

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN MASALAH WANPRESTASI ATAS PEMBERIAN
KREDIT KOPERASI DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH**

*(Studi Kasus Pada Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi,
Jawa Timur)*

Oleh:

EDO PERMANA

NIM. 0610113073

Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Suhariningsih, S.H., M.S

Ummu Hilmy, S.H., M.H

NIP. 19500526.198002.2.001

NIP. 19490712.198403.2.001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H

NIP. 19611112.198601.2.001

LEMBAR PENGESAHAN

**PENYELESAIAN MASALAH WANPRESTASI ATAS PEMBERIAN
KREDIT KOPERASI DENGAN OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH**

*(Studi Kasus Pada Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi,
Jawa Timur)*

Oleh:

EDO PERMANA

NIM. 0610113073

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Suhariningsih, S.H., M.S

NIP. 19500526.198002.2.001

Ummu Hilmy, S.H., M.H

NIP. 19490712.198403.2.001

Ketua Majelis Penguji

Ketua bagian Hukum Perdata

Dr. Suhariningsih, S.H., M.S

NIP. 19500526.198002.2.001

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H

NIP. 19611112.198601.2.001

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Brawijaya

Herman Suryokumoro, S.H.,M.S

NIP. 19560528.198503.1.002

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang selalu memberikan rahmat, karunia, taufiq, hidayah, bimbingan, dan petunjuk disetiap waktu, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Bapak dan Ibu yang telah memberikan dukungan, doa, inspirasi, dan kepercayaan kepada penulis. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Herman Suryokumoro, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Ibu Dr.Suhariningsih, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Ummu Hilmy, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Kedua dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Moh. Firdaus Faturrahman, AMD., dan Ibu Tanti Dhamayanti, S.E., Manager USP dan Pengelola Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi.
6. Roby Lesmana, SE., Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Jember.
7. Papa, Mama, Kakak-kakak saya, semua Saudara, Lita Kurnia Dewi, S.E., Om Harsono yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan, dan doa yang tiada henti.
8. Haru, Jeni, Edo Yudanto, Jaka, Dilah, Nia, Girindra, Rio, Esa, Emi, Doni, Nanda, dan semua teman-teman PPM, teman-teman Perbis, teman-teman Manifest dan teman-teman Fakultas Hukum UB yang lain.
9. Pihak-pihak lain yang turut serta membantu terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Segala kritik dan saran dari pembaca selalu penulis harapkan untuk

memperbaiki skripsi ini di kemudian hari karena skripsi ini masih jauh dari sempurna.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan dan penelitian skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, Juli 2010

Penulis

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	v
Daftar Lampiran.....	viii
Abstraksi.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Koperasi.....	10
1. Pengertian Koperasi.....	10
2. Kewenangan Koperasi.....	11
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	12
1. Pengertian dan Tujuan Koperasi.....	12
2. Macam-macam Perjanjian Kredit.....	15
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit....	17
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	19
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	19
2. Keistimewaan Hak Tanggungan Bagi Kreditur dan Debitur	20
3. Obyek Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996....	23
4. Prosedur dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan.....	27
5. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	29
6. Beralih dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	30
7. Eksekusi Hak Tanggungan.....	31
D. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit.....	34

BAB III METODE PENELITIAN.....	36
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	36
2. Alasan Pemilihan Lokasi.....	36
3. Jenis dan Sumber data.....	38
4. Teknik Pengumpulan Data.....	38
5. Populasi dan Sampel.....	39
6. Teknik Analisis Data.....	40
7. Definisi Operasional Variabel.....	41
8. Sistematika Penulisan.....	42
BAB IV PEMBAHASAN.....	44
A. Gambaran Umum Koperasi Serba Usaha.....	44
1. Sejarah Berdirinya KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.....	44
2. Visi dan Misi KSU Para Mukti Mulya.....	49
3. Jenis dan Kegiatan Usaha KSU.....	49
4. Jenis Kredit di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.....	51
5. Riwayat kesehatan KSU Unit Simpan Pinjam Para Mukti Mulya Banyuwangi	53
B. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.....	55
1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	55
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)..	59
C. Proses Penyelesaian Konflik Utang-piutang Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.....	61
1. Kasus wanprestasi Yang Dilakukan Debitur.....	61
2. Saat Terjadinya Kredit Macet.....	66

3. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi oleh Debitur atas Perjanjian Kredit Koperasi dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	67
4. Proses penyelesaian masalah wanprestasi di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.....	69
D. Hambatan yang Mempengaruhi Proses Penyelesaian Masalah Wanprestasi di Koperasi Serba Usaha Paramukti Mulya Banyuwangi.....	74
1. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Oleh Pihak Koperasi dan Pihak Debitur.....	74
2. Upaya-upaya yang Dilakukan Pihak Koperasi dan Pihak Debitur Atas Adanya Hambatan Dalam Proses Penyelesaian Masalah Wanprestasi.....	80
BAB V PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	87



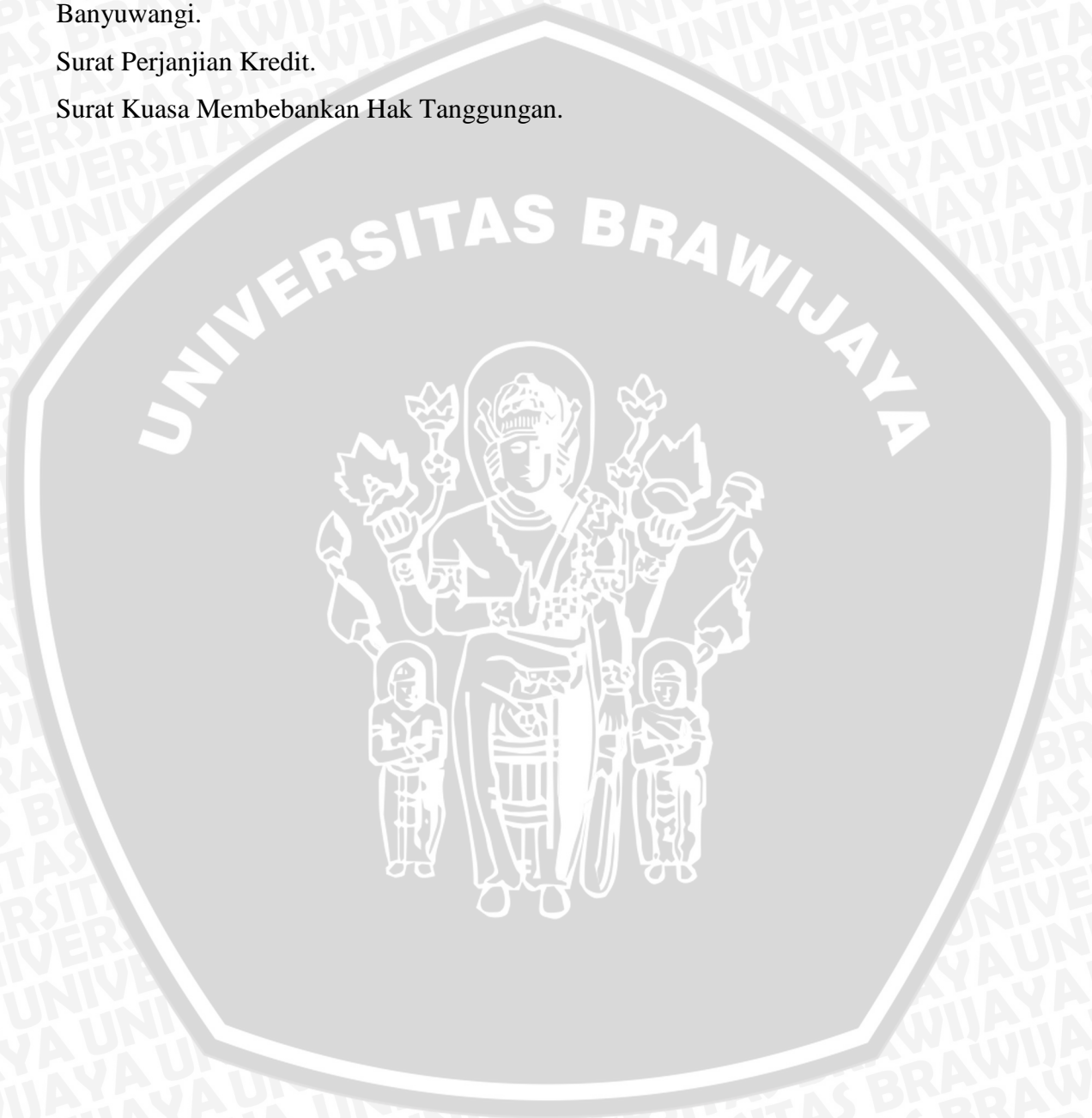
DAFTAR LAMPIRAN

Surat Penetapan Pembimbing Skripsi.

Surat Keterangan Penelitian di Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi.

Surat Perjanjian Kredit.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.



ABSTRAKSI

EDO PERMANA, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2010, Penyelesaian Masalah Wanprestasi Atas Pemberian Kredit Koperasi Dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah (Studi Kasus Pada Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi, Jawa Timur), Dr.Suhariningsih, S.H., M.S.; Ummu Hilmy, S.H., M.H.

Penelitian ini dilatar-belakangi adanya wanprestasi yang dilakukan debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi. Koperasi kesulitan melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan karena pemegang obyek jaminan hak tanggungan terdiri dari dua kreditur. Koperasi sebagai kreditur kedua atas pemegang hak tanggungan tidak memiliki hak untuk mengeksekusi sebab peraturan perundangan-undangan pasal 6 UUHT hanya mengatur kreditur pertama yang mempunyai hak sepenuhnya untuk mengeksekusi hak tanggungan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi, serta hambatan-hambatan dan upaya-upaya penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Data dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan cara wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari standart kontrak di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi.

Penyelesaian wanprestasi dilakukan dengan cara Penanganan Pinjaman Bermasalah (PPB) yaitu dengan pembinaan dan monitoring, reschedule pinjaman dan restructuring, memberikan somasi, sampai dengan proses negosiasi. Hambatan KSU Para Mukti Mulya dalam proses penyelesaian wanprestasi adalah obyek jaminan hak tanggungan tidak bisa dieksekusi sebab didalam pasal 6 UUHT hanya mengatur kreditur pertama yang mempunyai hak sepenuhnya untuk mengeksekusi hak tanggungan, tidak kooperatifnya debitur dan sulit ditemui untuk melaksanakan negosiasi. Hambatan debitur adalah kemampuan bayar debitur untuk membayar angsuran kredit merupakan faktor penyebab sekaligus faktor penghambat dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi. Sedangkan upaya-upaya koperasi dan debitur antara lain berkoordinasi dengan pihak bank sebagai kreditur pertama untuk eksekusi jaminan, dan debitur meminta koperasi untuk menyetujui Reschedule pinjaman yang kedua dengan angsuran yang ringan.

Menyikapi fakta tersebut di atas, penulis berpendapat, seharusnya UUHT memberikan hak bagi kreditur kedua dan seterusnya untuk bisa mengeksekusi jaminan hak tanggungan seperti kreditur pertama, koperasi diharapkan selalu mendaftarkan obyek jaminan hak tanggungan supaya memperoleh kekuatan eksekutorial, dan mengganti obyek jaminan hak tanggungan dengan jaminan yang baru dalam Reschedule pinjaman sesuai dengan sisa nilai angsuran kredit debitur.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan perekonomian nasional dan pembangunan di bidang ekonomi yang dihadapi dunia usaha termasuk koperasi dan usaha kecil menengah saat ini sangat cepat. Para pelaku ekonomi meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorang dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar guna mengembangkan perekonomian dan pembangunan bidang ekonomi. Demi mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan pembangunan nasional di bidang perekonomian dan dunia usaha, diperlukan dukungan modal yang tidak sedikit. Masalah permodalan yang dihadapi mencakup aspek-aspek permodalan, masalah pembiayaan usaha, masalah akumulasi modal, serta cara memanfaatkan fasilitas dalam rangka pelaksanaan usahanya.

Modal dapat diperoleh dari berbagai sumber, yang salah satunya berasal dari fasilitas pinjaman atau kredit dari dunia perbankan ataupun lembaga keuangan non bank lainnya. Pemberian fasilitas kredit tersebut tentunya tidak lepas dari pengikatan jaminan untuk menjamin pembayaran kredit.

Dampak dari pengikatan jaminan tersebut, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan oleh debitur sudah banyak sekali dilakukan, karena dalam sistem perekonomian masyarakat masa kini, penggunaan lembaga kredit mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan sekali. Keadaan demikian menuntut

perlunya untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga jaminan yang tangguh yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.¹ Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekwensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.²

Koperasi sebagai salah satu badan usaha yang salah satu bentuk usahanya menyalurkan kredit, dalam hal ini berperan membantu permodalan ke masyarakat. Dengan peran serta koperasi terhadap anggotanya dalam pemberian kredit, maka diharapkan mampu meringankan masalah permodalan dan dapat meningkatkan usaha dengan kualitas yang baik dan bermutu sehingga masyarakat dapat membantu pertumbuhan ekonomi.³

Koperasi senantiasa harus diarahkan dan didorong untuk ikut berperan secara nyata meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan anggotanya agar mampu mengatasi ketimpangan ekonomi dan kesenjangan sosial, sehingga lebih mampu berperan sebagai wadah kegiatan ekonomi rakyat.

Menurut Undang-undang Koperasi Nomor 25 Tahun 1992 Pasal 1: “Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan”.

¹ Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Penerbit Alumni, Hal 4.

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, hal 1.

³ Arifin Sitio, Halomoan Tamba, 2001, *Koperasi dalam Teori dan Praktek*, Penerbit: Eirlangga, hal 15.

Dan fungsi utama koperasi Menurut Undang-undang No. 25 tahun 1992 Pasal 4 adalah:

1. Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya;
2. Berperan serta secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat;
3. Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional dengan koperasi sebagai soko-gurunya;
4. Berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional, yang merupakan usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi;

Salah satu bentuk usaha koperasi yaitu menyalurkan kredit, tidak lepas dari pengikatan jaminan untuk menjamin pembayaran kreditnya. Jaminan dalam pemberian kredit pada koperasi adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud disini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda disini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang obyeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.

Barang-barang yang dijamin oleh kreditur harus diikat secara yuridis dengan surat perjanjian kredit, sehingga pihak kreditur (biasanya perbankan)

benar-benar terjamin. Secara umum, pada pokoknya kegunaan jaminan kredit digunakan untuk hal-hal sebagai berikut:⁴

- a. Memberikan hak atau kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut bilamana nasabah atau kreditur melakukan cedera janji (tidak membayar/melunasi hutangnya dan bunga pada waktu yang telah ditetapkan).
- b. Menjamin dan mendorong nasabah agar berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga debitur/nasabah tersebut tidak mungkin meninggalkan usahanya/proyeknya.
- c. Mendorong debitur untuk memenuhi perjanjian kredit (khususnya perjanjian kredit) agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkannya.

Pengikatan obyek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan sebagai salah satu lembaga hukum jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral, tidak mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa. Sehingga terhadap bidang hukum yang demikian tidak ada keberatannya untuk diatur dengan segera.⁵ Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang

⁴ M. Tohar, 2000, *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*, Yogyakarta: Kanisius, Hal 125.

⁵ Bachtiar Sibarani, 2001, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001, hal 5

No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁶

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktek pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan dalam kegiatan perkreditan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT. Tetapi dalam kenyataannya, masih banyak masalah dan sengketa mengenai permasalahan jaminan kredit ini.

Suatu permasalahan yang terjadi menyangkut pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan, terjadi di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi. Dalam struktur organisasi koperasi tersebut, jumlah anggota koperasi sebanyak 45 orang, termasuk di dalamnya sebagai seorang manager, seorang pengawas, tiga orang pengurus, dan calon anggota koperasi ada 2.603 orang. Di dalam usahanya, tahun 2010 ini koperasi memberikan pinjaman kredit kepada 7 orang anggota dan 235 orang calon anggota koperasi dengan masing-masing jaminan fiducia sebanyak 226 orang dan jaminan hak tanggungan sejumlah 16 orang.

Dari data koperasi tersebut, terdapat wanprestasi sejumlah debitur atas perjanjian kreditnya. Di periode 2010 ini, dari 242 debitur pembayaran angsuran

⁶ Prof.Dr.ST. Remi Sjahdeini, S.H., 1999, *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Penerbit: Alumni Bandung, hal 11.

kredit yang kurang lancar sebanyak 2 (dua) orang. Dan satu orang pembayaran kredit yang macet, yaitu pemberian kredit dengan jaminan berupa hak tanggungan atas tanah.

Dalam permasalahan yang diambil, khususnya kredit dengan jaminan hak tanggungan, berawal dari pihak debitur yaitu anggota koperasi mengambil atau meminjam uang secara kredit sebesar Rp 22.500.000 dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah. Dalam permasalahannya, pihak debitur tidak menepati janji untuk membayar kreditnya pada waktu jatuh tempo selama 6 bulan (wanprestasi), jangka waktu kredit dimulai pada Agustus 2009 – Februari 2010. Angsuran kredit yang selama 4 bulan berturut-turut sampai dengan jatuh tempo kewajibannya tidak dibayar oleh debitur. Pimpinan koperasi menggolongkannya sebagai kredit macet.

Penyebab debitur tidak menepati janji untuk membayar kreditnya pada waktu jatuh tempo selama 6 bulan (wanprestasi) dikarenakan usaha industri kecilnya kurang begitu lancar dan persaingan dalam bidang usaha yang sama bertambah banyak. Pihak debitur tidak hanya mengambil kredit di koperasi saja. Debitur telah mengambil kredit kepada kreditur lainnya yaitu lewat bank. Jaminan yang diberikan ternyata satu obyek dengan hak tanggungan yang telah dijaminan dikoperasi. Pihak bank menjadi kreditur pertama atau pemegang hak tanggungan pertama selain pihak koperasi tersebut.

Tetapi permasalahan timbul, saat wanprestasi terjadi di koperasi dimana kredit tersebut sudah jatuh tempo sedangkan kredit di bank belum jatuh tempo. Pihak koperasi sebagai kreditur kedua atas pemberian kredit kepada debitur, mengalami kesulitan dalam penyelesaian kasus kredit macet tersebut. Karena

pihak koperasi tidak bisa melakukan dan tidak mempunyai hak untuk menjual atau melaksanakan eksekusi hak tanggungan kecuali kreditur pertama yang mempunyai hak dan kekuasaan untuk menjual hak tanggungan atas tanah tersebut.

Adanya masalah wanprestasi dalam perjanjian kredit di Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya sangat mempengaruhi kesehatan koperasi. Untuk itu secepat mungkin penyelesaian masalah wanprestasi dilakukan. Ada beberapa penyelesaian yang digunakan dalam permasalahan kredit macet, diantaranya adalah koperasi melakukan Penanganan Pinjaman Bermasalah (PPB) sampai penyelesaian dengan jalur non litigasi apabila PPB masih kurang bisa mengatasi masalah wanprestasi tersebut. Penyelesaian jalur non litigasi ini merupakan bentuk penyelesaian dengan cara mencari kesepakatan antara pihak koperasi dan debitur. Kesepakatan ini merupakan bentuk penyelesaian untuk memberikan kemudahan bagi anggota maupun calon anggota koperasi yang mengalami kesulitan membayar angsuran kredit.

Namun di dalam prosesnya, pasti ada beberapa kendala yang dihadapi pada saat proses non litigasi tersebut. Proses non litigasi ini bertujuan menyelesaikan masalah secara kekeluargaan, supaya terwujud perdamaian secepat mungkin sebelum perkara hendak diajukan ke proses litigasi. Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah dan eksekusi jaminan hak tanggungan yang terdiri dari dua kreditur diselesaikan di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi?
2. Hambatan apa saja yang dihadapi oleh pihak koperasi dan pihak debitur serta upaya-upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut dalam penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dari penulisan ini, berdasarkan pada pokok permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah dan eksekusi jaminan hak tanggungan yang terdiri dari dua kreditur di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.
2. Mengidentifikasi, mendeskripsikan, dan menganalisis hambatan apa saja yang mempengaruhi proses penyelesaian masalah wanprestasi, serta upaya-upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi adanya hambatan-hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat mengembangkan konsep dan teori dalam hukum jaminan pada umumnya, dan peraturan hak tanggungan dalam pemberian kredit pada khususnya.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberi masukan terhadap koperasi mengenai proses penyelesaian dan eksekusi jaminan hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur khususnya dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah yang terdiri dari dua kreditur.

2. Bagi Para Anggota dan Debitur

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi acuan bagi calon pemohon kredit mengenai pelaksanaan pengajuan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah di koperasi agar supaya masalah wanprestasi bisa dihindari.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Koperasi

1. Pengertian Koperasi

Seringkali koperasi diidentifikasi dengan menggunakan prinsip-prinsip koperasi. Prinsip-prinsip koperasi, disatu pihak, memuat sejumlah nilai, norma, dan tujuan konkrit, yang tidak harus ada pada semua koperasi. Di lain pihak merupakan prinsip pengembangan organisasi dan pedoman-pedoman kerja yang pragmatis. Prinsip-prinsip koperasi itu merupakan sumber dari norma-norma hukum yang dianut setiap koperasi, dan karenanya seringkali pengertian koperasi diartikan menurut hukum dan didaftarkan sebagai organisasi koperasi menurut Undang-undang Koperasi di berbagai Negara.⁷

Biasanya koperasi dikaitkan dengan upaya kelompok-kelompok individu, yang bermaksud mewujudkan tujuan-tujuan umum atau sasaran konkritnya melalui kegiatan-kegiatan ekonomis. Koperasi berasal dari bahasa latin “*coopere*”, yang dalam bahasa Inggris disebut *cooperation*. *Co* berarti bersama dan *operation* berarti bekerja. Jadi *cooperation* berarti bekerja sama. Dalam hal ini, kerja sama tersebut dilakukan oleh orang-orang yang mempunyai kepentingan dan tujuan yang sama.⁸

Definisi koperasi menurut UU Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian adalah: “*Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi, dengan melandaskan kegiatannya*

⁷ Arifin Sitio, Halomoan Tamba, 2001, *Koperasi dalam Teori dan Praktek*, Penerbit: Eirlangga, hal 15.

⁸ *Ibid*, hal 16

berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat, yang berdasar atas azas kekeluargaan”

Sementara definisi Koperasi menurut Moh. Hatta “Bapak Koperasi Indonesia” adalah “Usaha bersama untuk memperbaiki nasib penghidupan ekonomi berdasarkan tolong-menolong. Semangat tolong-menolong tersebut didorong oleh keinginan memberi jasa kepada kawan berdasarkan seorang buat semua dan semua buat seorang”.⁹

2. Kewenangan Koperasi

Kewenangan koperasi dalam hal pelaksanaan usahanya berbeda dengan bank. Koperasi memiliki berbagai macam bentuk usaha. Contohnya koperasi simpan pinjam, koperasi petani, koperasi pegawai Republik Indonesia, koperasi serba usaha, dan lain sebagainya, tergantung pada kegiatan usaha yang dilakukan oleh sekelompok orang atau orang-orang yang mempunyai kepentingan dan tujuan yang sama. Seperti yang dijelaskan pada pasal 6 UU Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian: ” Jenis Koperasi didasarkan pada kesamaan kegiatan dan kepentingan ekonomi anggotanya”.

Koperasi berwenang untuk melakukan kegiatan usaha antara lain:¹⁰

- a. Menghimpun dana dari para anggota, calon anggota, koperasi dan atau anggota koperasi lain baik berupa simpanan sukarela maupun berjangka;
- b. Memberikan pinjaman modal kerja kepada anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggota koperasi lain;

⁹ *Ibid*, hal 17

¹⁰ *Ibid*, hal 21

- c. Melaksanakan kegiatan usaha pengelolaan Saprodi Komoditi Perkebunan, Pertanian untuk kebutuhan anggota dan non anggota;
- d. Melaksanakan pembelian dan memasarkan berbagai produk pertanian dari anggota dan non anggota;
- e. Melaksanakan kegiatan usaha jasa, misalnya wartel, kerajinan, transportasi, industri dan lain-lain.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian dan Tujuan Kredit

Kredit berasal dari bahasa Latin "*credere*" yang berarti percaya. Dasar pemberian kredit adalah adanya kepercayaan. Jadi pihak yang memberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontra-prestasinya.

Menurut Undang-undang Perbankan No.12 tahun 1992 pasal 1, Kredit adalah penyediaan uang, atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak yang lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Sedangkan tujuan daripada kredit itu sendiri ialah untuk memperoleh hasil keuntungan dari bunga kredit yang dibebankan kepada kreditur dengan aman

tanpa hambatan. Tujuan kredit mencakup skope yang luas, yaitu dua fungsi pokok yang saling berkaitan. Dua fungsi tersebut adalah sebagai berikut:¹¹

1. Profitabilitas adalah tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diperoleh dari pungutan bunga.
2. Safety adalah keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan profitabilitas dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

Secara umum tujuan kredit dapat dipaparkan sebagai berikut:

- a. memenuhi kebutuhan nasabah dalam persediaan uang tunai saat ini;
- b. mempertahankan standar perkreditan yang layak;
- c. mengevaluasi berbagai kesempatan usaha yang baru;
- d. mendatangkan keuntungan bagi bank dan pada saat yang sama menyediakan likuiditas yang memadai.

Dari tujuan kredit tersebut di atas maka diperoleh fungsi daripada kredit.

Fungsi kredit mengarah pada kedua belah pihak (kreditur dan debitur) untuk saling menolong dalam mencapai pemenuhan kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat menunjukkan prestasi-prestasi yang lebih tinggi dari kemajuan usahanya itu sendiri. Bagi pihak yang memberikan kredit, secara materiil harus mendapatkan *rentabilitas* berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan obyek kredit dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk dapat mencapai kemajuan.

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, hal 21.

Dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan, fungsi kredit antara lain sebagai berikut:¹²

1. Meningkatkan daya guna uang.

Meminjamkan pinjaman uang kepada pengusaha yang memerlukan dana untuk kelangsungan usahanya berarti mendayagunakan uang itu secara benar.

2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Pemberian kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan adanya alat pembayaran yang baru seperti bilyet giro, cek, wesel, dan sebagainya. Ini berarti ada peningkatan peredaran uang giral. Pemberian kredit uang dalam bentuk tunai juga meningkatkan daya guna peredaran uang kartal.

3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Para pengusaha di bidang industri memerlukan banyak modal untuk membiayai usahanya. Sebagian dari pengusaha itu ada yang menggunakan modal dari kredit (pinjaman). Dengan uang pinjaman itu mereka menjalankan usaha membeli bahan baku yang kemudian memproses bahan baku menjadi barang jadi sehingga daya guna barang itu meningkat.

¹² Mgs. Edy Putra The'Aman, 1985, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, hal: 3

4. Meningkatkan kegairahan berusaha.

Kemampuan para pengusaha untuk mengadakan modal sendiri bagi usahanya sangat terbatas bila dibandingkan dengan keinginan dan peluang yang ada untuk memperluas usahanya.

5. Meningkatkan pemerataan pendapatan.

Para pengusaha dapat memperluas usahanya dengan bantuan modal dari kredit bank. Biasanya perluasan usaha ini memerlukan tenaga kerja tambahan. Hal ini sama saja dengan membuka kesempatan kerja, juga membuka peluang adanya pemerataan pendapatan.

6. Meningkatkan hubungan Internasional.

Bantuan kredit dapat diselenggarakan dalam negeri maupun luar negeri. Perusahaan dalam negeri mempunyai kemungkinan untuk menerima bantuan kredit dari bank atau lembaga keuangan luar negeri, demikian sebaliknya.

Pinjaman modal dalam bentuk kredit dapat diperoleh dari berbagai sumber, yang salah satunya berasal dari fasilitas pinjaman atau kredit dari dunia perbankan ataupun lembaga keuangan non bank lainnya.

2. Macam-macam Perjanjian Kredit

Pada dasarnya kredit itu hanya satu macam saja, yaitu uang kreditur yang dipinjamkan kepada debitur dan akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga, imbalan atau bagi hasil. Tetapi karena perkembangan ekonomi, jenis kredit menjadi beragam. Misalnya didasarkan pada penggunaannya, menurut keperluannya,

menurut jangka waktu, dan juga jaminan atas kredit yang diberikan oleh pihak kreditur.¹³

Untuk memperoleh pengertian yang lebih, di bawah ini akan diuraikan macam-macam kredit, antara lain:¹⁴

a) Menurut penggunaannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Kredit Konsumtif, dipergunakan untuk keperluan konsumtif, artinya kredit akan habis dipergunakan untuk keperluan peminjam. Dengan demikian kini tidaklah bernilai bila ditinjau dari segi utility uang, akan tetapi hanya membantu seseorang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.
2. Kredit Produktif, ditujukan untuk keperluan dalam arti yang luas. Kredit terlihat jelas dari utility uang dan barang dengan nyata, karena kredit produktif ini digunakan untuk meningkatkan usaha-usaha produksi, perdagangan dan investasi.

b) Menurut keperluan kredit, dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu:

1. Kredit produksi, diperlukan untuk meningkatkan produksi baik peningkatan kuantitatif hasil-hasil produksi maupun peningkatan kualitatif.
2. Kredit perdagangan, diperlukan untuk keperluan perdagangan pada umumnya, yang berarti peningkatan “utility of place” dari suatu barang.
3. Kredit investasi, biasanya dipakai pengusaha untuk investasi, yaitu penanaman modal beserta fasilitas.

c) Menurut jangka waktu, terdiri dari tiga macam:

1. Kredit jangka pendek, kredit yang berjangka paling lama satu tahun.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, **Opcit**, Hal 54

¹⁴ **Opcit**, Hal 57

2. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang jangka waktunya satu sampai tiga tahun.
3. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

d) Menurut jaminannya, kredit dapat dibedakan menjadi:

1. Kredit tanpa jaminan yang biasa disebut blanko.
2. Kredit dengan jaminan, jenis ini yang digunakan pada seluruh bank di Indonesia, sesuai dengan larangan bank memberikan kredit tanpa jaminan.

Jaminan tersebut harus diukur dan disesuaikan dengan nilai kredit. Adapun yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah:¹⁵

1. Jaminan benda. Jaminan ini dapat berupa jaminan harta benda bergerak, misalnya barang berharga seperti perhiasan, dan dapat pula berupa benda tidak bergerak misalnya tanah.
2. Jaminan orang. Yaitu seseorang yang menjadi jaminan bertanggung jawab kepada pemberi kredit untuk melaksanakan kewajibannya jika sipenerima kredit tidak memenuhi kewajibannya.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Dalam suatu perjanjian tentunya terdapat suatu hak dan kewajiban bagi para pihaknya, agar supaya suatu prestasi dapat dilaksanakan. Perjanjian kredit antara pihak debitur dan kreditur mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing. Hak dan kewajiban debitur yaitu:¹⁶

¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Opcit*, hal 59

¹⁶ Gatot C.H, 1992, *Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank dan Management*, hal 18

a. Hak Debitur:

1. Memperoleh pinjaman kredit sebesar yang telah diperjanjikan.
2. Menggunakan pinjaman seperti yang telah dijanjikan.
3. Memperoleh informasi tentang suku bunga kredit dan segala peraturan yang ditentukan.

b. Kewajiban Debitur:

1. Melunasi hutang sebelum tanggal jatuh tempo.
2. Membayar bunga yang telah ditentukan.
3. Memberikan jaminan yang telah ditentukan oleh kreditur sesuai dengan besarnya pinjaman kredit.

Sedangkan hak dan kewajiban kreditur yaitu:

a. Hak Kreditur:

1. Melakukan analisis kredit terhadap debitur.
2. Mendapatkan pelunasan hutang sebelum jatuh tempo sebesar yang telah diperjanjikan.
3. Memperoleh bunga atas pelunasan hutang kreditnya.
4. Melakukan penagihan dan sita jaminan apabila debitur tidak melunasi pinjamannya.

b. Kewajiban Kreditur:

1. Memberikan pinjaman kredit kepada debitur sebesar yang telah diperjanjikan.
2. Memberikan segala informasi mengenai suku bunga dan segala aturan mengenai pinjaman kreditnya.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah hak tanggungan sebagai hak jaminan, lahir dari Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Hak Tanggungan telah lama ditunggu lahirnya oleh masyarakat, setelah 34 tahun menanti, yaitu sejak lahirnya UUPA, maka pada tanggal 9 April 1996 lahirlah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (atau disingkat UUHT), yang merupakan perwujudan dari pasal 51 UUPA. Karena UUHT merupakan pelaksanaan lebih lanjut daripada ketentuan UUPA, maka pembicaraan tentang UUHT tidak bisa lepas daripada UUPA (pasal 51 UUPA).¹⁷

Hak tanggungan adalah pengganti *Hypotheek* atas hak atas tanah dan *Credietverband*. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* berasal dari zaman Kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuan tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-undang yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA. Ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

¹⁷ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 5.

Definisi hak tanggungan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat (1) adalah:

" Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat dalam definisi di atas. Unsur-unsur pokok itu ialah:¹⁸

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Keistimewaan Hak Tanggungan Bagi Kreditor dan Debitur

Hak tanggungan merupakan suatu jaminan hak atas tanah yang memberikan perlindungan khusus dan kedudukan istimewa kepada kreditor,

¹⁸ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 8.

yaitu meliputi hak menuntut penjualan lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cedera janji. Tapi hukum juga memberikan perlindungan juga terhadap debitur, bahkan kepada pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap penyelesaian piutang kreditur kepada debitur apabila debitur cedera janji, khususnya para kreditur lain dan pihak yang membeli obyek jaminan.

Menurut penjelasan UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut:¹⁹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya, keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitur ingkar janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut, dengan mendahului dari kreditur lain yang bukan merupakan pemegang hak tanggungan.
- b. Selalu mengikuti obyek jaminan dari tangan siapapun obyek tersebut berada. Keistimewaan yang disebut "*Droit de Suit*", ditegaskan dalam Pasal 7, biarpun obyek hak tanggungan telah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur ingkar janji.
- c. Memenuhi asas "*spesialitas*" dan "*publisitas*", sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

¹⁹ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 33.

“*Droit de preference*” dan “*Droit de suite*” sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, yang jelas bisa merugikan kreditur lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh mereka. Bahwa wajib secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berupa yang dijaminan serta benda apa saja yang dijadikan jaminan atau disebut syarat spesialitas, yang menurut Pasal 11 Ayat (1) selain identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam akta pemberi hak tanggungan, hak tanggungan yang diberikan juga wajib didaftarkan hingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dan mudah diketahui oleh yang berkepentingan, karena tata usaha pendaftaran yang ada dikantor pertanahan terbuka bagi umum sebagai syarat publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri hak tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. UUHT menyebutkan dua cara, yaitu yang diatur dalam Pasal 6 dan kemungkinan penggunaan apa yang disebut “*Parate executie*” yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT.

Selain keistimewaan kreditur pemegang hak tanggungan yang telah disebutkan diatas, Pasal 21 juga menjamin bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, kreditur tetap berhak melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Sebaliknya untuk kepentingan debitur dapat

diperjanjikan dan disebut dalam akta pemberi hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijaminan dapat dilakukan dengan angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut. Kemungkinan untuk dapat menyimpang dari asas tidak dapat dibagi-bagi ada dalam Pasal 2 Ayat (2), yang memungkinkan dilakukannya royalti partial juga memberi keistimewaan bagi kreditur seperti yang dimungkinkan dalam Pasal 2 Ayat (2), atas kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan, dan bukan melalui pelelangan umum seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 20 Ayat (1), jika demikian dapat diperoleh harga yang lebih tinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.

Tetapi karena penjualan di bawah tangan itu dapat merugikan pihak lain, disertai berbagai syarat pelaksanaannya yang ditentukan dalam Pasal 20 Ayat (3). Demikian juga berbagai hal lain yang ditentukan dalam UUHT, selain diadakan untuk ketertiban administrasi pertanahan juga demikian kepentingan krediturnya, antara lain penentuan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, pengiriman akta pemberi hak tanggungan dan pemastian tanggal pembukuan hak tanggungan dalam buku tanah yang diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 15 UUHT.

3. Obyek Hak Tanggungan Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996

Untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani jaminan atas tanah, termasuk hak tanggungan atas benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai berikut:²⁰

²⁰ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 40

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dapat dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
4. Memerlukan penunjukan undang-undang.

Syarat-syarat tersebut terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan dalam penjelasan umum angka 5 dan penjelasan Pasal 4 ayat (1). Dengan adanya ayat tersebut, yang merupakan obyek hak tanggungan adalah sebagaimana yang disebut dalam Pasal 4 dihubungkan dalam Pasal 27, yaitu:²¹

- 1) Yang ditunjuk oleh UUHT (pasal 4 ayat 1), yakni:
 - a. Hak Milik.
 - b. Hak Guna Usaha.
 - c. Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33, 39 UUPA).
- 2) Yang ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun (Pasal 27), yaitu:
 - a. Rumah susun yang berdiri di atas Hak Milik, Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
 - b. Hak milik atas satuan rumah susun yang bangunannya berdiri di atas tanah yang tersebut di atas.

²¹ Sutan Remy Syahdeini, *Optic*, hal 45.

- c. Yang ditunjuk oleh UUHT Pasal 4 Ayat (2), yaitu: hak pakai atas tanah negara, menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Pakai yang dimaksud adalah yang diberikan kepada perseorangan dan badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha, tidak termasuk hak pakai yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, badan-badan keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara Asing, yang peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Hak Pakai tersebut semula dapat dibebani hak tanggungan, karena tidak ada penunjukannya dengan undang-undang yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan termasuk hak yang didaftarkan, maka hak jaminan yang dapat dibebankan adalah Fiducia (Undang-undang Rumah Susun pasal 12 dan 13). Dengan penunjukan sebagai obyek hak tanggungan oleh UUHT, fiducia tidak diperlukan lagi.²²

UUHT memberikan kemungkinan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah berdasarkan Pasal 43 Ayat (2) di kemudian hari menjadi obyek hak tanggungan, juga memungkinkan membebankan tanah berikutan atau tidak berikutan bangunan dan tanaman yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Menurut asas tersebut bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal. Bangunan dan tanaman merupakan bagian dari tanah yang dijamin. Dalam praktek sering kali perbuatan hukum mengenai tanah dilakukan dengan mengikutsertkan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Praktek tersebut dikukuhkan oleh UUHT dalam Pasal 4 Ayat (1), tanpa pengganti asas pemisahan

²² Sutan Remy Syahdeini, *Optic*, Hal 49.

horizontal dengan asas pelekatan atau asas accessie. Pengikutsertaan bangunan dan atau tanaman tersebut tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Pasal 4 Ayat (5) UUHT dapat diikutsertakan juga bangunan dan atau tanaman milik pihak lain yang berada diatas tanah tersebut, jika demikian pembebanannya dengan hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh para pemiliknya.

Praktek tersebut dikukuhkan oleh UUHT dalam Pasal 4 Ayat (3), tanpa mengganti asas pemisahan horizontal dengan asas perlekatan atau asas accessie. Pengikutsertaan bangunan dan atau tanaman tersebut tetap tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Pasal 4 Ayat (5) dinyatakan bahwa dapat diikutsertakan juga bangunan dan atau tanaman milik pihak lain yang berada di atas tanah tersebut, dalam hal demikian pembebanannya dengan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Satu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, hal tersebut hanya mungkin terjadi apabila pemberiannya dilakukan dihadapan PPAT yang sama, peringkat tiap-tiap hak tanggungan ditentukan menurut nomor akta pemberian masing-masing. Urutan peringkat tersebut juga penting dalam hubungannya dengan kemungkinan dilakukannya pembersihan hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf f, Pasal 18 Ayat (1) huruf c dan Ayat (3), serta Pasal 19 UUHT. Dan dapat juga satu hak tanggungan dapat

dibebankan atas lebih dari satu obyek, obyek yang dibebani bisa terdiri dari beberapa rumah susun yang dapat terdiri dari lebih dari satu bagian.

4. Prosedur dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan, menurut Pasal 10 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menerangkan bahwa janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Pada pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT wajib hadir pemberi hak tanggungan, penerima dan dua orang saksi. Jika tanah yang dijaminakan belum bersertifikat maka yang menjadi saksi adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota aparat pemerintahan desa yang bersangkutan.

Adapun pelaksanaannya, yakni pemberi hak tanggungan harus hadir sendiri sebagai orang yang berhak atas obyek hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, apabila bersangkutan tidak dapat hadir maka dapat dikuasakan kepada pihak lain, di mana pemberi kuasa tersebut harus dilakukan dihadapan notaris dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Bedanya dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah bahwa APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijaminakan hak tanggungan. Tanah yang menjadi obyek hak tanggungan milik pemegang hak milik harus ikut menandatangani APHT. Tata cara pembebanan hak tanggungan dimulai dengan tahap pemberian hak

tanggung di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pembebanan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Sebuah akta otentik dinyatakan sah apabila memenuhi persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 15 Ayat (1) UUHT, yaitu:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada pembebanan hak tanggungan.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi, yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengalihan.
3. Wajib mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang, nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur jika debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Dalam Pasal 15 Ayat (2) UUHT, ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga, dan SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas penggunaannya. Sedangkan mengenai batas penggunaan SKMHT sesuai dengan ketentuan pasal 15 Ayat (3) s/d Ayat (6) UUHT adalah bahwa SKMHT terhadap hak atas tanah yang sudah wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan selambatnya satu bulan setelah diberikan. Batas waktu tiga bulan, jika tanah yang dijadikan jaminan sudah bersertifikat, batas waktu tersebut juga berlaku terhadap tanah yang telah bersertifikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 13 Ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Di dalam Pasal 13 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:²³

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, maka PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.
2. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur kerja, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

²³ Sutan Remy Syahdeini, Opcit, hal 109

6. Beralih dan Hapusnya Hak Tanggungan

Beralihnya hak tanggungan dan hapusnya hak tanggungan dikarenakan, antara lain:²⁴

1. Peralihan karena hukum; hak tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab lain. Sehingga mengakibatkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru. Dalam rangka memenuhi syarat publisitas yang sangat perlu bagi pihak ketiga yang berkepentingan maka peralihan tersebut wajib didaftarkan.

Peralihan tersebut berlaku bagi pihak ketiga pada hari didaftarkan peralihan tersebut di kantor pertanahan, ditentukan tanggal yang pasti yaitu tanggal hari ketujuh setelah diterima secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran, dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur maka catatan dibubuhkan pada hari berikutnya.

2. Hapusnya hak tanggungan; sebab-sebab hapusnya hak tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 UUHT, yaitu hak tanggungan hapus karena:

- a) Hapusnya hutang yang dijamin, sebagai konsekwensi sifat accessor hak tanggungan.
- b) Hapusnya hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan tersebut, yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan bersangkutan.

²⁴ Sutan Remy Syahdeini, *Optic*, Hal 113

- c) Pembersihan hak tanggungan yang bersangkutan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pemberi tanah yang menjadi jaminan.
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur tidak lagi menjadi jaminan preferent. Mengenai tanah yang dijamin, berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak atas tanah yang bersangkutan terus berlangsung, tidak mengalami perubahan substansinya. Jika tidak bisa diberikan perpanjangan waktu dan diadakan pembauran, hak yang baru ini bukan lagi hak yang lama, maka hak tanggungan yang semula membebaninya ikut hapus, jika tanah yang bersangkutan tetap akan dijadikan jaminan harus diadakan pembebanan hak tanggungan yang baru.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur cedera janji, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditur lainnya, dan ini disebut eksekusi hak tanggungan.²⁵

Menurut Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

²⁵ Sutan Remy Syahdeini, *Optic*, Hal 33

(untuk selanjutnya disingkat UUHT), eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan:

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat 2 UUHT.

Dengan demikian UUHT memberikan dua cara eksekusi hak tanggungan yaitu:²⁶

Pertama adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan eksekusi yang disederhanakan, artinya apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari satu orang pemegang hak tanggungan maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dan mengambil pelunasan pembayaran piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemilik hak tanggungan yaitu *droit de preference* dan *drouit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan.

²⁶ Khoidin, M. 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta:Laksbang Pressindo, hal 37

Kedua dengan menggunakan cara *parate eksekutorial* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada yaitu mulai sejak berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, apabila perintah itu diabaikan maka diperintahkan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan khusus yang mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpang berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga yang lebih tinggi dan menguntungkan semua pihak. Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan obyek yang dihipotikkan, sehingga timbul keragu-raguan dalam masyarakat, timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik ini merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal atau demi hukum dapat dibatalkan, oleh karena itu dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam pasal 20 UUHT ini tidak menimbulkan keragu-raguan lagi. Pengertian

hipotik sendiri adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

D. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur (si berutang) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) debitur dapat berupa empat macam, yaitu :²⁷

1. tidak melakukan apa yang disanggupinya;
2. melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan tersebut, debitur dapat dikenai beberapa sanksi, yaitu:²⁸

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian;
3. peralihan resiko;
4. membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di pengadilan.

Cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit tidak jauh berbeda dengan cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian pada umumnya. Yang dimaksud dengan cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit adalah

²⁷ Mgs. Edy Putra The'Aman, 1985, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, hal 32.

²⁸ *Ibid.*, hal 33

suatu keadaan dimana debitur (si berutang) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya dalam perjanjian kredit, yakni debitur tidak melunasi utangnya pada jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit yang dibebani dengan hak tanggungan, maka kreditur dalam hal ini diperkenankan untuk:²⁹

- a. Mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ini, melalui Pengadilan Negeri yang berwenang (jadi tidak perlu menempuh gugatan wanprestasi), yang dari permohonan ini Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan *Aanmaning* (teguran), agar debitur dalam jangka waktu tertentu harus melunasi hutangnya seketika kepada kreditur.
- b. Apabila berdasarkan *Aanmaning* ini debitur tetap lalai untuk melunasi kewajiban pembayarannya, maka kreditur diperkenankan untuk mengajukan Permohonan Sita Eksekusi, di mana setelah sita eksekusi ini selesai diletakkan oleh Pengadilan, maka selanjutnya.
- c. Kreditur akan mengajukan Permohonan Lelang kepada Pengadilan Negeri berwenang, agar bersedia menjual obyek jaminan hutang yang telah dibebankan hak tanggungan tadi, melalui upaya lelang (yang dilakukan bekerjasama dengan Kantor Lelang Negara setempat).

²⁹ http://www.hukumonline.com/klinik_detail.asp?id=3186, diakses pada tanggal 17 Maret 2010.

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yakni suatu penelitian yang mengkaji hukum dalam penerapannya di masyarakat. Pada penelitian ini, dalam mengkaji permasalahan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji permasalahan dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dengan obyek jaminan hak tanggungan. Sedangkan pendekatan sosiologis digunakan untuk mengkaji langsung proses penyelesaian yang dihadapi oleh pihak koperasi dan pihak debitur dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi tersebut secara nyata.

2. Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian mengambil tempat di Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi. Dari hasil survei peneliti di KSU Paramukti Mulya Banyuwangi, ada beberapa masalah wanprestasi sejumlah debitur atas perjanjian kreditnya. Di periode 2010 ini, dari 242 debitur yang terdiri dari 7 orang anggota dan 235 orang calon anggota koperasi, pembayaran angsuran kredit yang kurang lancar sebanyak 2 (dua) orang. Dan satu orang pembayaran kreditnya macet, yaitu pemberian kredit dengan jaminan berupa hak tanggungan atas tanah. Anggota koperasi tersebut mengambil atau meminjam uang secara kredit sebesar

Rp.22.500.000 dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah. Dalam permasalahannya, pihak debitur tidak menepati janji untuk membayar kreditnya pada waktu jatuh tempo selama 6 bulan (wanprestasi).

Penyebab debitur tidak menepati janji untuk membayar kreditnya pada waktu jatuh tempo selama 6 bulan (wanprestasi) dikarenakan usaha industri kecilnya kurang begitu lancar dan persaingan dalam bidang usaha yang sama bertambah banyak. Pihak debitur tidak hanya mengambil kredit di koperasi saja. Debitur telah mengambil kredit kepada kreditur lainnya yaitu lewat bank. Jaminan yang diberikan ternyata satu obyek dengan hak tanggungan yang telah dijaminan dikoperasi. Pihak bank menjadi kreditur pertama atau pemegang hak tanggungan pertama selain pihak koperasi tersebut.

Tetapi permasalahan timbul, saat wanprestasi terjadi di koperasi dimana kredit tersebut sudah jatuh tempo sedangkan kredit di bank belum jatuh tempo. Pihak koperasi sebagai kreditur kedua atas pemberian kredit kepada debitur, mengalami kesulitan dalam penyelesaian kasus kredit macet tersebut. Karena pihak koperasi tidak bisa melakukan dan tidak mempunyai hak untuk menjual atau melaksanakan eksekusi hak tanggungan kecuali kreditur pertama yang mempunyai hak dan kekuasaan untuk menjual hak tanggungan atas tanah tersebut.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan di Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi.

3. Jenis dan Sumber data

a. Jenis Data.

Dalam penelitian kali ini terdapat dua jenis data yang dipergunakan:

1. Data Primer: Data primer yang digunakan adalah pengalaman pihak koperasi selaku kreditur dan pihak debitur dalam proses penyelesaian wanprestasi dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.
2. Data Sekunder: Data sekunder dalam penelitian kali ini diperoleh dari laporan perkembangan Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya, surat perjanjian kredit (nota kredit), laporan analisa kredit, surat sertifikat tanah hak milik termasuk di dalamnya akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan surat somasi yang dibuat oleh pihak koperasi.

b. Sumber Data:

1. Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu pihak debitur selaku pihak yang berhutang dan menjaminkan hak tanggungan kepada pihak kreditur dan koperasi selaku kreditur dan sebagai penerima hak tanggungan.
2. Sumber data sekunder dalam penelitian ini didapat dari standart kontrak di Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Untuk memperoleh data primer dikumpulkan dengan jalan wawancara. Wawancara dilakukan supaya memperoleh data yang lebih lengkap dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara lisan yang berhubungan dengan permasalahan. Jenis wawancara yang akan

digunakan dalam pengumpulan data ini adalah wawancara terstruktur, yaitu dengan mempersiapkan *interview guide* terlebih dahulu sebagai pedoman, namun masih diperlukan dengan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.³⁰

- b. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder, diperoleh dari mengkopi standart kontrak atau surat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur di Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya, laporan analisa kredit, surat sertifikat tanah hak milik termasuk di dalamnya akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan surat somasi yang dibuat oleh pihak koperasi.

5. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak dalam penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit, yaitu pihak debitur dan kreditur termasuk pihak pemberi kredit, penagihan kredit, pengurus proses penyelesaian wanprestasi yang ada di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Bannyuwangi.

Pengambilan sampel dalam hal pemilihan kasus dalam penelitian ini menggunakan cara *purposive sampling* dengan indikator penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit. Sedangkan dalam hal pemilihan para pihak menggunakan metode *snowball sampling* yang dilakukan dengan cara mengambil sampel atau responden dipilih berdasarkan rekomendasi sebelumnya, dengan ansumsi bahwa sampel terpilih mengetahui permasalahan yang dikaji, meliputi:

³⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 229.

- a. Debitur koperasi yang memperoleh kredit dengan menjaminkan tanahnya kepada Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi.
- b. Pengurus koperasi sebagai pemberi kredit, pihak koperasi yang melakukan penagihan kredit, pihak yang mengurus proses penyelesaian wanprestasi.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif bertujuan untuk menggambarkan hasil pembahasan dari masalah-masalah mengenai penyelesaian masalah wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur dengan obyek jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi.

Kemudian analisis kualitatif merupakan bagian lanjutan setelah disusun suatu gambaran data mengenai penyelesaian masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dengan obyek jaminan hak tanggungan di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi. Dengan analisis kualitatif kajian dilakukan secara lebih mendalam terhadap obyek penelitian. Oleh karena itu, dengan model analisis deskriptif kualitatif hasil penelitian ini tidak hanya sekedar menyajikan gambaran obyek penelitian, melainkan di sisi lain mengkaji pola kualitas hasil deskripsi yang dilakukan secara integral dalam pelaksanaan penelitian ini.

7. Definisi Operasional Variabel

1) Para Pihak

Para pihak yang dimaksud peneliti adalah:

a. Debitur

Yang dimaksud dengan debitur adalah pihak yang menerima kredit dari koperasi dengan menjaminkan hak tanggungan atas tanah.

b. Koperasi

Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi adalah badan usaha yang mengeluarkan kredit.

2) Kredit

Pengertian kredit adalah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi sebagai kreditur dengan anggota atau calon anggota sebagai debitur yang mewajibkan untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau pembagian keuntungan.

3) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan dengan menggunakan tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dimana hak tanggungan atas tanah yang dijaminakan sudah didaftarkan dan berupa sertifikat.

4) Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur (si berutang) tidak melakukan apa yang dijanjikannya.

5) Penyelesaian dengan Jalur Non Litigasi

Penyelesaian jalur non litigasi ini merupakan bentuk penyelesaian dengan cara mencari kesepakatan antara para pihak. Proses non litigasi ini bertujuan menyelesaikan masalah secara kekeluargaan, supaya terwujud perdamaian secepat mungkin sebelum perkara hendak diajukan ke proses litigasi. Jalur non litigasi biasanya digunakan dengan cara mediasi dan juga dengan negosiasi.

8. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan diuraikan lebih dalam mengenai teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori ini akan diperoleh dari studi kepustakaan beberapa literatur.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri dari metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian, alasan pemilihan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknis analisis data, dan definisi operasional.

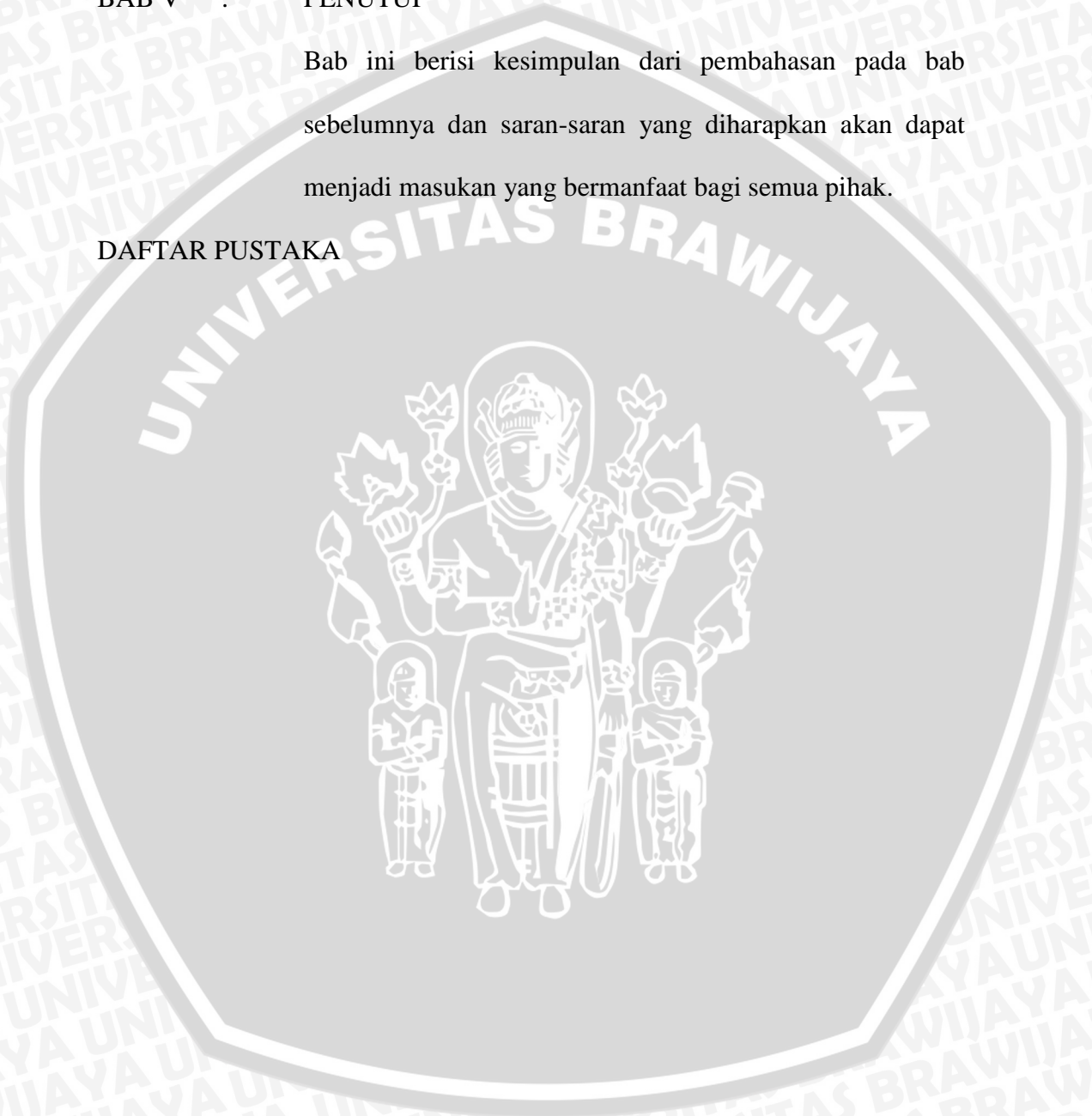
BAB IV : HASIL PENELITIAN DANA PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai pembahasan dari semua rumusan masalah yang diangkat.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya dan saran-saran yang diharapkan akan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA



BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Koperasi Serba Usaha

1. Sejarah Berdirinya KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi

Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya unit simpan pinjam pada awalnya dibentuk dan didirikan oleh para anggotanya dengan tujuan untuk membantu para anggotanya dalam hal permasalahan permodalan dengan prinsip dan azas kekeluargaan.

Dengan dasar persamaan kepentingan dibentuklah Koperasi Para Mukti Mulya pada tahun 1999 dengan anggota awal 20 orang. Maka lewat keputusan Menteri Koperasi, Pengusaha Kecil, dan Menengah Republik Indonesia mengesahkan Akta Pendirian Koperasi dari pendiri Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya dengan Nomor Badan Hukum 218 / BH / KDK 13.11 / VII / 1999.

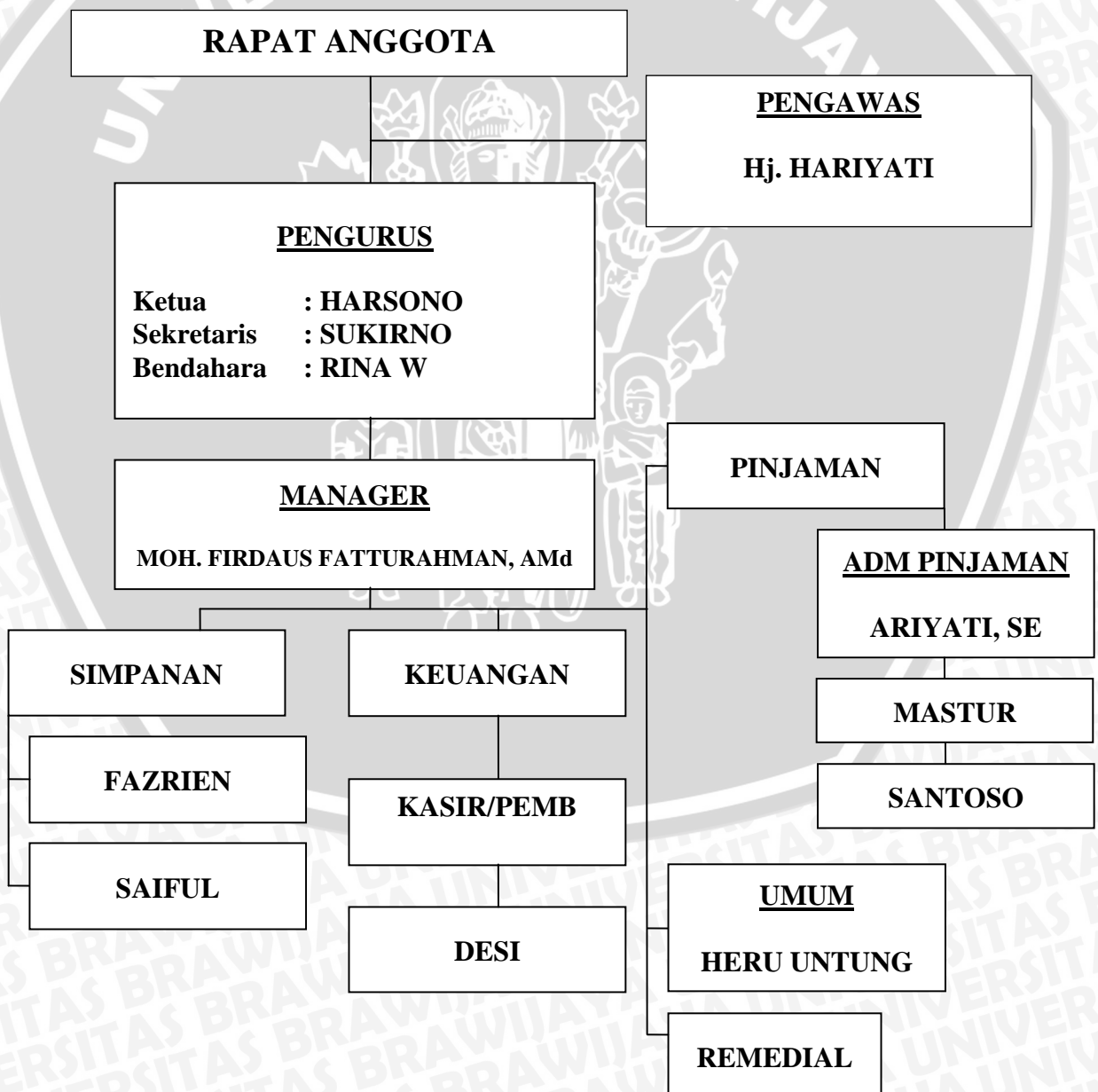
Setelah berjalan sekian tahun perkembangan dan pertumbuhan akan USP-Koperasi ini kurang begitu maju, maka pada tahun 2006 setelah ada tambahan anggota serta modal yang disetor dari anggota, USP-Koperasi ini berpindah tempat dan berkedudukan ke Jl. Ikan Lumba-lumba No.2 Banyuwangi. Setelah menempati lokasi kantor yang baru, pertumbuhan kegiatan operasionalnya mulai tumbuh. Dan pada saat itu juga Koperasi Para Mukti Mulya melakukan pergantian pengurus dan lebih ke profesionalisme dalam hal pengelola usaha. Maka lewat Rapat Anggota, koperasi mengangkat Manager sebagai Pengelola Koperasi. Struktur organisasi koperasi sendiri disusun berdasarkan Rapat Anggota, dimana

Rapat Anggota merupakan kekuasaan tertinggi dalam lembaga koperasi. Struktur organisasi sendiri dapat dilihat pada **Tabel 1**.

Tabel 1.

STRUKTUR ORGANISASI KSU “PARA MUKTI MULYA” UNIT SIMPAN PINJAM TAHUN 2009 – 2012

Sumber: Data Kantor KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.



Dan sekarang anggota tetap koperasi sebanyak 45 orang, dan calon anggota koperasi sudah mencapai 2.603 orang. Kebanyakan usaha yang dijalani adalah pertanian, kerajinan, perdagangan dan industri kecil. Dalam struktur keanggotaan koperasi, yang dimaksud dengan anggota koperasi adalah Warga Negara Republik Indonesia yang berdomisili di dalam wilayah Kabupaten Banyuwangi yang memenuhi persyaratan dan terdaftar menjadi anggota Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar koperasi. Syarat menjadi anggota koperasi antara lain:³¹

1. Seseorang yang ingin menjadi anggota koperasi harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada pengurus dan memberikan pernyataan sanggup memenuhi kebutuhan Anggaran Dasar koperasi dan Anggaran Rumah Tangga serta aturan lainnya yang berlaku.
2. Pengurus koperasi memberikan keputusan diterima atau ditolak permohonan menjadi anggota koperasi.
3. Apabila diterima menjadi anggota baru, harus melunasi simpanan pokok kepada koperasi.

Kewajiban sebagai anggota koperasi yaitu:³²

1. Setiap anggota wajib menghadiri Rapat Anggota Koperasi.
2. Anggota berkewajiban secara aktif mengembangkan usaha koperasi dengan cara menyampaikan pendapat, saran, dan usul demi memajukan dan pengembangan usaha koperasi, serta aktif mengambil bagian kegiatan usaha koperasi sesuai ketentuan yang berlaku.

³¹ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

³² Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

3. Setiap anggota koperasi wajib membayar simpanan wajib sebesar Rp. 20.000 setiap bulannya.

Sedangkan hak sebagai anggota koperasi yaitu:

1. Penggunaan hak bicara dan hak suara anggota ditetapkan dalam Peraturan Tata Tertib Koperasi.
2. Setiap anggota mempunyai hak untuk dipilih dan memilih anggota pengurus, pengelola dan pengawas koperasi.
3. Setiap anggota mempunyai hak atas pembagian Sisa Hasil Usaha sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Koperasi.

Sedangkan yang dimaksud calon anggota koperasi adalah Warga Negara Republik Indonesia yang berdomisili di dalam wilayah Kabupaten Banyuwangi yang memenuhi persyaratan dan terdaftar menjadi calon anggota Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar koperasi. Bedanya dengan anggota koperasi, calon anggota koperasi tidak memiliki hak dan kewajiban seperti yang diperoleh anggota koperasi. Calon anggota koperasi hanya memiliki kewajiban untuk membayar simpanan pada koperasi sekurang-kurangnya sebesar simpanan wajib.³³ Jumlah anggota KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi dapat dilihat di **Tabel 2**.

³³ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

Tabel 2: Anggota KSU "Para Mukti Mulya"

**JUMLAH ANGGOTA KSU PARA MUKTI MULYA
BANYUWANGI**

NO.	URAIAN	SATUAN	DESEMBER 2008	DESEMBER 2009
A.	Jumlah anggota koperasi	Orang	35	45
B.	Jumlah anggota/calon anggota koperasi yang dilayani	Orang	2160	2360
C.	Jumlah anggota/calon anggota yang mempunyai usaha produktif:			
	1. Agrobisnis Pertanian	Orang	79	150
	2. Perdagangan	Orang	20	45
	3. Industri Kecil	Orang	5	10
	4. Jasa Lainnya	Orang	5	-

Sumber : Data Kantor KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.

Setelah pada awal bulan Juli tahun 2009, berkat usaha dan kerja keras dari karyawan dan pengelola koperasi, alamat kedudukan Kantor USP Koperasi berpindah alamat lagi di Jalan Protokol yakni tepatnya di Jl. PB. Sudirman no.175-1 Banyuwangi. Tujuan dari pada pemindahan kantor adalah untuk lebih mempermudah anggota dalam hal pembayaran angsuran dan peminjaman, sedang status kepemilikan kantor merupakan milik anggota sendiri yang diberikan sebagai aset Koperasi.

2. Visi dan Misi KSU Para Mukti Mulya

Berdasarkan persamaan kepentingan setiap anggotanya, pendirian KSU memiliki visi dan misi untuk mewujudkan suatu tujuannya. Visi dari KSU yaitu menerapkan Sistem Tanggung Renteng yang efektif melalui pemberdayaan anggota sehingga dapat meningkatkan ekonomi. Tanggung renteng adalah tanggung jawab bersama di antara anggota atas segala kewajiban terhadap koperasi dengan dasar keterbukaan dan saling mempercayai. Sedangkan Misi dari KSU yaitu meningkatkan pelayanan kepada anggota dan masyarakat serta meningkatkan kualitas SDM yang lebih bertanggung jawab. Visi dan Misi tersebut tiada lain untuk tujuan utama koperasi yaitu meningkatkan kesejahteraan serta ikut membangun tatanan perekonomian anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berlandaskan Pancasila dan UUD 1945 seutuhnya.

3. Jenis dan Kegiatan Usaha KSU Para Mukti Mulya

Untuk mencapai tujuan koperasi diatas, maka Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya menyelenggarakan usaha-usaha antara lain:³⁴

1. Usaha Pokok:

- a. Melaksanakan kegiatan Unit Simpan Pinjam yang dikelola secara terpisah dari unit usaha lainnya yaitu :
 - a.1. Menghimpun simpanan koperasi berjangka, tabungan dari anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggota koperasi lain.

³⁴ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

- a.2. Memberikan pinjaman uang kepada anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggota koperasi lain.
- b. Melaksanakan kegiatan usaha jasa yaitu pertokoan, showroom kendaraan bermotor roda dua, industri, dan kerajinan.
- c. Melaksanakan pembelian dan memasarkan produksi kelapa, kopi, beras, serta produksi pertanian lainnya dari anggota dan non anggota.

2. Usaha Penunjang:

- a. Mewajibkan dan menggiatkan anggota-anggota untuk menyimpan pada koperasi secara teratur.
 - b. Mengadakan pendidikan, latihan, penyuluhan/ penerangan untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha anggota.
3. Dalam rangka menjalankan usaha koperasi dapat bekerja sama dengan pihak lain yaitu BUMN, swasta, maupun koperasi lainnya.

Di samping kegiatan usaha koperasi di atas, masih ada juga kegiatan-kegiatan KSU Para Mukti Mulya lainnya. Di samping menyalurkan pinjaman dana ke para anggota koperasi, setiap tahun KSU Para Mukti Mulya pada bulan suci Ramadhan selalu melakukan kegiatan sosial dengan agenda rutin berupa pembagian paket sembako gratis kepada para dhuafa dan penyembelihan hewan kurban setiap bulan haji. Kegiatan rutin ini dilakukan sebagai wujud dari kepedulian koperasi terhadap anggota dan lingkungannya.

Menyangkut tentang bagian yang bertugas untuk mengelola dan melaksanakan kegiatan Unit Simpan Pinjam yang dikelola secara terpisah dari unit usaha lainnya yaitu bagian pengelola koperasi. Pengelola usaha koperasi dilakukan oleh seorang manager dengan dibantu karyawan yang diangkat dan

dipilih oleh Pengurus Koperasi lewat Rapat Anggota. Kriteria yang diberikan untuk diangkat menjadi manager koperasi adalah:³⁵

1. Mempunyai keahlian dibidang usaha atau pernah mengikuti pelatihan dibidang usaha koperasi atau magang dalam koperasi.
2. Mempunyai sedikitnya pengalaman kerja di bidang keuangan.
3. Tidak pernah melakukan tindakan tercela di bidang keuangan dan atau dihukum karena terbukti melakukan tindak pidana di bidang keuangan.
4. Memiliki akhlak dan moral yang baik.
5. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah dan semenda sampai derajat ketiga sesama pengurus.

4. Jenis Kredit di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi

Dalam memberikan fasilitas kredit, KSU Para Mukti Mulya menyediakan beberapa jenis kredit yang dapat disesuaikan dengan keadaan ekonomi serta kebutuhan para anggota. Berikut ini akan dijelaskan mengenai jenis-jenis kredit tersebut:³⁶

1. Berdasarkan Jangka Waktu
 - a. *Kredit jangka pendek*, yaitu pinjaman yang jangka waktu pengembaliannya kurang dari satu tahun. Misalnya pinjaman untuk membiayai kelancaran operasi usaha termasuk pula pinjaman modal kerja.

³⁵ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

³⁶ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

b. **Kredit jangka menengah**, yaitu pinjaman yang jangka waktu pengembaliannya saatu sampai dengan tiga tahun. Biasanya pinjaman ini untuk menambah modal kerja, misalnya untuk membiayai pengadaan bahan baku. Dapat pula dalam bentuk pinjaman investasi.

c. **Pinjaman jangka panjang**, yaitu pinjaman yang jangka waktu pengembaliannya lebih dari tiga tahun. Misalnya pinjaman investasi, yaitu pinjaman untuk sarana/alat produksi.

2. Berdasarkan Sektor Usaha:

a. Perdagangan

b. Industri

c. Pertanian

d. Peternakan

e. Jasa

3. Berdasarkan Tujuannya:

a. **Kredit konsumtif**, yaitu pinjaman untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif, misalnya membeli peralatan rumah tangga dan berbagai macam barang konsumsi lainnya.

b. **Kredit produktif**, yaitu pinjaman untuk memenuhi kebutuhan modal kerja sehingga dapat memperlancar kegiatan produksi misalnya pembelian bahan baku, pembayaran upah, biaya pengepakan, biaya pemasaran, dan distribusi.

4. Berdasarkan penggunaannya:
 - a. **Pinjaman modal kerja**, yaitu pinjaman untuk menambah modal kerja anggota, misalnya untuk pengadaan bahan baku atau barang yang diperdagangkan.
 - b. **Pinjaman investasi**, yaitu pinjaman untuk pengadaan sarana / alat produksi.

5. **Riwayat Kesehatan KSU Unit Simpan Pinjam (USP) Para Mukti Mulya Banyuwangi**

Pada penelitian ini, telah memperoleh data dari kantor KSU Para Mukti Mulya, tentang penilaian kesehatan koperasi Unit Simpan Pinjam (USP) selama 3 tahun terakhir, bahwa selama periode Desember 2008–Desember 2009 tidak ada pemberian kredit yang macet. Namun berdasarkan penilaian kesehatan koperasi USP oleh Kepala Dinas Perindag, dan Koperasi Kabupaten Banyuwangi yaitu **Ir. Nyoman Widiratyasa**, di periode Desember 2008 menyatakan kesehatan KSU dengan predikat "Cukup Sehat". Sedangkan untuk periode Desember 2009 menyatakan kesehatan KSU dengan predikat "Sehat". Penilaian ini didasarkan pada perhitungan rasio yang antara lain:³⁷

- 1) **Rasio Modal**, antara lain rasio modal sendiri terhadap total asset, rasio modal sendiri terhadap pinjaman yang diberikan yang beresiko.
- 2) **Rasio Volume Pinjaman**, antara lain rasio volume pinjaman anggota terhadap total volume pinjaman diberikan, rasio resiko pinjaman yang bermasalah, rasio cadangan resiko terhadap pinjaman bermasalah.

³⁷ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

- 3) **Rasio Sisa Hasil Usaha (SHU)**, antara lain rasio SHU sebelum pajak terhadap pendapatan operasional, rasio SHU sebelum pajak terhadap total asset, dan rasio beban operasional terhadap pendapatan operasional.

Sedangkan di tahun 2010 ini, terjadi beberapa kredit yang bermasalah, yang salah satunya bisa dimasukkan dalam kredit macet. Seperti yang dijelaskan oleh manager koperasi USP, yaitu:³⁸

”Selama berjalan ditahun 2010 ini koperasi telah memberikan pinjaman kredit kepada 7 orang anggota dan 235 orang calon anggota koperasi dengan masing–masing jaminan fiducia sebanyak 226 orang dan jaminan hak tanggungan sejumlah 16 orang. Dari total pemberian kredit itu, terdapat beberapa masalah wanprestasi sejumlah debitur atas perjanjian kreditnya. Dari 242 debitur, pembayaran angsuran kredit yang kurang lancar dan macet jumlahnya 3 (tiga) orang. Satu dari tiga orang tersebut jaminan kreditnya berupa hak tanggungan”.

Data tentang kesehatan koperasi dapat dilihat di data proyeksi dan realisasi outstanding untuk masalah kredit di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi selama tiga tahun terakhir di **Tabel 3**.

**Data Proyeksi dan Realisasi Outstanding Untuk Masalah Kredit di
KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi**

TAHUN	REALISASI	PROYEKSI	KREDIT BERMASALAH (KOLEKTIBILITAS)				JUMLAH	PREDIKAT
			LANCAR	KURANG	DIRAGUKAN	MACET		
2008	1.898.780.000	1.487.050.000	1.885.466.000	8.754.000	4.560.000	0	1.898.780.000	Cukup Sehat
2009	2.064.829.000	1.785.740.000	2.055.244.000	9.585.000	0	0	2.064.829.000	Sehat
Per-April 2010	1.279.290.000	2.587.500.000	1.253.320.000	3.470.000	0	22.500.000	1.279.290.000	-

Sumber: Data Kantor KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.

³⁸ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

Dengan melihat tabel tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa jumlah anggota KSU Para Mukti Mulya yang melakukan wanprestasi dalam hal melakukan penunggakan pembayaran, dari tahun 2008 sampai tahun 2010 mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan seiring nilai kredit yang diberikan meningkat, ternyata kredit yang bermasalah juga semakin meningkat.

B. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi

1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan yang memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi hutangnya pada batas waktu yang telah ditentukan. Koperasi sebagai kreditur juga menggunakan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit oleh debitur. Dalam membebankan hak tanggungan, koperasi berpedoman pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Sesuai dengan pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi : "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tertentu".

Pemberian hak tanggungan dimuat dalam suatu akta notariil yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya suatu perjanjian kredit antara debitur dan kreditur (pemegang hak

tanggungan). Perjanjian kredit tersebut memuat bahwa kredit atau utang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dijamin oleh suatu hak tanggungan.

Tata cara pembebanan hak tanggungan di KSU Para Mukti Mulya, menurut hasil wawancara dengan manager KSU unit simpan pinjam, yaitu:³⁹

”Tata caranya sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, didahului dengan perjanjian kredit dengan memberikan jaminan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasannya, kemudian baru pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan akta notaris untuk selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan”.

Pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu:

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

³⁹ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

3. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

Ketentuan mengenai isi dari APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap maka APHT yang bersangkutan tersebut batal demi hukum (Boedi Harsono, 2003:441). Didalam Akte Pemberian Hak Tanggungan juga harus memuat janji-janji antara lain:⁴⁰

a) Janji-janji fakultatif

Janji-janji fakultatif disini berarti suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang terlibat dalam hak tanggungan tersebut. Dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambah, asal tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebagai pedoman didalam pelaksanaan hak tanggungan, dapat dilihat didalam pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memuat ketentuan wajib dalam mengisi Akta Pemberian Hak

⁴⁰ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 59.

Tanggung (APHT) dan pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berisi janji yang bersifat fakultatif.

b) Janji hak tanggungan tidak berdiri sendiri

Biarpun umumnya bersifat fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu janji yang mengatakan bahwa pemegang hak tanggungan yang pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dikatakan tidak berdiri sendiri karena janji itu wajib dihubungkan dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan pasal 1178 KUHPerdota.

c) Janji yang dilarang

Selain janji-janji yang diperbolehkan dalam hak tanggungan ada pula janji yang dilarang dilakukan, yaitu janji yang disebut dalam pasal 12 Undang-Undang hak tanggungan bahwa tidak diperbolehkan diperjanjikan pemberian kewenangan kepada kreditor untuk memiliki obyek hak tanggungan, apabila debitur cidera janji. Larangan tersebut dimaksudkan dalam rangka untuk melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan. Kalaupun diadakan janji tersebut batal demi hukum.

Mengenai obyek hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan atas tanah ada pada ketentuan pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu menyatakan bahwa:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
2. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada prinsipnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan didepan notaris atau PPAT. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan melalui peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997. SKMHT dibuat dengan dua ganda dan semuanya asli (*in originali*), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dan 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar

lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian hak tanggungan dan pembuatan APHT-nya.⁴¹

Menyangkut tentang jangka waktu SKMHT, peraturan perundangan telah mengatur dalam pasal 15 ayat (3) UUHT yang menyebutkan "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan". Jadi peraturan perundangan mengatur agar supaya SKMHT harus segera didaftarkan ke kantor pertanahan untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan saat SKMHT dibuat. Apabila SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan batal demi hukum.

Tentang prosedur pemberian hak tanggungan dengan SKMHT di KSU Para Mukti Mulya, dijelaskan oleh manager koperasi USP, yaitu:⁴²

"SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit usaha kecil atau pemberian kreditnya dibawah Rp 50.000.000, memiliki jangka waktu tertentu atau ketentuan dalam pasal 15 ayat 3 UUHT tentang jangka waktu SKMHT itu tidak berlaku".

Seperti yang ada pada penjelasan pada pasal 15 ayat (5) UUHT, dimana dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit usaha kecil, kredit pemilikan rumah, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut ditentukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan. Atau ketentuan dalam pasal 15 ayat 3 UUHT tentang jangka waktu SKMHT itu tidak berlaku. Meski memiliki jangka waktu tertentu, undang-undang

⁴¹ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 77.

⁴² Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

mengatur tetap diwajibkan SKMHT untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebelum jangka waktunya habis.

Sedangkan di dalam prakteknya di KSU Para Mukti Mulya, mengenai pemberian hak tanggungan pada kasus yang diangkat dalam penelitian ini, pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan sebesar Rp. 22.500.000 oleh KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi selama jangka waktu 6 bulan terhitung mulai Agustus 2009 – Februari 2010 belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan atau belum dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan oleh debitur hanya dibuatkan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Karena menurut pihak manager koperasi USP, SKMHT diberikan untuk menjamin kredit usaha kecil, SKMHT-nya memiliki jangka waktu tertentu atau lebih dari 1 bulan. Oleh karena itu pihak koperasi menilai pemberian hak tanggungan dengan SKMHT dengan kredit kecil dibawah Rp. 50.000.000 tersebut sudah cukup, dengan alasan supaya memudahkan dan mempercepat proses pemberian kredit.⁴³

C. Proses Penyelesaian Masalah Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi

1. Kasus Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur KSU Para Mukti Mulya dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan

Suatu wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah ditentukan atau disyaratkan dalam perjanjian atau debitur

⁴³ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

telah melanggar perjanjian melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi yang dapat dilakukan oleh debitur dapat berupa empat macam, antara lain:⁴⁴

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam kasus yang di angkat dalam penelitian ini, yaitu berawal dari pihak debitur yaitu anggota koperasi mengambil atau meminjam uang secara kredit sebesar Rp 22.500.000 dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah. Jangka waktu pemberian kreditnya selama 6 (enam) bulan dimulai pada Agustus 2009 – Februari 2010. Dalam pembayaran angsuran setiap bulannya yaitu sebesar Rp. 4.125.000, angsuran selama 2 bulan sudah dibayar oleh debitur, namun pada angsuran ke-3 pembayaran angsuran hanya dibayar setengah dari jumlah angsuran setiap bulannya. Kemudian 4 bulan berturut-turut sampai dengan jatuh tempo kewajibannya tidak dibayar oleh debitur. Pimpinan koperasi menggolongkannya sebagai kredit macet.

Sebelumnya pihak kreditur dalam pemberian kreditnya telah melakukan analisis kredit terhadap debitur. Analisis koperasi terhadap debitur tersebut berdasarkan asas 5C yaitu:⁴⁵

⁴⁴ **Ibid.**, hal 33

⁴⁵ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

1. *Character*, karakter atau watak pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari *referensi* nasabah tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi.
2. *Capacity*, kemampuan calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian.
3. *Capital*, modal dari debitur perlu dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur usaha atau bisnis calon debitur.
4. *Condition of Economic*, kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit pada khususnya. Jika memiliki prospek yang baik maka permohonan kredit akan disetujui.
5. *Collateral*, agunan yang diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan kreditur.

Dalam pemberian kreditnya tersebut telah dilampirkan suatu akta perjanjian di bawah tangan (bukan akta notaris). Mengenai perjanjian kredit, baik KUH Perdata maupun Undang-Undang Perbankan tidak mengatur tentang bentuk perjanjian kredit. Bentuk tersebut hanya dapat dilihat dalam praktek perbankan. Serta dalam praktek perbankan, tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun akta otentik (akta notaris). Tetapi praktek yang berlaku ialah untuk kredit-kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris, sedangkan untuk kredit-

kredit yang berjumlah kecil, antara lain Kredit Usaha Kecil (KUK), cukup dibuat dengan akta dibawah tangan.⁴⁶

Selanjutnya di dalam akta perjanjian kredit antara debitur dan kreditur tersebut dimuat mengenai jenis kredit yang diberikan yaitu *Kredit Produktif*. Pihak manager USP koperasi menjelaskan:⁴⁷

"Debitur mengambil jenis kredit produktif, yaitu pinjaman untuk memenuhi kebutuhan modal usahanya. Dia mempunyai usaha industri kecil, modal itu supaya dapat memperlancar kegiatan produksi sampai pemasarannya".

Pihak debitur dalam wawancara langsung juga mengutarakan mengenai jenis kredit yang dia ambil serta kegunaan dari kredit tersebut:⁴⁸

"Saya mengambil jenis kredit produksi. Kredit tersebut saya gunakan untuk memenuhi kebutuhan modal usaha saya, supaya dapat memperlancar segala biaya dalam industri itu. Uang itu saya gunakan untuk pembelian bahan baku, pembayaran upah buruh, biaya pengepakan, biaya pemasaran, sampai distribusi. Daerah pemasarannya sampai ke Bali, Mataram, dan Jogjakarta. Usaha yang saya miliki ini hanya industri kecil".

Kemudian dalam praktek mengenai pemberian hak tanggungannya, pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut oleh KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi belum didaftarkan ke kantor pertanahan atau belum dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan oleh debitur hanya dibuatkan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Karena menurut pihak manager USP koperasi, SKMHT diberikan untuk menjamin kredit usaha kecil, SKMHT-nya memiliki jangka waktu 6 bulan atau ketentuan dalam pasal 15 ayat (3) tentang jangka waktu SKMHT selama 1 bulan tidak berlaku.

⁴⁶ Sutan Remy Syahdeini, *Opcit*, Hal 37.

⁴⁷ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

⁴⁸ Hasil wawancara langsung dengan pihak debitur KSU Para Mukti Mulya, tanggal 20 Mei 2010.

Kemudian tentang pengambilan kredit oleh debitur, dia memberikan pernyataan, bahwa:⁴⁹

“Saya tidak hanya mengambil kredit di koperasi saja, saya juga mengambil kredit kepada bank. Jaminannya juga sama dengan yang saya jaminkan di koperasi”.

Jadi, pihak debitur tersebut ternyata tidak hanya mengambil kredit di koperasi saja, melainkan mengambil kredit kepada kreditur lainnya yaitu lewat bank. Jaminan yang diberikan ternyata satu obyek dengan hak tanggungan yang telah dijaminkan di koperasi. Pihak bank menjadi kreditur pertama atau pemegang hak tanggungan pertama selain pihak koperasi tersebut. Untuk menentukan kreditur mana yang berhak menjadi pemegang pertama atas hak tanggungan adalah seperti yang dijelaskan pada pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu “Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan”. Jadi, peringkat pemegang pertama obyek hak tanggungan ini ditentukan menurut tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan, dan yang menjadi pihak kreditur pertama yaitu pihak bank dan yang menjadi kreditur kedua yaitu pihak koperasi.

Dan juga seperti yang ditentukan pada pasal 3 ayat (2) UUHT, yaitu “ Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Jadi dari perjanjian kredit koperasi dengan debitur tersebut, terdiri dari beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan

⁴⁹ Hasil wawancara langsung dengan pihak debitur KSU Para Mukti Mulya, tanggal 20 Mei 2010

beberapa perjanjian utang-piutang bilateral yang berasal dari beberapa hubungan hukum yang berbeda. Dari perjanjian kredit antara debitur dengan beberapa kreditur yaitu bank dan koperasi, pemberian jaminan hak tanggungan itu dilakukan secara *pari passu*. Artinya sebelum para kreditur menyepakati dan menyetujui pemberian kredit dengan satu obyek hak tanggungan, kedua kreditur tersebut yaitu bank dan koperasi tidak ada jalinan kerjasama dalam bidang keuangan sebelumnya. Tetapi pihak debitur yang memilih sendiri siapa yang akan menjadi kreditur-krediturnya.

Kemudian permasalahan timbul, saat wanprestasi terjadi di koperasi dimana kreditnya sudah jatuh tempo sedangkan kredit di bank belum jatuh tempo. Pihak koperasi sebagai kreditur kedua atas pemberian kredit kepada debitur, mengalami kesulitan dalam penyelesaian kasus kredit macet tersebut. Yang mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri adalah bank sebagai kreditur pertama.

2. Saat Terjadinya Kredit Macet

Dalam perjanjian kredit antara pihak koperasi dan debitur, terjadinya kredit macet oleh Manager koperasi USP dijelaskan:⁵⁰

“Pemberian kreditnya mempunyai jangka waktu selama 6 (enam) bulan dimulai pada Agustus 2009 – Februari 2010. Angsuran setiap bulannya yaitu sebesar Rp. 4.125.000,00. Angsuran selama 2 bulan pertama sudah dibayar oleh debitur, dan angsuran ke-3 cuma dibayar setengah dari jumlah angsurannya. Saat itulah mulai angsuran ke-4 sampai angsuran ke-6 dan sampai jatuh tempo, debitur sudah tidak membayar”.

⁵⁰ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh pihak debitur koperasi:⁵¹

“Jangka waktunya 6 bulan, mulai sekitaran bulan Agustus 2009 – Februari 2010. Mulai angsuran ke-4 itu saya sudah tidak bisa membayar sampai saat jatuh tempo. Saat itu kebutuhan pengeluaran usaha saya tidak sebanding dengan pendapatannya, makanya saya merasa berat untuk membayar angsuran sejumlah itu”

Saat itulah perjanjian kredit koperasi mengalami kemacetan, dan saat terjadi penunggakan pembayaran tersebut pihak koperasi dengan segera melakukan tindakan preventif agar supaya kesehatan koperasi tetap baik.

3. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi oleh Debitur atas Perjanjian Kredit Koperasi dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dari perjanjian kredit antara koperasi dengan debitur yang kemudian timbul suatu penunggakan pembayaran sampai kredit macet tersebut di atas, tidak terlepas dari faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi atas pembayaran kredit yang dilakukan oleh debitur.

Faktor penyebab dari pihak debitur seperti yang dijelaskan oleh debitur, yaitu:⁵²

“Saya mengambil pinjaman modal itu hanya untuk memenuhi kebutuhan modal usaha yang sedang saya jalankan. Usaha itu hanya industri kecil yaitu industri kerajinan kayu kelapa. Modal itu untuk pembelian bahan baku, pembayaran upah buruh, biaya pengepakan, biaya pemasaran, sampai biaya distribusi. Pemasarannya sampai ke Bali, Mataram, dan Jogjakarta. Usaha saya ini masih berkembang, belum begitu maju. Saya sudah 4 tahun menjalankan usaha ini, tetapi karena dari tahun ke tahun makin banyak saja industri yang sama berdiri, dan biaya transportasi yang tambah mahal sampai biaya produksinya yang semakin mahal membuat usaha ini sangat sulit memperoleh laba besar. Meskipun pangsa pasar banyak sekali permintaan”.

⁵¹ Hasil wawancara langsung dengan pihak debitur KSU Para Mukti Mulya, tanggal 20 Mei 2010.

⁵² Hasil wawancara langsung dengan pihak debitur KSU Para Mukti Mulya, tanggal 20 Mei 2010.

Dari pernyataan debitur tersebut, beberapa faktor yang membuat debitur melakukan wanprestasi atas pembayaran kredit yaitu modal usaha yang digunakan untuk industri kecilnya kurang begitu lancar dan persaingan dalam bidang usaha yang sama bertambah banyak. Pendapatan atau laba bersih dari usahanya tidak sebanding dengan pengeluarannya. Hal ini yang menyebabkan debitur merasa sangat berat untuk membayar angsuran sebesar Rp. 4.125.000 per bulan kepada koperasi. Tetapi pihak koperasi memahami masalah tersebut, dengan memberikan keringanan angsuran dan penambahan jangka waktu dalam *Reschedule pinjaman* yang akan dijelaskan dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi oleh KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi.

Terjadinya wanprestasi oleh debitur dengan jaminan hak tanggungan merupakan hambatan dalam usaha perkreditan, sehingga dapat mengakibatkan kredit macet. Faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dan kredit macet pada KSU Para Mukti Mulya tersebut bukan hanya faktor ekstern atau dari pihak debitur saja. Tetapi dari faktor intern koperasi, yaitu:⁵³

1. Faktorn intern.

Faktor intern yang menyebabkan terjadinya kredit macet tersebut adalah pihak pengelola koperasi selaku pemberi kredit terlalu memberikan kemudahan dan kelonggaran kepada calon debitur. Hal ini terjadi terhadap calon debitur yang juga termasuk anggota koperasi yang mempunyai hubungan baik dengan para pengelola koperasi, sehingga koperasi memberikan kredit hanya berdasarkan kepercayaan dan kapabilitas calon

⁵³ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

nasabah tanpa melalui seluruh tahapan prosedur pemberian kredit yang semestinya. Dengan analisis yang kurang mendalam kepada calon debitur seringkali menimbulkan adanya kredit macet karena ternyata kemampuan debitur untuk membayar kredit tidak sesuai dengan yang diperkirakan.

2. Faktor eksterennya seperti yang dialami debitur, yaitu :

a. Kemampuan bayar oleh debitur.

Dalam hal ini, debitur tidak mempunyai kemampuan untuk membayar atau mengangsur kreditnya. Hal ini disebabkan usaha debitur yang mengalami kerugian, dan membutuhkan waktu lama dan biaya untuk memperbaiki usahanya.

b. Persaingan usaha

Munculnya para pengusaha baru dengan usaha yang sama mengakibatkan adanya persaingan usaha yang ketat. Dengan banyaknya usaha yang sama, jika debitur kurang bisa mengelola usahanya untuk lebih mengembangkan usahanya agar lebih menarik minat konsumen maka konsumen akan berkurang dan mengakibatkan menurunnya pendapatan usahanya.

4. Proses penyelesaian Masalah Wanprestasi di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi

Pihak pengelola koperasi termasuk manager koperasi Unit Simpan Pinjam (USP) dalam permasalahan kredit macet ini segera melakukan proses penyelesaian masalah wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan atas tanah tersebut. Adanya masalah wanprestasi berupa kredit macet di Koperasi Serba

Usaha Para Mukti Mulya sangat mempengaruhi kesehatan koperasi. Untuk itu secepat mungkin penyelesaian masalah kredit macet dilakukan. Ada beberapa penyelesaian yang digunakan dalam permasalahan kredit macet itu, diantaranya adalah dengan jalur non litigasi.

Sebelum melakukan penyelesaian masalah wanprestasi dengan jalur non litigasi, pihak pengelola koperasi telah melakukan langkah-langkah awal yaitu langkah Penanganan Pinjaman Bermasalah (PPB). Langkah Penanganan Pinjaman Bermasalah kepada debitur wanprestasi yang sudah dilakukan pihak koperasi antara lain:⁵⁴

1. Pembinaan dan monitoring.

Setelah pinjaman diberikan atau diterima oleh anggota atau dalam masalah ini anggota peminjam, langkah yang dilakukan oleh pihak koperasi/karyawan bagian pinjaman pada awalnya ialah selalu melakukan pembinaan setiap bulannya dengan melakukan kunjungan ke alamat peminjam, tujuannya adalah untuk melihat kondisi usaha terkini dari calon anggota serta manfaat dari penggunaan dana pinjaman tersebut apakah sudah sesuai dengan penggunaannya pada saat akan memperoleh pinjaman. Dan apabila tujuan penggunaan pinjaman tidak sesuai dengan yang dilaporkan ke koperasi, maka pihak koperasi dapat melakukan monitoring yang ketat sampai dengan pinjaman tersebut lunas.

⁵⁴ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010

2. Penyelamatan pinjaman atau penundaan waktu pelunasan kredit dengan reschedule pinjaman dan restructuring.

Setelah melakukan langkah pertama diatas dan tujuan dari penggunaan pinjaman sudah sesuai dengan yang dilaporkan pada saat awal pengajuan pinjaman, mungkin karena salah dalam pengelolaan usaha atau gagal usaha, pihak koperasi memberikan kompensasi dengan melakukan langkah:

a. *Reschedule pinjaman* atau penjadwalan ulang adalah perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Pihak koperasi memberikan kompensasi ini karena kreditur selain sudah saling kenal dan percaya dengan pihak debitur, pihak debitur dirasa ada keinginan untuk membayar (*willingness to pay*), serta menurut koperasi usahanya tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.

b. *Restructuring* atau penataan ulang adalah perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

3. Memberikan somasi kepada debitur

Setelah pihak pengelola koperasi mengambil langkah penyelamatan pinjaman dengan *Reschedule pinjaman* dan *Restructuring*, pihak debitur masih belum mampu untuk melakukan pembayaran kreditnya, dan pengelola koperasi merasa debitur tidak menjalankan apa yang telah disepakati untuk mengangsur pembayaran kreditnya seperti yang telah ditentukan lewat *Reschedule pinjaman* dan *Restructuring* sebelumnya. Maka pihak pengelola koperasi memberikan surat

peringatan keras berupa somasi kepada debitur agar debitur mau melakukan pembayaran dan angsuran serta melunasi hutangnya. Saat surat somasi yang pertama sampai yang ketiga kalinya pihak debitur sangat sulit untuk datang dan sulit untuk ditemui dengan berbagai alasan.

4. Penyelesaian masalah wanprestasi dengan cara negosiasi.

Setelah melakukan langkah-langkah awal Penanganan Pinjaman Bermasalah tersebut diatas sampai surat somasi, anggota peminjam kredit tersebut tetap tidak mampu melakukan angsuran pembayaran sampai jatuh tempo. Kemudian langkah yang diambil oleh pihak koperasi adalah melakukan proses penyelesaian masalah wanprestasi ini dengan jalur non litigasi. Langkah ini ditempuh sebelum pihak koperasi ingin melakukan eksekusi atau penjualan aspek jaminan. Pihak koperasi melakukan cara negosiasi dengan pihak debitur untuk membahas tentang proses penyelesaian masalah wanprestasi tersebut. Agar supaya debitur mau datang ke tempat yang sudah ditentukan untuk membahas dan menyelesaikan masalah ini dengan musyawarah.

Negosiasi merupakan suatu teknik mempengaruhi dan meyakinkan pihak lain untuk menggunakan kemampuan yang ada demi menyelesaikan suatu konflik (Malik, et. Al. 2003: 473). Negosiasi juga merupakan suatu proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa, sebagaimana manusia itu sendiri. (Goodpaster, 1995:5).⁵⁵

Para pihak kemudian sepakat untuk melakukan negosiasi disuatu tempat, waktu pelaksanaan negosiasi dan apa saja yang diperlukan pada saat proses

⁵⁵ Rachmad Safa'at, Opcit, Hal 64.

negosiasi yang sudah ditentukan oleh para pihak dalam hal ini antara pihak koperasi sebagai kreditur dan pihak debitur.

Setelah dikonfirmasi tentang hasil dari negosiasi tersebut ialah pihak koperasi dan pihak debitur sepakat, bahwa pihak debitur meminta kompensasi penambahan jangka waktu kembali selama 3 bulan untuk mengangsur kepada pihak kreditur dengan jumlah angsuran yang lebih ringan serta membayar biaya sanksi keterlambatan serta bunga sampai kredit tersebut dilunasi, dan koperasi kemudian menyetujui permintaan debitur tersebut untuk melakukan penambahan jangka waktu angsuran kreditnya (*Reschedule pinjaman*) kembali. Sebelumnya koperasi juga sudah memberikan *Reschedule pinjaman* selama 3 bulan, tetapi debitur juga belum sanggup untuk membayarnya.⁵⁶

Telah diketahui sebelumnya, pemberian kredit sebesar Rp 22.500.000., angsuran per bulannya adalah Rp 4.125.000 per bulan. Angsuran bulan ke-1 sampai bulan ke-3 telah dibayar oleh debitur, tetapi pada angsuran ke-3 tersebut pembayaran angsurannya hanya setengah dari Rp 4.125.000., sampai pada angsuran bulan ke-4 debitur mulai tidak sanggup membayar angsuran tersebut sampai dengan tanggal jatuh tempo. Jadi sisa angsuran kredit dengan jangka waktu 6 bulan tersebut ialah Rp 12.187.500 belum termasuk denda keterlambatan angsuran dan bunga.

Dari kesepakatan bersama yang diperoleh dalam proses negosiasi di atas, hal tersebut dilakukan koperasi karena menurut manager koperasi USP, yaitu:⁵⁷

⁵⁶ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

⁵⁷ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU USP Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010.

“Pihak koperasi tidak bisa melakukan eksekusi hak tanggungan, karena seperti yang sudah saya jelaskan sebelumnya, bahwa koperasi sebagai kreditur kedua dari hubungan hukum yang berbeda dengan debitur, tidak mempunyai hak untuk menjual hak tanggungan, yang mempunyai hak menjual adalah kreditur pertama yaitu pihak bank”.

Dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, koperasi sangat menghindari penyelesaian lewat jalur litigasi atau jalur hukum karena disamping membutuhkan biaya yang banyak, prosesnya juga memakan waktu serta cenderung adanya *money politic* didalamnya. Disamping itu penyelesaian lewat jalur hukum dikhawatirkan akan merusak nama baik koperasi dan kekeluargaan yang terbina pada setiap anggota koperasi sekaligus melindungi citra koperasi di masyarakat. Dengan dihindarinya penyelesaian lewat jalur hukum ditujukan agar hubungan antara koperasi dengan anggota sebagai debitur tetap baik, sehingga dimasa yang akan datang kepercayaan anggota terhadap koperasi tetap terjaga dan semakin meningkat.

D. Hambatan yang Mempengaruhi Proses Penyelesaian Masalah Wanprestasi di Koperasi Serba Usaha Paramukti Mulya Banyuwangi

1. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pihak koperasi dan pihak debitur

Dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi yang dilakukan debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi, tidak terlepas dari adanya hambatan-hambatan yang terjadi dalam prakteknya. Hambatan yang dialami oleh pihak koperasi dalam proses

penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah tersebut antara lain:⁵⁸

- 1.1 Obyek jaminan hak tanggungan tidak bisa dieksekusi oleh kreditur karena kreditur koperasi tidak mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (berstatus sebagai kreditur kedua). Pemegang obyek hak tanggungan yang pertama adalah pihak kreditur pertama yaitu pihak bank. Menurut pernyataan debitur, pihaknya telah mengambil kredit pada kreditur lainnya yaitu lewat bank. Jaminan yang diberikan ternyata satu obyek dengan hak tanggungan yang telah dijaminan dikoperasi. Pihak bank menjadi kreditur pertama atau pemegang hak tanggungan pertama selain pihak koperasi tersebut. Hal tersebut juga sudah diketahui dan disetujui oleh para kreditur masing-masing sebelum para kreditur memberikan pinjaman kepada debitur.

Manager koperasi menyatakan:

“Sebelum memberikan pemberian kredit kepada debitur bersangkutan, kami sudah mengetahui bahwa debitur juga sudah menjaminkan obyek hak tanggungan kepada kreditur lain dan itu memang diperbolehkan seperti yang dijelaskan pada pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, kemudian kami menyetujui secara bersama-sama dengan pihak bank atas dasar analisis mengenai harga obyek hak tanggungannya tersebut. Tetapi kemudian tanpa kami harapkan, debitur melakukan wanprestasi kepada koperasi sebagai kreditur kedua dari obyek jaminan hak tanggungan itu, yang mana koperasi tidak memiliki hak untuk menjual sebelum pihak bank yang melakukan eksekusi”.

Menurut analisis dalam penelitian ini, mengenai obyek jaminan hak tanggungan yang terdiri dari beberapa kreditur, tidak melanggar peraturan

⁵⁸ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010

perundang-undangan tentang hak tanggungan, seperti yang dijelaskan pada pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu “Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang”. Jadi, satu obyek hak tanggungan yang dibebankan oleh lebih dari satu kreditur tidak melanggar peraturan perundang-undangan, apalagi hal tersebut dilakukan setelah diketahui dan disetujui oleh para kreditur masing-masing sebelum para kreditur memberikan kredit kepada debitur. Tetapi, mengenai permasalahan yang timbul, saat wanprestasi terjadi di koperasi dimana kredit tersebut sudah jatuh tempo sedangkan kredit di bank belum jatuh tempo. Pihak koperasi sebagai kreditur kedua atas obyek hak tanggungan, mengalami kesulitan untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan, karena tidak mempunyai hak untuk menjual atau melaksanakan eksekusi hak tanggungan kecuali kreditur pertama yang mempunyai hak dan kekuasaan untuk menjual obyek jaminan hak tanggungan atas tanah tersebut. Karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur bagaimana apabila debitur melakukan wanprestasi kepada kreditur kedua dan bagaimana apabila kreditur kedua melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) hanya menyatakan dan mengatur didalam pasal 6 yaitu: “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”. Jadi yang disebutkan pasal 6 itu hanya kreditur pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Hal ini mengidentifikasi bahwa di dalam pasal 6 UUHT tersebut, tidak bisa memaksakan bagi kreditur kedua dan seterusnya untuk menjual obyek hak tanggungan. Dan hal ini akan menimbulkan konflik norma.

Pasal 6 UUHT itu hanya memberikan keutamaan bagi kreditur pertama, tidak untuk mengeksekusi hak tanggungan saja, melainkan memberikan juga hak bagi pemegang pertama atas hak tanggungan untuk melakukan *parate executie*. *Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan Kantor Lelang Negara saja.⁵⁹ Menurut Subekti, setuju dengan penafsiran tersebut karena menurutnya kreditur dapat menjalankan atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.⁶⁰ Konfigurasi seperti ini sangatlah memikat bagi kalangan pelaku ekonomi yang berkecimpung dalam lapangan bisnis. Sehingga *parate executie* bermanfaat secara nyata untuk memperoleh percepatan pelunasan piutang bagi kreditur.⁶¹

Tetapi didalam kasus yang terjadi ini, para kreditur yaitu bank dan koperasi adalah badan usaha milik swasta. Sehingga untuk mengeksekusi hak tanggungan tidak bisa lewat Kantor Lelang, tetapi harus diajukan ke Pengadilan Negeri. Karena Kantor Lelang hanya diperuntukkan untuk pelelangan bagi badan usaha milik negara.

⁵⁹ Tartib, 1996, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Tahun XI, Nomor 124, Januari 1996.

⁶⁰ Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Jakarta: MA-RI, hal 69.

⁶¹ <http://www.adlndigitalcollection.go.php.htm>, diakses pada tanggal 25 Mei 2010.

1.2 Selanjutnya hambatan kedua yang dihadapi oleh Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya untuk melaksanakan negosiasi adalah debitur tidak kooperatif untuk memusyawarahkan penyelesaian masalah wanprestasi. Maka saat negosiasi yang akhirnya bisa dilaksanakan dengan paksaan dari pihak koperasi maka langsung diambil keputusan bersama antara debitur dan koperasi.

Manager koperasi menyatakan:

“Untuk melaksanakan proses negosiasi, debitur sangat sukar untuk diajak bertemu untuk berbicara, membahas, mengambil keputusan bersama. Padahal sebelum terjadi masalah, debitur sangat sering berkunjung ke koperasi, karena sudah sangat dekat dan kenal dengan kami yang ada di koperasi. Oleh sebab itu pada waktu negosiasi yang akhirnya bisa dilaksanakan, kami beserta debitur mengambil kesepakatan bersama pada waktu itu juga secara singkat”.

Hasil dari negosiasi tersebut ialah pihak koperasi dan pihak debitur sepakat, bahwa pihak debitur meminta kompensasi penambahan jangka waktu kembali selama 3 bulan untuk mengangsur kepada pihak kreditur dengan jumlah angsuran yang lebih ringan sampai kredit tersebut dilunasi, dan koperasi kemudian menyetujui permintaan debitur tersebut untuk melakukan penambahan jangka waktu angsuran kreditnya (*Reschedule pinjaman*) kembali.

Dalam hal proses negosiasi tersebut, menurut analisis dalam penelitian ini, karena adanya hubungan antara pihak koperasi dengan debitur yang juga termasuk anggota koperasi yang sangat baik, sehingga dalam kesepakatan bersama yang dicapai dalam negosiasi untuk menjaga hubungan baik diantara keduanya, supaya dimasa yang akan datang kepercayaan anggota terhadap koperasi tetap terjaga dan semakin meningkat.

Sedangkan hambatan yang dihadapi oleh pihak debitur, dalam penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah adalah:

1.3 Hambatan yang dialami oleh pihak debitur dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi yaitu adanya kerugian dalam menjalankan usahanya.

Seperti pernyataan debitur, yaitu:⁶²

“ Saya masih belum mampu melunasi utang kredit saya kepada koperasi, karena usaha yang saya miliki ini mengalami kerugian dan butuh waktu serta dana lagi untuk bisa mengembangkan usaha saya ini ”.

Dalam hal ini ketidakmampuan debitur untuk membayar angsuran kredit di koperasi merupakan faktor penyebab sekaligus faktor penghambat dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi ini, karena permasalahan utama dari masalah ini adalah kemampuan bayar nasabah yang tidak bisa membayar utang kredit yang disebabkan usaha debitur yang mengalami kerugian, dan membutuhkan waktu lama dan biaya untuk memperbaiki usahanya.

Hal ini seharusnya tidak akan terjadi apabila sebelum mengambil pinjaman kredit di koperasi, debitur terlebih dahulu menghitung dan memprediksikan kemampuan dari usahanya untuk membayar jumlah angsuran yang telah disepakati dengan pihak koperasi.

⁶² Hasil wawancara langsung dengan pihak debitur KSU Para Mukti Mulya, tanggal 20 Mei 2010.

2. Upaya-upaya yang dilakukan pihak koperasi dan pihak debitur atas adanya hambatan dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi.

Dari hambatan-hambatan yang telah diuraikan di atas, maka upaya-upaya yang dilakukan pihak koperasi antara lain:

2.1 Upaya koperasi untuk bisa mengeksekusi obyek hak tanggungan ialah melakukan koordinasi dengan pihak bank dan berunding apakah obyek hak tanggungan tersebut bisa dieksekusi lewat pengadilan negeri. Pihak koperasi berharap agar pihak bank bisa menyetujui eksekusi, supaya apabila nantinya setelah pemberian *Reschedule pinjaman* kembali, debitur masih belum bisa melunasi utangnya maka jaminan bisa dieksekusi lewat persetujuan pihak bank. Dan apabila bank menyetujui, selanjutnya eksekusi dilimpahkan ke pengadilan negeri untuk bisa dijual dan hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi utang-utang debitur kepada koperasi dan kepada pihak bank meskipun jangka waktunya belum jatuh tempo.⁶³

Di dalam undang-undang hak tanggungan hanya menyatakan dan mengatur didalam pasal 6 yaitu “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”. Tetapi kreditur kedua bisa melaksanakan eksekusi, tentunya melalui pengadilan negeri yang syaratnya menurut peraturan di Kantor Lelang wilayah Jember (wilayah lelang kota

⁶³ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010

Banyuwangi ikut didalam wilayah Jember) kreditur kedua bisa melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas persetujuan pemegang hak tanggungan pertama. Apabila kreditur pertama menyetujui maka kreditur kedua bisa melakukan eksekusi hak tanggungan, dan hasil dari lelang tersebut akan dibayar untuk pelunasan utang kreditur kedua maupun kreditur pertama (bank) meskipun jangka waktu kredit di bank belum jatuh tempo. Sehingga pembayaran utang debitur kepada kreditur pertama lunas sebelum jatuh tempo. Pernyataan Kantor Lelang ini dipakai acuan oleh koperasi untuk mengajukan eksekusi di Pengadilan Negeri, karena Kantor Lelang hanya diperuntukkan untuk pelelangan bagi badan usaha milik negara.

2.2 Upaya koperasi atas hambatan yang kedua yaitu pihak koperasi/karyawan bagian pinjaman melakukan pembinaan setiap bulannya dengan melakukan kunjungan ke alamat peminjam, tujuannya adalah untuk melihat kondisi dan perkembangan usaha dari anggota serta memberikan masukan bagi usahanya, supaya debitur selanjutnya mampu membayar angsuran setiap bulan sampai lunas setelah *reschedule pinjaman* yang kedua kalinya diberikan oleh koperasi.⁶⁴

Analisis koperasi yang kurang mendalam kepada calon debitur seringkali menimbulkan adanya kredit macet, dimana dalam kenyataannya kemampuan debitur untuk membayar kredit tidak sesuai dengan yang diperkirakan. Hal ini karena calon debitur yang juga termasuk anggota koperasi yang mempunyai hubungan baik dengan para pengelola koperasi, sehingga koperasi memberikan kredit hanya berdasarkan kepercayaan dan kapabilitas calon debitur tanpa melalui

⁶⁴ Hasil wawancara langsung dengan Moh. Firdaus Fatturahman, Amd., Manager KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi, tanggal 20 Mei 2010

seluruh tahapan prosedur pemberian kredit yang semestinya. Serta berhubung dengan asas didalam koperasi yaitu asas kekeluargaan, saling mengenal dan percaya, maka terhadap para anggota koperasi asas 5C tersebut dalam prakteknya hanya menjadi formalitas saja. Dan pihak kreditur menganggap debitur dalam analisisnya menyatakan debitur dirasa sanggup untuk melunasi hutangnya. Sifat kekeluargaan pada koperasi juga mengandung arti bahwa dalam koperasi sejauh mungkin harus menghindari timbulnya perselisihan, sikap saling curiga (termasuk dalam hal pemberian kredit kepada para anggota koperasi), dan sikap keputusan secara sepihak antara pihak yang ada pada struktur organisasi koperasi dengan para anggota koperasi.

Sedangkan upaya yang dilakukan debitur karena adanya hambatan dalam penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah adalah:

- 2.3. Upaya yang dilakukan debitur adalah meminta kepada pihak koperasi untuk meringankan cicilan atau angsuran kreditnya dalam *Reschedule pinjaman* yang kedua sampai utang debitur lunas, dengan menghitung dan memprediksikan kemampuan dari usahanya untuk membayar jumlah angsuran yang telah disepakati dengan pihak koperasi. Serta meningkatkan usahanya ditengah-tengah persaingan usaha yang ketat, melakukan peningkatan pengelolaan manajemen usaha dalam hal pembelian bahan baku, pembayaran upah buruh, biaya pengepakan, biaya pemasaran, sampai biaya distribusi dengan meminimalkan biaya tersebut tetapi lebih meningkatkan hasil penjualannya dengan cara mengembangkan produksi usahanya sesuai selera permintaan supaya lebih menarik minat konsumen,

serta mencari dan memperoleh pelanggan atau konsumen baru sebanyak-banyaknya, supaya dapat meningkatkan pendapatan usaha dan memperoleh laba yang besar.⁶⁵

Dari hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak koperasi dan pihak debitur serta upaya-upayanya dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan atas tanah di KSU Para Mukti Mulya Banyuwangi diatas, kelanjutan dari masalah ini ialah setelah pihak koperasi memberikan *reschedule pinjaman* untuk yang kedua kalinya kepada debitur, pihak koperasi tetap melakukan pembinaan setiap bulannya dengan melakukan kunjungan ke alamat debitur, tujuannya adalah untuk melihat kondisi dan perkembangan usaha dari debitur serta memberikan masukan bagi usahanya, supaya debitur selanjutnya mampu membayar angsuran setiap bulan sampai lunas setelah *reschedule pinjaman* yang kedua kalinya diberikan oleh koperasi. Dan pihak koperasi masih terus berkoordinasi dan menjalin kerjasama dengan pihak bank yang bersangkutan (kreditur pertama dari pemegang hak tanggungan), supaya pihak bank bisa menyetujui eksekusi, apabila nantinya setelah pemberian *Reschedule pinjaman* kembali, debitur masih belum bisa melunasi utangnya, jaminan bisa dieksekusi atas persetujuan pihak bank terlebih dahulu. Dan apabila kemudian bank menyetujui, selanjutnya eksekusi dilimpahkan ke pengadilan negeri untuk bisa dijual dan hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi utang-utang debitur kepada koperasi serta kepada pihak bank meskipun jangka waktu kredit di bank belum jatuh tempo.

⁶⁵ Hasil wawancara langsung dengan pihak debitur KSU Para Mukti Mulya, tanggal 20 Mei 2010.

Sehingga pembayaran utang debitur kepada kreditur pertama lunas sebelum jatuh tempo.

Dalam kelanjutan masalah itu, koperasi melakukan upaya-upaya tersebut diatas karena koperasi sangat menghindari penyelesaian lewat jalur litigasi atau jalur hukum karena disamping membutuhkan biaya yang banyak, disamping itu penyelesaian lewat jalur hukum dikhawatirkan akan merusak nama baik koperasi dan kekeluargaan yang terbina pada setiap anggota koperasi sekaligus melindungi citra koperasi di masyarakat. Dengan dihindarinya penyelesaian lewat jalur hukum ditujukan agar hubungan antara koperasi dengan anggota sebagai debitur tetap baik sehingga dimasa yang akan datang kepercayaan anggota terhadap koperasi tetap terjaga dan semakin meningkat.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses penyelesaian masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas pemberian kredit koperasi dengan obyek jaminan hak tanggungan di Koperasi Serba Usaha (KSU) Para Mukti Mulya Banyuwangi, adalah dengan cara melakukan beberapa langkah penanganan pinjaman bermasalah (PPB) sesuai dengan standart kontrak, antara lain: 1) melakukan pendekatan dan monitoring, 2) penyelamatan pinjaman atau penundaan waktu pelunasan kredit dengan *Reschedule pinjaman* dan *Restructuring*, 3) memberikan somasi kepada debitur, 4) melakukan negosiasi dengan debitur, yang hasilnya adalah melakukan penambahan jangka waktu atau *Reschedule pinjaman* kembali untuk yang kedua kalinya dengan memperkecil angsuran kredit setiap bulannya sampai pembayaran kredit tersebut lunas.
2. Hambatan dan upaya oleh pihak koperasi dan pihak debitur dalam proses penyelesaian masalah wanprestasi di Koperasi Serba Usaha Paramukti Mulya Banyuwangi antara lain:
 - a. Hambatan koperasi:
 - a.1. Hambatan dari pihak koperasi adalah ketika menerima obyek jaminan hak tanggungan sebagai kreditur kedua, koperasi tidak punya kekuasaan untuk mengeksekusi serta merta ketika debitur wanprestasi.

a.2. Pihak koperasi juga mengalami hambatan ketika debitur tidak kooperatif untuk memusyawarahkan penyelesaian masalah wanprestasi.

b. Hambatan debitur:

Hambatan dari pihak debitur adalah tidak dapatnya menghitung dan memprediksikan kemampuan dari usahanya untuk membayar jumlah angsuran yang telah disepakati dengan pihak koperasi.

c. Upaya koperasi:

c.1. Upaya yang dilakukan pihak koperasi adalah berkoordinasi dengan pihak bank untuk merundingkan eksekusi hak tanggungan yang dijaminan kepada pihak bank sebagai kreditur pertama dan pihak koperasi sebagai kreditur kedua, apabila debitur wanprestasi lagi setelah *Reschedule pinjaman* yang kedua dilakukan.

c.2. Upaya koperasi atas hambatan yang kedua yaitu pihak koperasi/karyawan bagian pinjaman melakukan pembinaan setiap bulannya dengan melakukan kunjungan ke alamat peminjam, tujuannya adalah untuk melihat kondisi dan perkembangan usaha dari anggota setelah *reschedule pinjaman* yang kedua kalinya diberikan oleh koperasi.

d. Upaya debitur:

Upaya yang dilakukan debitur adalah meminta kepada pihak koperasi untuk meringankan angsuran kreditnya dalam *Reschedule pinjaman* yang kedua sampai utang debitur lunas, dengan menghitung dan memprediksikan kemampuan dari usahanya untuk membayar jumlah angsuran yang telah disepakati dengan pihak koperasi.

B. Saran

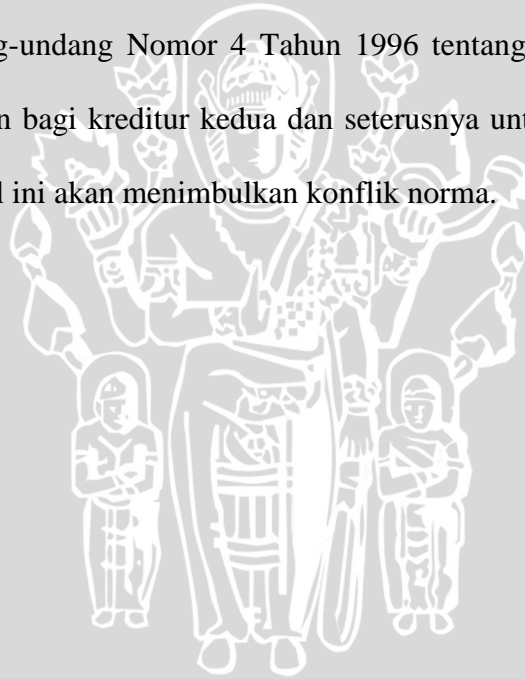
1. Bagi Koperasi Serba Usaha Para Mukti Mulya Banyuwangi:

- a) Untuk meminimalisir terjadinya masalah wanprestasi yang dilakukan debitur maka hendaknya koperasi lebih berhati-hati dalam melakukan analisis kredit terhadap calon debitur. Analisis kredit ini sangatlah perlu dilakukan dengan teliti terutama mengenai karakter yang dimiliki debitur, yang berpengaruh terhadap itikad debitur dalam membayar angsuran kreditnya serta memperlakukan semua calon debitur dalam prosedur yang sama. Sehingga tidak terjadi kesalahan analisis dalam mengukur kemampuan debitur.
- b) Mengganti obyek jaminan hak tanggungan dengan jaminan yang baru sesuai dengan sisa nilai atau angsuran kreditnya. Agar supaya setelah pihak koperasi memberikan penambahan jangka waktu angsuran kreditnya (*Reschedule pinjaman*) untuk yang kedua kalinya, obyek jaminan yang baru dapat segera dieksekusi oleh koperasi untuk melunasi utang debitur, apabila debitur belum juga mampu melunasi sisa kreditnya.
- c) Dalam pemberian jaminan kredit khususnya obyek jaminan hak tanggungan, koperasi diharapkan selalu mendaftarkan obyek jaminan hak tanggungan ke Kantor Pertanahan agar mempunyai kekuatan eksekutorial, supaya memperoleh kepastian hukum.
- d) Setelah memberikan penambahan jangka waktu atau *Reschedule pinjaman* kepada debitur, para kreditur hendaknya menyesuaikan tentang jangka waktu pembayaran kreditnya. Sehingga para kreditur mempunyai jangka waktu yang sama terhadap utang debitur yang apabila debitur masih tidak

mampu melunasi utangnya, maka para kreditur bisa sama-sama mengeksekusi hak tanggungan tersebut.

2. Bagi pembuat undang-undang.

Hendaknya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak bagi kreditur kedua dan seterusnya untuk melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi terhadap kreditur kedua dan seterusnya dengan persetujuan dari semua kreditur pemegang hak tanggungan. Sehingga tidak hanya kreditur pertama yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh untuk mengeksekusi hak tanggungan. Di dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak bisa memaksakan bagi kreditur kedua dan seterusnya untuk menjual obyek hak tanggungan, dan hal ini akan menimbulkan konflik norma.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Arifin Sitio, Halomoan Tamba, 2001, *Koperasi dalam Teori dan Praktek*, Penerbit: Eirlangga.
- Bachtiar Sibarani, 2001, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001.
- Gatot C.H, 1992, *Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank dan Management*, Penerbit:Eirlangga.
- Khoidin, M., 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni.
- Mgs. Edy Putra The'Aman, 1985, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- M. Tohar, 2000, *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*, Yogyakarta: Kanisius.
- Prof.Dr.ST. Remi Sjahdeini, S.H., 1999, *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Penerbit: Alumni Bandung.
- Rachmad Syafa'at, 2006, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*, Agritek Yayasan Pembangunan, Malang.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset.
- Subekti R, 1975, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung.
- Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Jakarta: MA-RI.

Tartib, 1996, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Tahun XI, Nomor 124, Januari 1996.

Internet:

http://www.hukumonline.com/klinik_detail.asp?id=3186, diakses pada tanggal 17 Maret 2010.

<http://www.adIndigitalcollection.go.php.htm>, diakses pada tanggal 25 Mei 2010.

Undang-Undang:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

Peraturan Menteri Negara Koperasi, dan Usaha Kecil, dan Menengah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi.