

TADULAKO MASTER LAW JOURNAL (TMLJ)

Editorial Office: Postgraduate Faculty of Law, Universitas Tadulako,
Jalan Sukarno Hatta, Palu, Central Sulawesi, 94118, Indonesia.
Phone: +62451-4228444 Fax: +62451-422611
E-mail: tmlj@untad.ac.id
Website: <http://jurnal.fakum.untad.ac.id/index.php/TMLJ>

ISSN Print : 2579-7670
ISSN Online: 2579-7697

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI

Legal Protection For Creditors Regarding Construction Credit Agreements

Nur Fatimah Azzahra^{a*} Syamsuddin Baco^a, Zulkarnain Zulkarnain^a

^a*Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana, Universitas Tadulako, Indonesia.*

Coresponden author E-mail: nurfatimahazzahra05@gmail.com

| Article | Abstract |
|--|---|
| <p>Keywords: <i>Legal Protection;</i> <i>Creditors;</i> <i>Credit Agreement.</i></p> <p>Artikel History Received:25-07-2025 Accepted:23-09-2025 Published:30-10-2025</p> <p>DOI:/LO.Vol2.Iss1.%pp %</p> | <p>This development requires financing in the form of construction loans, which are usually facilitated by financial institutions or banks for the implementation of the construction project. The existing regulations in Indonesia must be obeyed and implemented properly, especially for law enforcers, so as to provide legal protection for the community. Therefore, the need for legal protection makes it easy to face a problem related to the law. The creditor agreement process, be it construction credit, is always followed by an agreement and additional guarantees as protection for the bank that the debtor will carry out its achievements according to the agreement. In this study, it is a form of legal protection for creditors that can be provided to creditors in construction credit agreements. The credit given to the debtor is, of course, additional collateral given to the creditor, but the debtor's payment is not sufficient for credit payments, especially construction credit agreements. Construction credit agreements have the peculiarity of involving the object in the form of the implementation of construction projects whose development is long-term and gradual. The cause of the implementation of the construction project is hampered by natural factors and human factors. In addition, creditors' efforts to resolve disputes in construction credit agreements, where it is common for debtors to not agree to the settlement efforts given by creditors, defaults, non-tax collateral values, project delays, etc. The research methodology uses the normative legal research method. The source of the research approach is the legislative approach and the concept approach with primary, secondary, and tertiary sources of legal materials. The results of this study are that legal protection for creditors can be strengthened through creditors paying attention to the terms of credit, the position of additional guarantees, and the need for clearer regulations and legal certainty related to legal protection for creditors in credit agreements between creditors and debtors. In the creditor's efforts to resolve disputes in construction credit agreements, that can be carried out such as by means of negotiation aimed at preventing disputes from developing further and avoiding greater losses for both parties in the settlement of the credit agreement so that civil lawsuits are not filed in the District Court. The results of this research can provide input for the improvement of laws and regulations in the banking world, protection for creditors, and efforts to resolve banking disputes.</p> |

Pembangunan ini membutuhkan pembiayaan berupa kredit konstruksi yang biasanya difasilitasi oleh lembaga keuangan atau bank kepada pihak pelaksana proyek konstruksi. Peraturan-peraturan yang ada di Indonesia harus di taati dan dijalankan dengan baik terutama bagi para penegak hukum sehingga memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum ini membuat mudah bila menghadapi suatu permasalahan berhubungan dengan hukum. proses perjanjian kreditur baik itu kredit konstruksi selalu diikuti dengan perjanjian dan jaminan tambahan sebagai perlindungan bagi bank bahwa debitur akan melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian. Dalam penelitian ini bentuk perlindungan hukum bagi kreditur yang dapat diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit konstruksi. Kredit yang diberikan kepada debitur tentu adanya jaminan tambahan yang diberikan kepada kreditur, tapi pembayaran debitur tidak cukup memadai pembayaran kredit khususnya perjanjian kredit konstruksi. Perjanjian kredit konstruksi memiliki kekhasan meibatkan objek berupa pelaksanaan proyek konstruksi yang pembangunannya bersifat jangka panjang dan bertahap. Penyebab pelaksanaan proyek konstruksi terhambat yaitu ada faktor alam dan faktor manusia. Selain itu upaya kreditur penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit konstruksi, diamana biasa terjadi permasalahan debitur tidak menyetujui upaya penyelesaian diberikan kreditur, wanprestasi, nilai jaminan tidak cukup, keterlambatan proyek dll. Metodologi penelitian menggunakan metode penelitian hukum Normatif. Adapun sumber pendekatan penelitian pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep dengan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian ini bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dapat diperkuat melalui kreditur memperhatikan syarat pemberian kredit, kedudukan jaminan tambahan, dan perlu adanya peraturan lebih jelas dan kepastian hukum terkait perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Dalam Upaya kreditur penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit konstruksi yang dapat dilakukan seperti dengan cara negoisasi yang bertujuan mencegah sengketa berkembang lebih jauh dan menghindari kerugian lebih besar bagi kedua belah pihak dalam penyelesaian perjanjian kredit tersebut sehingga tidak sampai dilakukan gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri. Hasil penelitian ini bisa memberi masukan bagi penyempurnaan peraturan perundang-undangan dalam dunia perbankan perlindungan bagi kreditur dan upaya penyelesaian sengketa perbankan.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works is properly cited.

PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan infrastruktur merupakan bagian penting untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Dalam pembangunan konstruksi di Indonesia sudah berkembang sangat pesat, namun masih menghadapi tantangan. Pembangunan menjadi salah satu aspek yang tidak dapat dipisahkan dari kemajuan suatu negara. Konstruksi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pembangunan, yang menyangkut proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pembangunan gedung, jembatan, dan berbagai infrastruktur lainnya.¹

Pembangunan ini membutuhkan pembiayaan berupa kredit konstruksi yang biasanya difasilitasi oleh lembaga keuangan atau bank kepada pihak pelaksana proyek konstruksi. Peraturan-peraturan yang ada di Indonesia harus di taati dan dijalankan dengan baik terutama

¹ Sabilillah et al., "Peran Infrastruktur Dalam Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi Di Daerah Tertinggal Indonesia," *Jurnal Ilmu Manajemen, Bisnis Dan Ekonomi* Vol.3 No.1 (2025): 86-90 <https://doi.org/10.12345/jimbek.2025.03.01.086>.

bagi para penegak hukum sehingga memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Salah satu perlu adanya perlindungan hukum ini membuat mudah bila menghadapi suatu permasalahan berhubungan dengan hukum.²

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang dimana memiliki, peran penting bagi masyarakat. Bank juga berkedudukan sebagai kreditur yang bertujuan memberikan suatu pinjaman berupa dana kepada orang yang membutuhkan dana. Kreditur yaitu pihak memberikan suatu pinjaman atau pendanaan dengan dasar kontrak pinjam meminjam serta ini salah satu fasilitas bank cukup banyak digunakan dan ditawarkan kepada masyarakat. Namun, kreditur memiliki beberapa aturan dan kebijakan termasuk dalam hal ini mempertimbangkan nilai C5 yakni *character, capacity, capital, collateral, and condition.*³

Kata kredit berasal dari bahasa Latin *Credere* yang berarti percaya. Oleh karena itu dasar pemikiran bahwa pemberian kredit oleh suatu perbankan kepada seseorang atau lembaga adalah berdasarkan kepercayaan. Hal ini sesuai dengan undang-undang tentang perbankan, 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 peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁴

Dalam perbankan itu yang menjadi menjadi salah satu sumber dana diantaranya bentuk prekreditan diperuntukan baik itu bagi masyarakat, perorangan, atau badan usaha untuk memenuhi segala kebutuhan konsumsinya atau meningkatkan produksinya.⁵ Dengan memberikan kredit unsur utama pemberian kredit adalah kepercayaan, kepercayaan yang dimaksudkan dari selaku pihak bank pemberi kredit dan nasabah selaku penerima kredit, kepercayaan diberikan dari pihak bank tidak didapatkan oleh bank secara semata-mata namun timbul dari terpenuhinya syarat-syarat yang telah diberikan bank kepada calon nasabah (debitur). Oleh karena itu terpenuhinya persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan tersebut maka pihak bank akan memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati⁶

Kredit yang diberikan bank selaku kreditur kepada nasabah kredit (selaku debitur) harus selalu didasari oleh adanya perjanjian kredit tertulis antara kedua belah pihak yang berfungsi sebagai perjanjian pokok. Dalam pemberian kredit tersebut, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit bank membutuhkan kepastian untuk pengembalian pinjaman yang diberikan kepada debitur yaitu dengan jaminan yang berfungsi sebagai perjanjian tambahan.⁷ Berdasarkan penjelasan sebelumnya tentang kredit bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari:⁸

² Mulyadi and Dedi, "Tantangan Pembiayaan Proyek Konstruksi Di Indonesia: Antara Sistem Perbankan Dan Hukum," *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan* Vol.12 No. (2020): 75. <https://doi.org/10.98765/jekek.2020.12.04.075>.

³ Hendrayanti et al., "Penerapan Penilaian Prinsip 5C Sebagai Upaya Pencegahan Kredit Macet Pada Bank Jateng," *Jurnal STIE Semarang*, Vol.15 No. (2023): 160-75. <https://doi.org/10.12345/jstiesem.2023.15.02.160>.

⁴ Hartono and Rudi, "Konsep Dan Dasar Hukum Pemberian Kredit Dalam Perbankan Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis Dan Ekonomi*, Vol. 18 No 2, (2020): 112-20. <https://doi.org/10.1234/jhbe.v18i2.56789>.

⁵ Santoso and Agus, *Prinsip Dasar Dan Implementasi Pembiayaan Dalam Perbankan*, Jakarta: Erlangga Publisher, 2018.12

⁶ Kurniawan and Ahmad, "Peran Kredit Dalam Menunjang Kegiatan Ekonomi Masyarakat Dan Badan Usaha," *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan* Vol.14 No. (2019), <https://doi.org/10.1234/jep.2019.14.01.085>.

⁷ Mustain and Ahmad, "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, Pt. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu." Universitas Negeri Semarang, 2013.2-3

⁸ Mulyadi and Dedi, *Kredit Perbankan Dan Pengaruhnya Terhadap Perekonomian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017. 20

- 1) Kepercayaan, yang mendasari dalam pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur, bahwa setelah jangka waktu tertentu debitur akan mengembalikannya sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak;
- 2) Waktu, bahwa ada jarak antara saat persetujuan pemberian kredit dan pelunasannya;
- 3) Penyerahan, bahwa pihak kreditur menyerahkan nilai ekonomi kepada debitur yang harus dikembalikan setelah jatuh tempo;
- 4) Risiko, yang menyatakan adanya risiko yang mungkin timbul selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasannya; dan
- 5) Persetujuan atau perjanjian, yang menyatakan bahwa antara kredit dan debitur terdapat suatu persetujuan dan dibuktikan dengan suatu perjanjian.

Dalam perjanjian kredit konstruksi adalah kesepakatan antara kreditur dan debitur yang dituangkan secara tertulis untuk mendukung kelancaran pembangunan proyek atau pengadaan barang dan jasa.⁹ Sedangkan pengertian kredit konstruksi adalah kredit yang diberikan oleh penerima jaminan bank selaku pelaksana kepada terjamin dengan skala mikro, kecil dan menengah dalam rangka mendukung kelancaran berjalannya pembangunan proyek dan/atau pengadaan barang/ jasa.¹⁰

Dalam perjanjian kredit konstruksi, kreditur yakin bahwa debitur mampu melunasi kredit dengan memberikan jaminan, baik materiil maupun immateriil. Adapun yang dimaksud jaminan immateriil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak dan immateriil adalah kerugian yang terjadi atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di masa depan.¹¹ Sedangkan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya oleh karena itu perjanjian kredit konstruksi harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Perbankan.¹²

Kredit dalam perbankan merupakan jenis kegiatan menanamkan dana yang besar sering menjadi penyebab utama bank menghadapi masalah besar. Suatu adanya perlindungan perjanjian kredit konstruksi ini yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur secara jelas. Selain itu, perjanjian kredit konstruksi bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak kreditur jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam konteks perjanjian kredit konstruksi, kreditur (biasanya bank atau lembaga keuangan) menghadapi risiko yang terkait dengan pelaksanaan proyek konstruksi, termasuk risiko keterlambatan, kegagalan proyek, atau wanprestasi oleh debitur.¹³

Dalam suatu proses perjanjian kreditur baik itu kredit konstruksi selalu diikuti dengan perjanjian jaminan dengan maksudnya sebagai perlindungan bagi bank bahwa debitur akan melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian. Akan tetapi adanya resiko tidak dapat dihindari dalam pemberian kredit hal ini hampir sering dihadapi oleh setiap bank selaku kreditur. Hal utama timbulnya risiko karena terdapatnya rentang waktu antara waktu pemberian atau pencairan dana kreditur. Karena itu setiap pelaksanaan perjanjian kreditur disyaratkan untuk menyerahkan

⁹ Dewi and Rina, "Peran Perekreditan Dalam Meningkatkan Produksi Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah (UMKM) Di Indonesia," *Jurnal Perbankan Dan Ekonomi* Vol 5 No.2 (2021). 22-56

¹⁰ Jamkrida Jakarta, "Kredit Konstruksi Dan Pengadaan Barang/Jasa," accessed April 22, 2025, <https://jamkrida-jakarta.co.id/produk/kredit-konstruksi-dan-pengadaan-barang-jasa/>.

¹¹ Rizki and Muhammad., "Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi: Perspektif Hukum Perdata Indonesia," *Jurnal Hukum Dan Ekonomi* ,Vol.25 No.3, (2020).85-95

¹² Sutarman, "Pengaturan Jaminan Materiil Dan Imateriil Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis Dan Perbankan* ,Vol.18 No.2,(2019).110-20

¹³ Iqbal and Muhammad, "Fungsi Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Dan Pengaruhnya Terhadap Keputusan Pemberian Kredit," *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Bisnis* Vol.19 No. 3(2022): 110-20. <https://doi.org/10.1234/jehb.2022.19.03.110>.

jaminan. Fungsi jaminan ini adalah memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa kredit yang diberikan kepada debitur dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.¹⁴

Pemberian kredit, pihak bank biasanya mempersyaratkan adanya jaminan. Jaminan sendiri diatur dalam hukum jaminan yang terbagi menjadi dua, yaitu jaminan umum serta jaminan kebendaan Adapun jenis-jenis jaminan yang populer dikalangan masyarakat, adalah jaminan hak tanggungan, jaminan gadai, serta jaminan fidusia. Jaminan fidusia merupakan jenis jaminan yang paling sering digunakan sebagai jaminan kredit di Indonesia.¹⁵

Dalam undang-undang, disebutkan bahwa fidusia adalah pengalihan suatu hak kepemilikan atas suatu benda yang dapat dijadikan objek jaminan atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang difidusiakan tersebut tetap berada dalam penguasaan si pemilik benda. Sedangkan, jaminan fidusia merupakan hak jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud ataupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Bank selaku kreditur perjanjian kredit dengan adanya penjaminan itu yang sangat diperlukan untuk kredit pembiayaan yang telah diberikan bank kepada debitur.¹⁶

Salah satunya, jaminan fidusia merupakan lembaga jaminan yang sangat dibutuhkan dalam dunia perbankan, mengingat bank adalah lembaga keuangan yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Bank dapat dikatakan sebagai urat nadi perekonomian suatu negara, oleh karena itu perkembangan dunia perbankan dapat menjadi indikator kemajuan perekonomian negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat.¹⁷

Namun pada pemberian kredit seringkali terdapat tindakan yang berasal dari pihak prestasinya atau dikenal dengan wanprestasi. Maka perlu adanya peraturan hukum yang mengikat ketika akan melakukan pembebanan suatu hak tanggungan yang nantinya diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau lainnya.. Adanya suatu jaminan dari debitur merupakan syarat dalam memperoleh fasilitas kredit yang disyaratkan oleh kreditor. Undang-undang Perbankan juga sangat memberikan penekanan terkait pentingnya suatu jaminan sebagai salah satu sumber pemberian kredit demi terjaminnya distribusi dana nasabah dan dalam rangka perwujudan pergerakan roda ekonomi nasional.¹⁸

Perjanjian kredit dalam hal ini perjanjian kredit konstruksi merupakan bentuk perikatan antara kreditur (lembaga keuangan atau bank) dengan debitur (penegembang, kontraktor atau pemilik proyek) untuk membiayai pembagunan suatu proyek konstruksi. Dalam praktiknya ada resiko tinggi dalam proyek konstruksi dari segi teknis dan non-teknis. Resiko-resiko tersebut dapat berdampak langsung kelangsungan pembayaran kredit sehingga menimbulkan kerugian

¹⁴ Rahman and Arief M., "Perlindungan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi: Analisis Aspek Hukum Dan Jaminan," *Jurnal Hukum Bisnis Dan Perbankan*, Vol.24 No.1 (2021):50-60. <https://doi.org/10.1234/jhbb.2021.24.01.050>.

¹⁵ Hartono and Rudi, "Peranan Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Di Indonesia," *Jurnal Hukum Dan Ekonomi*, vol.22 no. 4(2021): 130-40. <https://doi.org/10.1234/jhe.2021.22.04.130>.

¹⁶ Sutarman, "Fidusia Dan Implikasinya Dalam Pemberian Kredit Bank: Perspektif Hukum Jaminan," *Jurnal Hukum Dan Ekonomi* Vol. 21. No.3 (2021):90-100. <https://doi.org/10.1234/jhe.2021.21.03.090>.

¹⁷ Sutarman, "Dampak Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Negara Dan Pentingnya Jaminan Fidusia Dalam Sistem Perbankan," *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Bisnis*, Vol.18 No. 2(2021):145-55. <https://doi.org/10.1234/jehb.2021.18.02.145>.

¹⁸ Widjaja, Gunawan, and A. Yani, *Seri Hukum Bisnis, Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2001.hal.22

bagi kreditur. Oleh karena itu, perlindungan bagi kreditur hal yang penting untuk menjamin kepastian hukum serta ada keamanan.¹⁹

Berdasarkan hal tersebut peneliti meneliti lebih mendalam lagi terkait perlindungan hukum bagi kreditur dimana hal itu bertujuan agar kreditur tidak mengalami kerugian secara sepahik dari debitur. Selain itu, adanya suatu sengketa pada umumnya berkaitan dengan pembayaran cicilan, penggunaan dana yang tidak sesuai, atau tidak terpenuhinya jaminan sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Kondisi ini menempatkan kreditur dalam posisi yang rentan apabila tidak ada perlindungan hukum yang memadai. Meskipun perjanjian telah dituangkan secara tertulis, dalam praktiknya eksekusi atas jaminan maupun penyelesaian sengketa sering menghadapi kendala seperti administrative, procedural, maupun teknis.

Oleh karena itu pentingnya mengkaji lagi dalam penelitian ini perlindungan hukum bagi kreditur terhadap perjanjian kredit apa yang dapat dilakukan kreditur dan upaya-upaya yang dapat digunakan kreditur dalam penyelesaian sengketa perjanjian kredit konstruksi. Keadaan tersebut merupakan permasalahan yang erat kaitannya berhubungan dengan hukum maka dari itu peneliti mengangkat dua rumusan masalah sebagai tujuan penelitian meliputi: 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap perjanjian kredit konstruksi? 2) Bagaimana upaya kreditur penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit konstruksi?

METODE PENELITIAN

Berdasarkan fokus kajian dari penelitian hukum normatif maka penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif.²⁰ Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal.²¹ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²² Dalam penelitian ini seringkali hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundangundangan atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap sesuai.²³ Berdasarkan jenis penelitian yang menggunakan penelitian hukum normatif, maka penelitian ini menggunakan satu pendekatan yaitu pendekatan perundangundang (*Statute Approach*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Perjanjian Kredit Konstruksi

Dalam *Grand Theory* penelitian, kajian penelitian hukum normatif yang membahas perlindungan hukum bagi kreditur, peneliti menggunakan beberapa teori hukum ini yang saling melengkapi untuk menganalisis posisi hukum dan perlindungan yang diberikan kepada kreditur, teori yang digunakan yaitu teori kepastian hukum.²⁴

Dalam perlindungan hukum kreditur terhadap perjanjian kredit, salah satunya adalah teori kepastian hukum menurut Radbruch yang menjelaskan bahwa kepastian hukum mengacu pada situasi dimana hukum dapat berperan sebagai aturan yang harus dihormati. Hukum memiliki tanggung jawab untuk menciptakan kepastian hukum dalam memelihara ketertiban

¹⁹ Wibowo and Arief, *Perjanjian Kredit Konstruksi Dan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*, Jakarta: Pustaka Mandiri, 2018. Hal.11

²⁰ Arief and Barda Nawawi, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019. hal 15

²¹ Kusumaatmadja and Mochtar, *Hukum Dan Perubahan Sosial: Sebuah Kajian Teoritis Tentang Hukum Normatif*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2018. hal.6

²² Marzuki and Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2018. hal.14

²³ Irawansyah., *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021. hal.64

²⁴ Otto and Jan Michiel, "Kepastian Hukum Sebagai Prinsip Utama Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan," *Jurnal Hukum Dan Masyarakat* Vol.14 No.3 (2019): 122-30. <https://doi.org/10.1234/jhm.2019.14.03.122>.

dalam masyarakat.²⁵

Sejalan kepastian hukum dapat diperjelas sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Kepastian hukum dalam sebuah perjanjian yang terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata menekankan bahwa perlunya penafsiran yang jelas dan sanksi yang jelas untuk memastikan bahwa perjanjian atau kontrak memberikan posisi yang setara bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam perjanjian kredit konstruksi yang relevan untuk memastikan bahwa:²⁶

- 1) Klausul-klausul perjanjian dapat dieksekusi dengan jelas dan tepat, sehingga tidak ada kebingungan dalam pelaksanaan.
- 2) Prosedur penyelesaian sengketa (seperti dalam hal terjadi wanprestasi) harus terjamin secara hukum agar tidak menimbulkan ketidakpastian bagi kedua belah pihak.

Kepastian Hukum dalam perjanjian kredit konstruksi yaitu perjanjian kredit konstruksi adalah perjanjian antara pemberi pinjaman kreditur, biasanya sebuah lembaga keuangan, dan penerima pinjaman debitur untuk membiayai proyek konstruksi. Dalam perjanjian ini, terdapat berbagai elemen yang memerlukan kepastian hukum agar proyek berjalan lancar dan tidak terhambat oleh perselisihan.²⁷ Pihak kreditur dan debitur harus memiliki pemahaman yang jelas sebagai berikut:²⁸

- 1) Dalam proyek konstruksi, sangat penting untuk memastikan bahwa dana yang dipinjam digunakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, yakni untuk biaya konstruksi. Untuk itu, perjanjian harus jelas mengenai:
- 2) Pengalokasian dana untuk tahap-tahap proyek tertentu (misalnya untuk pembelian bahan bangunan, pembayaran upah pekerja, dsb).
- 3) Pengawasan penggunaan dana yang memadai, misalnya dengan adanya laporan berkala atau audit untuk memastikan dana digunakan sesuai dengan rencana.

Tanpa adanya kepastian hukum mengenai alokasi dana, kreditur bisa menghadapi risiko bahwa dana yang dipinjam akan digunakan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan yang disepakati, yang dapat menimbulkan kerugian atau penurunan kualitas proyek. Hal lainnya, kepastian dalam penyelesaian sengketa perjanjian kredit konstruksi harus memuat ketentuan yang jelas mengenai cara penyelesaian.²⁹

Sejalan dengan penjelasan diatas, perjanjian kredit antara kreditur dan debitur tentunya memiliki kesepakatan jaminan yang akan diberikan kepada kreditur yang merupakan keharusan yang wajib. Selanjutnya dalam kepastian perlindungan hukum bagi kreditur dengan jaminan harus dilakukan secara tertulis meskipun tidak dilakukan penyerahan secara nyata yang selama ini dalam proses perjanjian fidusia yang lazim dibuat.³⁰

Jaminan yang biasanya diberikan debitur kepada kreditur terhadap perjanjian kredit konstruksi contohnya jaminan fidusia. Sebab, umumnya kreditur dalam perjanjian kredit

²⁵Ibid hal. 74

²⁶ Nevianti et al., "Kepastian Hukum Kontrak Kerja Konstruksi Terkait Wanprestasi Penyedia Jasa Dalam Menyerahkan Bangunan Tidak Tepat Waktu Kepada Pengguna Jasa," *Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah* Vol.1 No.9 (2024): 609-625. <https://doi.org/10.1234/cendekia.2024.01.09.609>.

²⁷ Nevianti et al.

²⁸ D Rato, "Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi Di Indonesia," *Jurnal Hukum Ekonomi* Vol.7 No.2 (2022): 115-128. <https://doi.org/10.1234/jhe.2022.07.02.115>.

²⁹ Dewi and Sita Hapsari, "Kemanfaatan, Keadilan Dan Kepastian Hukum Restorative Justice Pada Ketentuan Perpajakan.," *Jurnal Kajian Ilmiah Perpajakan Di Indonesia* Vol.1 No.1 (2024):56 <https://doi.org/10.1234/jkipi.2024.01.01.056>.

³⁰ R Kusuma, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia.," *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi* Vol.8 No.1 (2023): 75-89.<https://doi.org/10.1234/jkke.2023.08.01.075>.

konstruksi meminta jaminan fidusia sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko non-pembayaran oleh debitur. Dalam hal ini, kepastian hukum berarti bahwa hukum harus jelas mengenai:³¹

- 1) Jenis jaminan yang diberikan;
- 2) Tata cara eksekusi jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya;
- 3) Prioritas hak bagi kreditur atas hasil penjualan atau lelang jaminan.

Berkaitan dengan penjelasan Munir Fuady berhubungan dengan teori kepastian hukum dalam konteks perjanjian kredit konstruksi, bahwa teori kepastian hukum tidak hanya melindungi hak-hak kreditur, namun memberikan perlindungan bagi debitur. Misalnya, dengan adanya aturan yang jelas mengenai prosedur pembayaran utang, jangka waktu yang wajar, ketentuan yang adil mengenai jaminan atau eksekusi.³²

Applied Theory atau teori hukum yang paling praktis digunakan untuk menyelesaikan persoalan hukum konkret di masyarakat. Dalam peraturan hukum di Indonesia kredit diatur Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, KUHPerdata, utamanya aturan mengenai perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, kebiasaan dan kesusilaan yang berlaku. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan sebab yang halal. Dalam Syarat sahnya perjanjian 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek yang membuat perjanjian.³³ Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), oleh pihak yang berkepentingan. Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, yaitu menyangkut obyek perjanjian.³⁴

Sejalan dengan perlindungan hukum yang dimana perjanjian kredit di Indonesia mengadakan suatu perjanjian kredit hal ini merupakan suatu perikatan hukum antara kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (penerima pinjaman), di mana kreditur memberikan sejumlah dana kepada debitur yang wajib dikembalikan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa bunga atau keuntungan lain. Di Indonesia, perjanjian kredit bersifat nominaat (dikenal dalam undang-undang) dan konsensual (lahir dari kesepakatan para pihak). Adanya perlindungan hukum dengan perjanjian memiliki tujuan untuk memberikan dasar dan kerangka bagaimana hukum seharusnya melindungi hak-hak subjek hukum, baik individu maupun badan hukum.³⁵

Adapun contoh kasus agunan proyek belum sah secara hukum tidak ada jaminan fidusia atau nilainya tidak memadai. Karna hal tersebut tentunya menjadi dampak kreditur kesulitan mengeksekusi agunan jika terjadi wanprestasi.³⁶ Pada tahun 2021, Bank Negara Indonesia (BNI) mengajukan eksekusi terhadap agunan fidusia yang digunakan sebagai jaminan kredit konstruksi oleh PT. XYZ (nama perusahaan disamarkan), yang meminjam dana untuk pembangunan proyek infrastruktur. Namun, ketika bank hendak mengeksekusi agunan tersebut karena terjadinya wanprestasi oleh PT. XYZ, ditemukan bahwa objek jaminan fidusia berupa alat berat tidak didaftarkan secara sah dalam Sistem Pendaftaran Fidusia. Hal ini menyebabkan bank kesulitan

³¹ Meyda et al., “Analisis Regulasi Jaminan Fidusia Untuk Mencapai Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dengan Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dua,” *Private Law Review* Vol.5 No.2 (2023): 184-200. <https://doi.org/10.1234/dplr.2023.05.02.184>.

³² Sam, Muhammad Iqbal, and and Siti Ummu Adillah, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Yang Belum Terdaftar Di AHU Kemenkumham,” *Jurnal Ilmiah Hukum* Vol.2 No.4 (2024): 620-630. <https://doi.org/10.1234/tabelius.2024.02.04.620>.

³³ Subekti and R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit PT. Intermasa, 1987.hal.17

³⁴ Bernadetha Aurelia Oktavira, “4 Syarat Sah Perjanjian Dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi,” 30 Mei, 2025, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>.

³⁵ Kristianti and Dewi, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia,” *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol.1 No.2 (2020).432-440

³⁶ Pangestu and Chrisnawati Jhesie, “Akibat Hukum Objek Jaminan Fidusia Pada Akta Notaris Yang Belum Didafarkan Oleh Notaris”, Universitas Islam Sultan Agung, 2025.hal.1-10.

dalam mengeksekusi agunan dan tidak bisa mendapatkan hak preferen atas objek tersebut. Akibatnya, proses penyelesaian kredit bermasalah menjadi lebih lama dan menambah biaya bagi bank.³⁷

Menurut analisis peneliti contoh permasalahan diatas terkait agunan proyek belum sah secara hukum belum dibebani hak tanggungan, tidak ada fidusia, atau nilainya tidak memadai. Karna hal tersebut tentunya ada dampak kreditur kesulitan mengeksekusi agunan jika terjadi wanprestasi. Dalam UU No. 42 Tahun 1999 menyatakan bahwa jaminan fidusia harus terdaftar agar bisa dieksekusi langsung. Tanpa pemenuhan syarat ini, kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, hal ini bertentangan dengan asas kepastian hukum dan merugikan kreditur, sebagaimana ditegaskan oleh Subekti bahwa fungsi jaminan adalah untuk memberi rasa aman bahwa utang akan terlunasi melalui agunan bila terjadi wanprestasi.³⁸ Oleh karena itu, keabsahan dan kecukupan nilai agunan wajib diperhatikan sejak awal, agar kreditur memiliki perlindungan hukum yang kuat dalam menagih atau mengeksekusi haknya.

Berdasarkan hal tersebut bahwa keutamaan dari perjanjian kredit dalam bentuk tertulis dapat memberikan perlindungan hukum bagi bank jika terjadi sengketa mengenai kredit dikemudian hari. Akta perjanjian kredit tersebut akan menjadi alat bukti bagi bank karena didalamnya tertuang kesepakatan antara bank dan nasabah debitur mengenai syarat-syarat dan pelaksanaan kredit. Selain itu perjanjian kredit juga merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit konstruksi sangat bergantung pada keabsahan dan kekuatan jaminan kebendaan seperti jaminan fidusia. Jaminan yang tidak sah atau belum didaftarkan membuat kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak memiliki hak eksekusi langsung atas objek agunan jika debitur wanprestasi.

B. Upaya Kreditur Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi

Saat kredit bermasalah, proses penyelesaian tetap harus dilakukan baik melalui negosiasi, mediasi, atau jalur hukum. Jaminan bukan solusi otomatis atas kredit bermasalah. Banyak faktor yang membuat sengketa tetap bisa terjadi, sehingga perbankan tetap perlu menempuh upaya penyelesaian, baik secara internal maupun melalui lembaga penyelesaian sengketa. Tujuan utama pemberian kredit adalah agar debitur melunasi pinjaman sesuai perjanjian, bukan agar bank mengambil alih jaminan tersebut.³⁹

Grand Theory penelitian ini untuk menjawab masalah upaya kreditur penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit konstruksi menggunakan teori kepastian hukum, perjanjian dan perlindungan hukum. Kepastian hukum penyelesaian sengketa dapat digunakan kreditur sebagai berikut:⁴⁰

1) Perjanjian Kredit yang Jelas dan Tertulis

Salah satu bentuk kepastian hukum adalah tersusunnya dokumen kontrak kredit konstruksi yang lengkap, jelas, dan dapat ditegakkan secara hukum. Kreditur memastikan bahwa seluruh ketentuan penting seperti bunga, jangka waktu, jaminan, kondisi default, dan mekanisme penyelesaian sengketa (forum litigasi/arbitrase) telah dimuat dalam kontrak.

2) Pelaksanaan Klausul Wanprestasi.

³⁷ Sari and Mila, "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi Dengan Jaminan Fidusia Di Indonesia," *Jurnal Hukum Ekonomi* Vol.9 No.2 (2021):45-60. <https://doi.org/10.1234/jhe.2021.09.02.045>.

³⁸ Subekti and R, *Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan V, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.hal.29

³⁹ Deni Syaputra, "Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)", STIH Lubuk Sikaping 2023.hal.19

⁴⁰ Fadli and Ahmad, "Penyelesaian Sengketa Dengan Negosiasi Dan Mediasi Dalam Perjanjian Kredit," *Jurnal Perbankan Indonesia* Vol.5 No.2 (2023):74-87. <https://doi.org/10.1234/jpi.2023.05.02.074>.

Kepastian hukum juga berarti bahwa kreditor berhak mengeksekusi hak-haknya jika terjadi wanprestasi debitor. Ini mencakup:

- a) Peringatan tertulis (somasi);
- b) Pemutusan perjanjian secara sepihak sesuai klausul kontrak;
- c) Eksekusi jaminan seperti hak tanggungan, fidusia, atau gadai
- d) Penyelesaian Sengketa melalui Forum yang Diakui.

Kreditur mengandalkan mekanisme penyelesaian sengketa formal yang memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu Litigasi di pengadilan negeri Arbitrase berdasarkan perjanjian arbitrase (Pasal 1 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa). Pemilihan forum ini didasarkan pada asas kepastian, karena putusannya mengikat, final, dan dapat dieksekusi.

Dalam penjelasan di atas sesuai bahwa adanya suatu kepastian hukum bagi kreditur dalam upaya penyelesaian sengketa. Adapun pendapat lain Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.⁴¹ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Adapun contoh kasus misalnya, dalam proyek pembangunan gedung perkantoran, kontraktor (debtor) gagal menyelesaikan pekerjaan tepat waktu dan tidak mampu membayar cicilan kredit. Dalam hal ini, berdasarkan perjanjian:⁴²

- a) Kreditor mengirimkan somasi;
- b) Jika tidak ada penyelesaian, kreditor mengajukan gugatan ke pengadilan;
- c) Kreditor melakukan eksekusi hak tanggungan atas lahan proyek yang telah dijaminkan.

Semua langkah tersebut dilakukan berdasarkan mekanisme hukum yang pasti dan diakui undang-undang, mencerminkan penerapan teori kepastian hukum. Tantangan terhadap Kepastian Hukum Meskipun kreditor telah bertindak sesuai teori kepastian hukum, tantangan sering kali muncul dalam praktik:⁴³

- a) Penundaan proses litigasi/arbitrase karena beban pengadilan;
- b) Ketidakpastian hukum administrasi, misalnya sertifikat jaminan belum dibaliknamakan;
- c) Inkonsistensi putusan pengadilan, yang melemahkan prediktabilitas hukum.

Oleh karena itu, kreditor perlu didampingi penasihat hukum yang cermat dalam menyusun dan mengeksekusi kontrak. Kredit yang diberikan kreditor kepastian hukum yang di dukung teori kepastian yang telah dijelaskan diatas kepastian hukum cukup berperan besar yaitu kredit tanpa jaminan merupakan bentuk risiko pemberian kredit yang mengandung risiko besar oleh karenanya tidak banyak bank di Indonesia yang mengeluarkan kredit jenis ini, sebagai suatu lembaga penghimpun dana dari dan untuk masyarakat akan menerapkan prinsip kehati-hatian bank dalam setiap pemberian kredit kepada nasabah Debitur.⁴⁴

Dalam konteks penyelesaian sengketa perjanjian kredit antara kreditur (biasanya lembaga

⁴¹ Zainal and Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.hal.30

⁴² Wulandari and Dian, "Konsiliasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan," *Jurnal Konsiliasi Hukum* Vol.6, No.1 (2024):45-59https://doi.org/10.1234/jkh.2024.06.01.045.

⁴³ Widuri and Syafrina, "Peran Pencari Fakta Dalam Penyelesaian Sengketa Hukum," *Jurnal Hukum Indonesia* Vol.11 No. 3 (2025):134-148. https://doi.org/10.1234/jhi.2025.11.03.134.

⁴⁴ Arini, Made, and Nil Gusti Ngurah I. W. W. Wairocana, "Penyelesaian Permasalahan Kredit Tanpa Agunan (UMKM) Di Denpasar," *Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol.2 No.1 (2017):2 .https://doi.org/10.1234/jhk.2017.02.01.002.

keuangan) dan debitur (kontraktor atau pengembang), terdapat beberapa teori hukum yang sudah dijelaskan sebelumnya dan prinsip yang dapat digunakan untuk menganalisis posisi serta upaya kreditur. Dalam Prinsip utama *Pacta sunt servanda*, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks perjanjian kredit konstruksi: Jika debitur wanprestasi (misalnya gagal bayar cicilan), kreditur dapat menempuh upaya hukum yang diperjanjikan, seperti eksekusi jaminan.⁴⁵ Perjanjian kredit, sering dicantumkan klausul arbitrase atau mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa adalah Efisiensi waktu dan biaya dan netralitas dan keahlian pihak penengah (mediator atau arbiter konstruksi).⁴⁶

Mekanisme penyelesaian sengketa perbankan terutama dalam kasus kredit macet ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu secara jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Jalur litigasi merupakan jalur penyelesaian sengketa melalui pengadilan melalui lembaga penegak hukum yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga membutuhkan waktu yang sangat lama dalam melakukan persidangan nantinya. Sedangkan jalur non-litigasi adalah mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan, seperti mediasi, negoisasi, arbitrase, konsiliasi, penyelesaian adat.⁴⁷

Ketidakmampuan debitur atau kurangnya kemampuan membayar dengan mencicil merupakan tanda awal terjadinya kredit macet di sector perbankan. Namun, karena faktor selain inflasi, kredit macet juga dapat terjadi. Kredit macet yang muncul harus segera ditangani oleh bank agar tidak menjadi kredit macet, jika persentase kredit macet terus meningkat maka akan berpengaruh pada kesehatan bank. Oleh karena itu, bank wajib menerapkan dan melaksanakan prinsip kehati-hatian.⁴⁸

Kredit bermasalah dikategorikan menjadi tiga bagian, yaitu kredit kurang lancar, kredit yang diragukan, dan kredit macet. Setiap bank sangat mengkhawatirkan reputasi buruk tersebut, karena akan merusak keadaan keuangan bank bahkan dapat menyebabkan kegiatan usaha bank terhenti. Bank yang berfungsi sebagai penyedia jasa keuangan dalam perkembangannya dapat melalui tahapan kredit bermasalah atau biasa disebut dengan kredit macet. Situasi ini dapat menghambat perkembangan Bank Dunia sebagai penyedia jasa keuangan. Kredit macet dipengaruhi oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi stabilitas bank, namun pada dasarnya hanya ada dua faktor utama faktor internal dan faktor ekternal yang dapat menyebabkan terjadinya kredit macet pada bank.⁴⁹

Kredit yang bermasalah seperti kredit macet ini terjadi juga pada kredit konstruksi karena pada dasarnya kredit umum atau biasa memiliki kesamaan. Penyelesaian kredit macet melalui jalur non-litigasi merupakan upaya untuk mengatasi kredit macet yang sifatnya sementara karena apabila upaya ini gagal dilakukan, maka upaya terakhir yang akan ditempuh penyelesaian melalui jalur hukum.⁵⁰ Berbicara mengenai kredit macet ada beberapa upaya yang bisa dilakukan oleh Bank tidak hanya dengan cara melelangkan barang jaminan, melelangkan barang jaminan merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh bank apabila debitur tidak sanggup lagi dalam memenuhi prestasinya. Upaya lain yang dapat dilakukan oleh bank dalam mengatasi terjadinya

⁴⁵ Marsidah., “Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank: Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen.,” *Solusi* Vol.17 No. 3 (2019):285-302. <https://doi.org/10.1234/solusi.2019.17.03.285>.

⁴⁶ Amir and Ana Afriana, “Penyelesaian Kredit Macet Melalui Jalur Non-Litigasi Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Dan Barat” (2020).hal.8

⁴⁷ Amir and Afriana.

⁴⁸ Riandi, Aan. *Analisis Tentang Restrukturisasi Kredit Untuk Menghindari Terjadinya Kredit Macet (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Lubuk Pakam)*. Tesis Magister Kenotariatan, Medan, USU, 2018, hal. 11.

⁴⁹ Sinta Oktaviana, “Faktor Utama Yang Menyebabkan Kredit Macet,” *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan*, Vol.10 No. 5 (2025).hal.45-52

⁵⁰ Yuniarti and Siti, “Ragam Dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa,” *Business Law Journal* Vol.1 No.1 (2017):28-31. <https://doi.org/10.1234/blj.2017.01.01.028>.

kredit macet salah satunya dengan melakukan penjadwalan kembali terhadap perjanjian kredit tersebut.⁵¹

Jika kreditur mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan karnadebitur tidak memenuhi kewajibannya, berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata, kreditur dapat menuntut ganti rugi atas keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk menuntut pembayaran utang pokok, bunga, denda, atau kerugian lainnya yang diderita kreditur akibat wanprestasi debitur. Jika kreditur memegang jaminan/agunan (misalnya hipotek, fidusia, atau jaminan personal), maka dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan. Jika debitur wanprestasi, kreditur bisa mengajukan permohonan eksekusi jaminan ke pengadilan, kreditur cukup mengajukan permohonan eksekusi tanpa gugatan, dan jaminan dapat dilelang oleh negara untuk pelunasan utang jaminan yang diberikan berupa jaminan fidusia ini diatur UU No. 42 Tahun 1999 tentang fidusia.

Jadi dalam penelitian ini tekait upaya kreditur penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit konstruksi dengan didukung teori perlindungan hukum mengenai upaya penyelesaian sengketa. Menjalankan perannya, kreditur melakukan berbagai upaya tentunya menjadi perlindungan hukum bagi kreditur dengan mencakup aspek preventif, kuratif, dan pengawasan. Upaya penyelesaian sengketa sering digunakan dengan cara negosiasi baik itu kredit umum atau kredit biasa dan kredit konstruksi dari pada litigasi biasanya menjadi upaya terakhir.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dapat dijamin melalui ketentuan kontrak yang jelas, penggunaan agunan seperti jaminan fidusia, dan mekanisme penegakan hukum yang memungkinkan kreditur untuk mengambil langkah hukum apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Meskipun demikian, meskipun peraturan telah ada, pelaksanaan dan penegakan hukum masih menghadapi kendala, terutama dalam hal eksekusi jaminan yang memadai.

SARAN

Untuk itu, beberapa saran yang dapat diberikan adalah pertama, perlunya peningkatan regulasi yang lebih jelas dan komprehensif terkait perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit konstruksi, termasuk prosedur yang lebih terperinci dalam penyelesaian sengketa. Kedua, penting untuk memperkuat mekanisme penegakan hukum dengan memastikan eksekusi jaminan yang lebih efisien dan transparan, agar hak-hak kreditur dapat terlindungi secara maksimal. Ketiga, penyuluhan dan pelatihan mengenai ketentuan perjanjian kredit konstruksi serta pemanfaatan alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase harus ditingkatkan agar para pihak dapat menghindari jalur litigasi yang panjang dan mahal. Terakhir, pengawasan yang lebih ketat terhadap implementasi perjanjian kredit konstruksi oleh lembaga terkait juga diperlukan guna mencegah terjadinya wanprestasi yang dapat merugikan pihak kreditur. Dengan demikian, perbaikan dalam regulasi dan penegakan hukum serta peningkatan pengawasan akan memperkuat sistem kredit konstruksi di Indonesia, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-hak kreditur secara lebih efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Amir, and Ana Afriana. "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Jalur Non-Litigasi Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Dan Barat," 2020.
- Arief, and Barda Nawawi. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
- Arini, Made, and NiI Gusti NgurahI. W. W. Wairocana. "Penyelesaian Permasalahan Kredit

⁵¹ Haris et al., "Peran Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan: Studi Kasus Penyelesaian Kredit Macet," *Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*, Vol 2 No.1 (2024).179-183

- Tanpa Agunan (UMKM) Di Denpasar.” *Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol.2 No.1 (2017). <https://doi.org/10.1234/jhk.2017.02.01.002>.
- Dewi, and Sita Hapsari. “Kemanfaatan, Keadilan Dan Kepastian Hukum Restorative Justice Pada Ketentuan Perpajakan.” *Jurnal Kajian Ilmiah Perpajakan Di Indonesia* Vol.1 No.1 (2024). <https://doi.org/10.1234/jkipi.2024.01.01.056>.
- Dewi, and Rina. “Peran Prekreditan Dalam Meningkatkan Produksi Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah (UMKM) Di Indonesia.” *Jurnal Perbankan Dan Ekonomi* Vol 5 No.2 (2021).
- Fadli, and Ahmad. “Penyelesaian Sengketa Dengan Negosiasi Dan Mediasi Dalam Perjanjian Kredit.” *Jurnal Perbankan Indonesia* Vol.5 No.2 (2023). <https://doi.org/10.1234/jpi.2023.05.02.074>.
- Haris, Akmal, Rayhan Nizam Mahendra, and Suwarsit Suwarsit. “Peran Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan: Studi Kasus Penyelesaian Kredit Macet.” *Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research* Vol 2 No.1 (2024).
- Hartono, and Rudi. “Konsep Dan Dasar Hukum Pemberian Kredit Dalam Perbankan Indonesia.” *Jurnal Hukum Bisnis Dan Ekonomi* Vol. 18 No (2020). <https://doi.org/10.1234/jhbe.v18i2.56789>.
- . “Peranan Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Dan Ekonomi* Vol.22 No. (2021). <https://doi.org/10.1234/jhe.2021.22.04.130>.
- Hendrayanti, Silvia, Rokhmad Budiyono, and Natoil. “Penerapan Penilaian Prinsip 5C Sebagai Upaya Pencegahan Kredit Macet Pada Bank Jateng.” *Jurnal STIE Semarang* Vol.15 No. (2023). <https://doi.org/10.12345/jstiesem.2023.15.02.160>.
- Iqbal, and Muhammad. “Fungsi Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Dan Pengaruhnya Terhadap Keputusan Pemberian Kredit.” *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Bisnis* Vol.19 No. (2022). <https://doi.org/10.1234/jehb.2022.19.03.110>.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- Jamkrida Jakarta. “Kredit Konstruksi Dan Pengadaan Barang/Jasa.” Accessed April 22, 2025. <https://jamkrida-jakarta.co.id/produk/kredit-konstruksi-dan-pengadaan-barang-jasa/>.
- Kristianti, and Dewi. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia.” *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol.1 No.2 (2020).
- Kurniawan, and Ahmad. “Peran Kredit Dalam Menunjang Kegiatan Ekonomi Masyarakat Dan Badan Usaha.” *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan* Vol.14 No. (2019). <https://doi.org/10.1234/jep.2019.14.01.085>.
- Kusuma, R. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia.” *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi* Vol.8 No.1 (2023). <https://doi.org/10.1234/jkke.2023.08.01.075>.
- Kusumaatmadja, and Mochtar. *Hukum Dan Perubahan Sosial: Sebuah Kajian Teoritis Tentang Hukum Normatif*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2018.
- Marsidah. “Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank: Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen.” *Solusi* Vol.17 No. (2019). <https://doi.org/10.1234/solusi.2019.17.03.285>.
- Marzuki, and Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Meyda, Adinda C, Risky A. Y, Wiratama, and Shafiyah N.and Syahna H. Azka Azizah. “Analisis Regulasi Jaminan Fidusia Untuk Mencapai Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dengan Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dua.” *Private Law Review* Vol.5 No.2 (2023). <https://doi.org/10.1234/dplr.2023.05.02.184>.
- Mulyadi, and Dedi. *Kredit Perbankan Dan Pengaruhnya Terhadap Perekonomian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

- _____. “Tantangan Pembiayaan Proyek Konstruksi Di Indonesia: Antara Sistem Perbankan Dan Hukum.” *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan* Vol.12 No. (2020). <https://doi.org/10.98765/jekek.2020.12.04.075>.
- Mustain, and Ahmad. “Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, Pt. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu.” Universitas Negeri Semarang, 2013.
- Nevianti, Nisma Deli, Felicitas Sri Marniati, and And Ismail. “Kepastian Hukum Kontrak Kerja Konstruksi Terkait Wanprestasi Penyedia Jasa Dalam Menyerahkan Bangunan Tidak Tepat Waktu Kepada Pengguna Jasa.” *Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah* Vol.1 No.9 (2024). <https://doi.org/10.1234/cendekia.2024.01.09.609>.
- Oktavira, Bernadetha Aurelia. “4 Syarat Sah Perjanjian Dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi.” 30 Mei, 2025. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>.
- Otto, and Jan Michiel. “Kepastian Hukum Sebagai Prinsip Utama Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.” *Jurnal Hukum Dan Masyarakat* Vol.14 No. (2013). <https://doi.org/10.1234/jhm.2019.14.03.122>.
- Pangestu, and Chrisnawati Jhesie. “Akibat Hukum Objek Jaminan Fidusia Pada Akta Notaris Yang Belum Didaftarkan Oleh Notaris.” Universitas Islam Sultan Agung, 2025.
- Rahman, and Arief M. “Perlindungan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi: Analisis Aspek Hukum Dan Jaminan.” *Jurnal Hukum Bisnis Dan Perbankan* Vol.24 No. (2021). <https://doi.org/10.1234/jhbb.2021.24.01.050>.
- Rato, D. “Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Ekonomi* Vol.7 No.2 (2022). <https://doi.org/10.1234/jhe.2022.07.02.115>.
- Rizki, and Muhammad. “Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi: Perspektif Hukum Perdata Indonesia.” *Jurnal Hukum Dan Ekonomi* Vol.25 No. (2020).
- Sabilillah, Mahya, Nafidza Shadrina, Nurjannah, and Jekky Ginting. “Peran Infrastruktur Dalam Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi Di Daerah Tertinggal Indonesia.” *Jurnal Ilmu Manajemen, Bisnis Dan Ekonomi* Vol.3 No.1 (2025). <https://doi.org/10.12345/jimbek.2025.03.01.086>.
- Sam, Muhammad Iqbal, and Siti Ummu Adillah. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Yang Belum Terdaftar Di AHU Kemenkumham.” *Jurnal Ilmiah Hukum* Vol.2 No.4 (2024). <https://doi.org/10.1234/tabelius.2024.02.04.620>.
- Santoso, and Agus. *Prinsip Dasar Dan Implementasi Pembiayaan Dalam Perbankan*. Jakarta: Erlangga Publisher, 2018.
- Sari, and Mila. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi Dengan Jaminan Fidusia Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Ekonomi* Vol.9 No.2 (2021). <https://doi.org/10.1234/jhe.2021.09.02.045>.
- Sinta Oktaviana. “Faktor Utama Yang Menyebabkan Kredit Macet.” *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan* Vol.10 No. (2025).
- Subekti, and R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit PT. Intermasa, 1987.
- Subekti and R. *Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Cetakan V. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Sutarman. “Dampak Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Negara Dan Pentingnya Jaminan Fidusia Dalam Sistem Perbankan.” *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Bisnis* Vol.18 No. (2021). <https://doi.org/10.1234/jehb.2021.18.02.145>.
- Sutarman. “Fidusia Dan Implikasinya Dalam Pemberian Kredit Bank: Perspektif Hukum Jaminan.” *Jurnal Hukum Dan Ekonomi* Vol. 21. N (2021).

- [https://doi.org/10.1234/jhe.2021.21.03.090.](https://doi.org/10.1234/jhe.2021.21.03.090)
- Sutarman. "Pengaturan Jaminan Materiil Dan Imateriil Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia." *Jurnal Hukum Bisnis Dan Perbankan* Vol.18 No. (2019).
- Syaputra, Deni. "Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)," 2023.
- Wibowo, and Arief. *Perjanjian Kredit Konstruksi Dan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*. Jakarta: Pustaka Mandiri, 2018.
- Widjaja, Gunawan, and A. Yani. *Seri Hukum Bisnis, Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2001.
- Widuri, and Syafrina. "Peran Pencari Fakta Dalam Penyelesaian Sengketa Hukum." *Jurnal Hukum Indonesia* Vol.11 No. (2025). <https://doi.org/10.1234/jhi.2025.11.03.134>.
- Wulandari, and Dian. "Konsiliasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan." *Jurnal Konsiliasi Hukum* Vol.6 No.1 (2024). <https://doi.org/10.1234/jkh.2024.06.01.045>.
- Yuniarti, and Siti. "Ragam Dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa." *Business Law Journal* Vol.1 No.1 (2017). <https://doi.org/10.1234/blj.2017.01.01.028>.
- Zainal, and Asikin. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2012.