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama.

Dalam penelitian ini yang dijadikan responden adalah nasabah di PT. BPR Arto Moro Semarang yang berjumlah 3 (tiga) orang yaitu Irwansyah, Andriani, dan Eko Pambudi, sedangkan 3 (tiga) responden lagi dari pihak pegawai PT. BPR Arto Moro Semarang yaitu kepala bidang kredit, Subbid. *Account officer* dan Subbid.

Pengawasan Kredit.

1. Informan

Informan adalah “orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian”⁷.

Penelitian ini yang dijadikan informan yaitu Bagus Nandang Satria, Kabid kredit, Slamet Widodo, Subbid. *Account officer*, dan Deddy selaku Subbid. Pengawasan Kredit.

Metode ini dilakukan dengan menggunakan metode tanya jawab secara langsung dengan informan dengan menggunakan pedoman wawancara kepada pihak-pihak yang bersangkutan⁸. Penelitian dilakukan terlebih dahulu dengan wawancara.

Pendahuluan demi tujuan terpenuhinya syarat untuk menjadi seorang informan, yaitu dia jujur, taat pada janji, patuh pada peraturan, suka bicara, tidak termasuk salah satu anggota kelompok yaitu bertentangan dalam latar penelitian dan mempunyai pandangan tertentu sesuatu hal atau suatu peristiwa yang terjadi⁹.

C.1.2. Data Sekunder

Menurut Lofland yang dikutip oleh Moleong bahwa selain kata-kata atau tindakan sebagai sumber data utama, data tambahan seperti dokumen dan lain - lain yang merupakan sumber data

⁴ Arikunto, S. 2016. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta., Hal 129.

⁵ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 157.

⁶ Arikunto, S. 2016. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta., Hal 20.

⁷ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 112.

⁸ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 90.

⁹ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 90.

dilihat dari segi sumber data¹⁰.

Bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis dapat dibagi atas sumber buku dan majalah ilmiah, sumber tertulis, sumber dari arsip-arsip, dokumen pribadi dan dokumen resmi.¹¹

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah: literatur-literatur dari perpustakaan yang berupa buku tentang “Hukum Perbankan Di Indonesia” karangan Djumhana, “Hukum Kredit Dan Bank Garansi The Bankers Hand Book” karangan Naja, “Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan” karangan J.Satrio, “Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT (Edisi Revisi)” karangan Patrik, P. dan Kashadi, Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta Benda- benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dan KUHPerdato.

D. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder dan data primer yang diperoleh melalui metode pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara adalah “percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interview*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan

itu”¹².

Dalam penelitian ini penulis menggunakan wawancara bebas terpimpin, maksudnya wawancara ini disesuaikan dengan kondisi yang ada tetapi tetap berpedoman pada sasaran penelitian, yaitu mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.. Penulis dalam skripsi ini akan melakukan wawancara terhadap: 1. Kabid Kredit, 2. Subbid. Pengawas Kredit, 3. Subbid. *Account Officer*, 4. Tiga Nasabah Bank PT. BPR Arto Moro Semarang.

2. Dokumen

Penelitian kualitatif juga menggunakan metode dokumen yaitu “dengan mencari data mengenai hal - hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya”¹³.

Dokumen ini dimaksudkan untuk melengkapi data-data yang diperoleh penulis dari hasil observasi dan wawancara dengan mencocokkan kondisi yang ada dalam buku atau dokumen yang lain dengan kenyataan dilapangan.

3. Kepustakaan

a. Peraturan-peraturan yang berlaku, seperti:

Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang

¹⁰ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 157.

¹¹ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 159.

¹² Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 186.

¹³ Arikunto,S. 2016. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta., Hal 231.

Perbankan, Undang-undang No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan buku-buku ilmu hukum yang berkaitan dengan perjanjian, perbankan, hukum jaminan dan hak tanggungan.

b. Pendapat-pendapat para pakar dan praktisi hukum serta sarjana- sarjana yang bergerak dibidang hukum atau bidang-bidang lainnya yang berkaitan yang terdapat dalam buku-buku ilmu hukum.

E. Metode Penyajian Data

Hasil penelitian disajikan dalam bentuk uraian-uraian yang tersusun secara sistematis, artinya data sekunder yang diperoleh akan dihubungkan satu dengan yang lain disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga secara keseluruhan merupakan satu kesatuan yang utuh sesuai dengan kebutuhan penelitian.

F. Metode Analisis Data

Analisis data adalah “proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditentukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis (ide) kerja seperti yang disarankan olah

data”¹⁴.

Proses analisis data sebenarnya merupakan pekerjaan untuk menemukan tema-tema dan merumuskan hipotesa. Hanya saja pada analisis data, tema dan hipotesis lebih diperkaya dan diperdalam dengan cara menggabungkannya dengan sumber-sumber data yang ada¹⁵.

Analisis data dalam penelitian kualitatif berlangsung secara interaktif dan hasil pembahasan data deskriptif. Analisis data ini dilakukan dengan cara pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, verifikasi atau penarikan kesimpulan.

III. Hasil Penelitian

A. Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. BPR Arto Moro Semarang

Dalam praktek perbankan di Indonesia, pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, dalam hal ini jaminan yang dapat digunakan adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak di PT. BPR Arto Moro.

Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan biasanya digunakan untuk modal usaha bagi debitur yang kekurangan modal. Untuk mendapatkan kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang pemohon kredit harus melalui beberapa

¹⁴ Moleong, L. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya., Hal. 103.

¹⁵ Ashofa, B.2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta. Hal 66.

tahap sebagai berikut:

1. Tahap aplikasi
2. Tahap analisis
3. Tahap pengikatan
4. Tahap pencairan kredit dan pelunasan kredit

B. Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang.

PT. BPR Arto Moro Semarang dalam menyelesaikan kredit bermasalah dengan melakukan berbagai upaya seperti akan melakukan peneguran secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.

Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/ BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit macet dapat ditempuh melalui beberapa cara yaitu:

1. Penjadwalan kembali (*rechedulling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan

maksimum saldo.

3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit menyangkut : Penanaman atau penambahan dana bank dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/ atau persyaratan kembali.

C. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan

Kredit adalah “suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga”.¹⁶

Kredit macet adalah “kredit yang tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh nasabah yang bersangkutan”.¹⁷

Kredit macet adalah “kesulitan keuangan yang dialami oleh debitur”. Penyebab kesulitan keuangan dapat dikategorikan menjadi 2 yaitu :¹⁸

¹⁶ Badruzaman, M.D. 2013. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti.

¹⁷ Sinungan, M.2013. *Dasar-Dasar Dan Teknik Managemen Kredit*. Jakarta: Bumi Aksara.

¹⁸ Sjahdeini, ST. R. 2019. *Hak Tanggungan Asas asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh*

Timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Bank dapat merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet. hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya.

Di PT. BPR Arto Moro Semarang, Kredit macet disebabkan oleh beberapa faktor yaitu, Faktor Intern antara lain:

- a. Kredit yang diberikan tidak sepenuhnya digunakan untuk usaha.
- b. Debitur kurang mampu mengelola usahanya.
- c. Persaingan usaha yang semakin ketat, menyebabkan debitur kalah bersaing.

Sedangkan Faktor ekstern yang menyebabkan kredit macet adalah kondisi perekonomian saat ini sehingga akan mempengaruhi pendapatan debitur .

IV. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa terhadap pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui eksekusi lelang hak tanggungan di PT. BPR ARTO MORO SEMARANG diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang.

Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT. BPR Arto

Moro Semarang selama 3 (tiga) tahun terakhir, dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 terdapat kredit bermasalah sebanyak 221 debitur atau dengan nominal sebesar Rp. 34.964.970.686,-, sedangkan dari jumlah tersebut terdapat jumlah eksekusi hak tanggungan sebanyak 44 debitur atau dengan nominal sebesar Rp. 15.731.212.000,-. Dari hasil eksekusi hak tanggungan berkontribusi dalam penyelesaian kredit sebesar 45%.

Hasil kontribusi eksekusi hak tanggungan, selama kurun waktu 3 (tahun) terakhir juga berpengaruh terhadap perbaikan kualitas kredit secara keseluruhan, yaitu pada tahun 2018 non performance load sebesar 19,32% menurun pada tahun 2019 menjadi 4,36% dan tahun 2020 sebesar 4,24%

Faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang.

Faktor yang menyebabkan kredit macet di PT. BPR Arto Moro Semarang antara lain sebagai berikut :

- a. Faktor Intern :
 - 1) Kredit yang diberikan tidak sepenuhnya digunakan untuk usaha.
 - 2) Debitur kurang mampu mengelola usahanya.
 - 3) Debitur kalah bersaing,
- b. Faktor ekstern
Kondisi perekonomian pada jangka waktu tertentu sering mengalami perubahan, hal tersebut dapat

mempengaruhi usaha dan pendapatan debitur yang akibatnya berdampak pada kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya.

B. SARAN

Penulis menyadari bahwa pengetahuan penulis sangat terbatas, akan tetapi penulis mencoba untuk memberikan saran dengan harapan semoga saran-saran ini nanti dapat bermanfaat, Saran-saran tersebut antara lain:

1. Untuk menghindari terjadinya kredit macet, maka dalam memberikan kredit sebaiknya pihak kreditur tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitur berdasarkan prinsip 5C', 7P' maupun 3R'.
2. Kredit yang diberikan pihak bank sebaiknya digunakan sepenuhnya oleh debitur sebagai modal usaha, dan membuat perencanaan dengan baik sehingga dapat mengantisipasi segala resiko yang mungkin terjadi dikemudian hari.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Djumhana, M., (2000), *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya
- Badruzaman, M.D. 2013. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti.
- Bakti. Fauzi, A. (2019). *Karakter Hukum*

Bangunan Gedung Sebagai Jaminan Utang. DOKTRINA: JOURNAL OF LAW, 2(1), 13-31. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2347>

Fuady, M, (2002), *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.

Handayani, S. (2015). "Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta." *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers. Edisi 2. Juli-Desember. Tahun II.

Hermansyah, (2014), *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.

Jamilah. (2017). *Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerdara atas Jaminan Benda Milik Debitur*. JURNAL MERCATORIA, 10(2), 137-159. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i2.1150>

Kasmir. 2014. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

Muhammad, S, (2016), *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Prenadamia Group.

Naja, H.R.D. 2015. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi The Bankers Hand Book*. Bandung : PT.Citra Aditya

- Bhakti
- PT.Citra Aditya Bhakti.
- Nainggolan, P.N.H., dan Isnaini, (2012), *Analisis Terhadap Penetapan No: 01/Pen.Pdt.G/ Eks/HT/2010/ PN-PMS tentang Eksekusi Barang Jaminan oleh Bank dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Mercatoria, 5 (1): 56-65
- Patrik, P. dan Kashadi . 2012. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT (Edisi Revisi)*. Semarang : Fakultas Hukum Undip
- Rahardja, P. 2017. *Uang dan Perbankan*. Jakarta : PT. Rineka Cipta
- Rahman, H., (1995), *Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti. Raymond P. Kent dan Thomas Suyatno, 1991, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sinungan, M.2013. *Dasar-Dasar Dan Teknik Managemen Kredit*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sjahdeini, ST. R. 2019. *Hak Tanggungan Asas asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Bandung:Alumni
- Subekti, (1990), *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Jakarta: MARI.
- Subekti,R. 2016. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung:
- Subekti, R, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Suci, I.D.A., dan Poesoko, H., (2009), *Hak Kreditur Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitur Pailit*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Sutedi, A, (2010), *Hukum hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika. Trisadini, P., & Usanti, A.S., (2017), *Hukum Perbankan*, Jakarta : Kencana.
- Usman, R, (2001), *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. Undang-Undang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Visimedia Satrio,J. 2017. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* Bandung :PT.Citra Aditya Bhakti
- B. Jurnal**
- Sari, A.K. (2015). “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan.*” Jurnal Repertorium. Surakarta: UNS Pers. Edisi 3. Januari-Juni. Tahun II.
- Sipayung, I.M., Kamello, T., Marlina & Kartika, A. (2019). *Perjanjian Jaminan Fidusia Kaitan dengan Penyidikan Tindak Pidana Perlindungan Konsumen*.

ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister
Hukum. 1(2): 157-166.

Wijaya, Evelyn; Famdy dan Aisyah,
(2020), “*Yuridis Pemberian Kredit
Bank dengan Jaminan Hak
Tanggung pada PT. Bank Mestika
Dharma, Medan,*” Journal of
Education, Humaniora and Social
Sciences (JEHSS)