

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
MILIK ATAS TANAH DI KSP PUTRI MANUNGGA KABUPATEN
SUKOHARJO**

PUBLIKASI



Disusun Oleh :

ALVINA CLARINTA NOVADIA
C 100.070.026

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2014**

SURAT PERNYATAAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Bismillahirrohmanirohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Alvina Clarinta Novadia
NIM : C. 100.070.026
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum
Jenis : Skripsi
Judul : Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak
Milik Atas Tanah Di Ksp Putri Manunggal Kabupaten
Sukoharjo

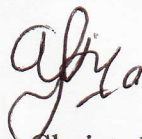
Dengan ini menyatakan bahwa saya menyetujui untuk :

1. Memberikan hak bebas royalti kepada UMS atas penulisan karya ilmiah saya demi pengembangan ilmu pengetahuan
2. Memberikan hak menyimpan, mengalih mediakan/mengalih formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikanya, serta menampilkan dalam bentuk softcopy untuk kepentingan akademis kepada perpustakaan UMS, tanpa perlu minta ijin saya selama tetap mencantumkan saya sebagai penulis/pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak perpustakaan UMS dari semua bentuk tuntutan hokum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 19 Maret 2014

Yang menyatakan



Alvina Clarinta Novadia

HALAMAN PENGESAHAN

Publikasi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

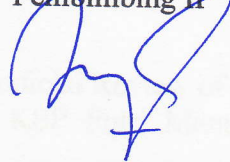
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Septarina Budiwati, SH, MH, CN)

Pembimbing II



(Inayah, SH., MH)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Muchamad Iksan, SH., M.H)

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
MILIK ATAS TANAH DI KSP PUTRI MANUNGGAL KABUPATEN
SUKOHARJO**

ABSTRAK

ALVINA CLARINTA NOVADIA, C 100.070.026, Judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Di Ksp Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo.

Proses perjanjian kredit dengan hak milik atas tanah pada Koperasi Simpan Pinjam Putri Manunggal dapat dibagi menjadi beberapa tahap. Adapun tahapannya adalah Tahap pendaftaran permohonan menjadi anggota, Tahap pengajuan kredit bagi anggota Koperasi Simpan Pinjam Putri Manunggal dengan jaminan sertifikat tanah, Tahap pemeriksaan kredit, Tahap penilaian agunan, Tahap kesepakatan dalam kredit. Setelah perjanjian kredit dilakukan maka dilanjutkan dengan pelaksanaan pemasangan hak tanggungan sebagai jaminan kredit..

Kata Kunci : Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik atas Atas Tanah

ABSTRACT

ALVINA CLARINTA NOVADIA , C 100 070 026 , title " Judicial Review of Credit Agreement With Security Ownership Rights to Land In KSP Putri Manunggal Sukoharjo

The purpose of this study is to know the procedure of credit agreement with a guarantee of Ownership Rights to Land in KSP Putri Manunggal Sukoharjo. To find out what are the obstacles faced in the implementation of credit agreement with a guarantee of Ownership Rights to Land in KSP Putri Manunggal Sukoharjo . The process of credit agreements with land titles on KSP Putri Manunggal can be divided into several stages .

The stages are Stage registration application to become a member , stage of obtaining loans for members of KSP Putri Manunggal to guarantee land titles , Phase credit check , collateral assessment stage , stage in the credit agreement . Once the credit agreement was then continued with the implementation of the installation of mortgage loans as collateral ..

Keywords : Credit Treaty with Proprietary of Land Mortgage Insurance

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional. Salah satu upaya untuk mewujudkan pembangunan nasional di bidang ekonomi dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur serta memelihara kesinambungan pembangunan, maka para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana terutama untuk masyarakat kecil menengah adalah koperasi.

Sebagai sokoguru perekonomian rakyat, koperasi merupakan salah satu kekuatan ekonomi yang mendorong tumbuhnya perekonomian nasional. Menurut Undang-undang nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian.

“Koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum Koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip Koperasi”.¹⁾

Perjanjian kredit yang diberikan oleh koperasi kepada anggota bukanlah tanpa resiko, karena suatu resiko mungkin saja terjadi. Resiko yang umumnya terjadi adalah resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh terhadap kesehatan koperasi, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang

¹⁾ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2012 Perkoperasian.

disimpan pada koperasi itu sehingga sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada koperasi yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut 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 objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur ²⁾

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 perkoperasian hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di lingkungan perkoperasian, khususnya bagi masyarakat kecil dan menengah yang membutuhkan modal yang tidak terlalu besar, beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam praktek. Untuk mengetahui lebih lanjut hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan hambatan-

²⁾ Djuhaendah Hasan, Hukum Perbankan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996. hal. 38

hambatan yang dihadapi dalam praktek maka penulis mengadakan penelitian dengan judul: “Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo”.

Perumusan Masalah

Dengan memperhatikan alasan pemilihan judul penelitian, maka dirumuskan masalah-masalah untuk dijadikan pedoman penelitian agar mencapai sasaran. Adapun masalah-masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut :1) Bagaimana tata cara pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo? 2) Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo?

Tujuan Penelitian

Dalam penyusunan penulisan hukum ini mempunyai tujuan yaitu : 1) Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo. 2) Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah di KSP Putri Manunggal Kabupaten Sukoharjo?

Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini antara lain : 1) Manfaat Teoritis .Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai kegunaan bagi keberadaan dan perkembangan

ilmu hukum. 2) Manfaat Praktis (a) Menambah wawasan dan cakrawala bagi penulis dalam kaitannya dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktek. (b) Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi penulisan hukum ini. (c) Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian-penelitian berikutnya.

Metode Penelitian

Metode Pendekatan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis. Sumber Data Penelitian dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh guna penyusunan penulisan hukum lebih lanjut yang meliputi : 1) Data Primer. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data yaitu melalui suatu interview secara langsung kepada pelaku perjanjian kredit..2) Data Sekunder. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan secara tidak langsung yang berkaitan dengan obyek penelitian, Alat Pengumpulan Data menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut: 1) Studi Kepustakaan.. 2) Wawancara. Populasi dan Teknik Sampling menggunakan teknik *non random sampling*, karena tidak semua unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi wakil dari populasi. Jenis sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu penelitian dengan menggunakan pertimbangan

dalam menentukan sampel berdasarkan pengetahuan yang cukup serta ciri-ciri tertentu yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Metode Analisis Data yang telah diperoleh dari penelitian lapangan akan dihubungkan dengan studi kepustakaan. Kemudian data tersebut dianalisis secara logis dan disusun dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis maupun lisan diteliti dan dipelajari kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yang tersusun dalam kalimat yang sistematis.

PEMBAHASAN

Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah

Proses Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Pada Koperasi Simpan Pinjam Putri Manunggal

Untuk mendapatkan kredit koperasi seperti apa yang diharapkan, tentunya harus melihat beberapa bentuk dan syarat pemberian kredit di KSP Putri Manunggal, dapat dibagi menjadi beberapa tahap yaitu: a. Tahap Pendaftaran Permohonan menjadi anggota koperasi. Pada tahap ini calon anggota mengajukan permohonan menjadi anggota ke KSP Putri Manunggal dengan membayar simpanan pokok dan simpanan wajib yang telah ditetapkan dalam rapat anggota tahunan. b. Tahap Pengajuan Kredit Bagi Anggota KSP Putri Manunggal Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Seorang anggota koperasi untuk mendapatkan kredit harus melengkapi syarat-syarat perjanjian kredit di

KSP Putri Manunggal, antara lain :1) Surat identitas atau domisili dari yang bersangkutan adalah penduduk atau warga setempat (KTP, SIM, atau Surat Identitas lainnya).2) Surat izin usaha atau keterangan usaha yang formal blankonya sudah disediakan oleh KSP PUTRI MANUNGAL. Hal ini dimaksudkan agar calon anggota dan anggota luar biasa lebih cepat dalam mengurus pengajuan permohonan KSP PUTRI MANUNGAL.3) Agunan asli atau jaminan yang dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah beserta bangunannya yang dijaminakan telah bersertifikat. 4) Tanda bukti pelunasan kredit yang lalu (untuk anggota koperasi lama). 5) Khusus untuk calon anggota koperasi yang berpenghasilan tetap berlaku ketentuan lebih lanjut diatur dengan ketentuan tambahan sebagai berikut (a) Asli SK pengangkatan pegawai tetap atau SK pengangkatan pegawai pertama, dan SK penetapan pangkat pegawai yang terakhir atau asli SK pension bagi yang berstatus pensiunan. (b) Daftar perincian pegawai atau pensiunan yang telah dilegalisir oleh Kepala kantor atau cabang kerja instansi yang bersangkutan. (c) Rekomendasi dari kepala kantor atau kepala cabang kerja ada instansi yang bersangkutan. (d) Surat kuasa untuk memotong gaji.6) Bukti-bukti lain jika diperlukan. c. Tahap Pemeriksaan Kredit Pada tahap ini petugas dari KSP Putri Manunggal atau survey melakukan pemeriksaan lapangan berdasarkan SKPP anggota koperasi. Prinsip yang dipakai dalam pemeriksaan atau menganalisis calon anggota koperasi merupakan prinsip pemberian kredit yang mencakup Analisis 5'C yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi ekonomi) dan *Collateral*

(jaminan). Dalam pemeriksaan di lapangan (on the spot). Kelima prinsip penilaian tersebut tidak dimunculkan secara sendiri-sendiri dalam formulir pemeriksaan tetapi sudah dimasukkan ke dalam setiap aspek yang ada dalam formulir tersebut.

d. Tahap Penilaian Agunan Pada tahap ini Agunan yang diserahkan oleh calon anggota koperasi harus mempunyai persyaratan ekonomis dan yuridis agar pihak KSP Putri Manunggal tidak dirugikan. Adapun persyaratannya, yaitu :

- 1) Syarat ekonomis
 - (a) Harus mempunyai nilai ekonomis
 - (b) Dapat diperjual belikan secara bebas
 - (c) Nilai ekonomis atau nilai pasar harus lebih besar
 - (d) Mudah dipasarkan dan biaya pencairannya relative murah
 - (e) Bernilai relative konstan atau cenderung meningkat
 - (f) Kondisi dan lokasinya strategis
 - (g) Tidak cepat rusak
 - (h) Manfaat ekonomisnya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.
- 2) Syarat yuridis
 - (a) Agunan sebaiknya milik calon anggota koperasi sendiri
 - (b) Tidak dalam sengketa
 - (c) Ada bukti pemilikan atau penguasaan
 - (d) Belum dijaminkan kepada pihak lain.

Dalam memeriksa dan menilai agunan yang harus diperhatikan adalah :

- 1) Memeriksa agunan benda tetap (tanah yang diatasnya terdapat bangunan)
- 2) Pemeriksaan bangunan yang meliputi bentuk bangunan, rangka, atap, dinding dan lantai bangunan.
- 3) Identitas bangunan yaitu yang menyangkut alamat agunan, bentuk dan luas, batas-batas (bangunan kantor, rumah, toko, dan lain-lain).
- 4) Lokasi agunan dan lingkungannya, yaitu strategis atau tidak, jauh tidaknya dari tempat-tempat keramaian, mudah tidaknya diperjual belikan, jauh dekatnya dengan jalan besar dan lain-lain.
- 5) Penaksiran. Nilai taksiran barang agunan dibagi

menjadi 2 (dua) macam, yaitu (a) Nilai Pasar Wajar (NPW). (b) Nilai Taksiran Harga Lelang Sita (THLS)/Nilai Likuidasi (NL) Nilai likuidasi/THLS. (c) Pemilik agunan harus membutuhkan cap jempol atau tanda tangan pada formulir kredit, dengan maksud agar pemilik agunan mengetahui dan menyetujui bahwa kekayaannya telah dijadikan agunan kredit. e. Tahap Kesepakatan Dalam Kredit. Jika permohonan tersebut ditolak, maka keputusan penolakan harus disampaikan secara tertulis kepada si pemohon disertai alasan-alasan penolakannya. Sedangkan apabila permohonan kredit tersebut disetujui, maka keputusan koperasi untuk mengabulkan sebagian atau keseluruhan harus diampaiakan kepada si pemohon secara tertulis dalam bentuk surat penegasan pemberian kredit. Biasanya merupakan pemberitahuan terlebih dahulu mengenai syarat-syarat kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh si peminjam atau anggota koperasi. Setelah permohonan tersebut memenuhi persyaratan, maka Koperasi membuat surat persetujuan prinsip-prinsip untuk memberikan kredit. Mengenai jangka waktu, mulai dari permohonan kredit sampai terealisasinya pada KSP Putri Manunggal Unit diusahakan tidak terlalu lama yaitu kurang lebih satu minggu (7 hari), hal ini dikarenakan keberadaan KSP Putri Manunggal untuk memberikan pelayanan kredit dengan cara cepat dan mudah sehingga anggota dan anggota luar biasa yang membutuhkan kredit dapat terealisasi sesuai dengan kebutuhannya. Suatu kredit dikatakan selesai apabila anggota dan anggota luar biasa telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang-hutangnya. Untuk itu sebagai langkah akhir dari

pelaksanaan kredit ini adalah pengembalian kredit yang telah diberikan berupa :1) Pengembalian hutang pokok 2) Pembayaran bunga yang telah diberikan. Jadi pelunasan kredit adalah dipenuhinya semua kewajiban anggota dan anggota luar biasa untuk membayar kembali hutangnya kepada KSP Putri Manunggal yang berakibat berakhirnya ikatan perjanjian kredit antara kedua belah pihak tersebut. Sehingga dengan adanya pelunasan kredit maka pelaksanaan kredit tersebut berakhir. Kredit yang dilunasi sebelum jatuh tempo, bunga akan dihitung dengan menutup bunga pada bulan yang bersangkutan ditambah dengan bunga bulan berikutnya. Dan apabila anggota koperasi tidak dapat melunasi atau tidak dapat mengangsur hutangnya serta terlambat dalam angsuran kreditnya sesuai dengan Pasal 2, maka dalam waktu selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari anggota koperasi diwajibkan membayar denda keterlambatan dan harus membayar pada waktu itu juga. KSP Putri Manunggal mempunyai hak untuk menagih hutang beserta bunga, denda dan ongkos-ongkos lain, apabila :1) Anggota koperasi tidak dapat memenuhi kewajiban membayar angsuran pokok, bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya. 2) Anggota koperasi meninggal dunia, kecuali para ahli waris yang meninggal dunia tersebut dapat memenuhi kewajibannya menurut Undang-Undang. 3) Kekayaan yang dimiliki anggota koperasi seluruhnya atau sebagian disita oleh pihak lain. 4) Anggota koperasi yang menurut perhitungan Koperasi tidak cukup memenuhi peraturan-peraturan yang telah ditetapkan.

Pelaksanaan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

Hak tanggungan dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah yang diserahkan calon anggota koperasi sebagai jaminan kredit kepada KSP Putri Manunggal. Dalam penelitian ini Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit hanya mengikatkan Surat Pengakuan hutang saja. a) Menyerahkan agunan berupa tanah atau tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, yang diuraikan sebagai berikut (a) SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C / Kepemilikan Tanah. Atas penyerahan agunan tersebut di atas di buatkan SKMHT/dikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan akta yang akan dibuat kemudian/dibuatkan surat Pernyataan penyerahan agunan. Sehingga untuk kredit yang kurang dari 50 juta tidak pernah di buat APHT dan juga tidak didaftarkan. Dalam penelitian ini penulis menyampaikan pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan kredit hanya mengikatkan surat pengakuan hutang dan tidak mendapatkan APHT, karena penulis dalam meminta data mengenai APHT di Koperasi Putri Manunggal dianggap sebagai dokumen rahasia perusahaan maka penulis membatasi penelitian ini pada pelaksanaan hak tanggungan dengan surat pengakuan hutang saja.

Hambatan yang Timbul dalam Pelaksanaan Kredit dan Cara Mengatasinya

Dalam penelitian ini kendala-kendala yang timbul dalam dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah, adalah

sebagai berikut :1) Adanya tunggakan kredit, dimana anggota koperasi yang dalam pembayaran pokok dan bunga kredit tidak berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang di tetapkan. 2)Anggota koperasi tidak dapat memenuhi kreditnya sehingga terjadi penunggakan dalam batas waktu yang telah ditentukan setelah jatuh tempo atau kredit yang mengalami kemacetan.

Ada beberpa faktor yang menyebabkan terjadinya tunggakan kredit :1) Faktor intern dari koperasi (a) Kesalahan dalam penilaian dan pemberian keputusan tentang kredit. (b) Kelemahan dalam hal pembinaan maupun pengawasan yang meminjam kredit. 2) Dari anggota koperasi sendiri ketidaklancaran atau tunggakan kredit disebabkan oleh: (a) Faktor Ekstern dari Anggota koperasi (1) Usaha anggota koperasi yang mengalami kemacetan atau kemunduran (2) Banyaknya saingan dalam bidang usaha yang ditekuni (3) Adanya musibah 3) Faktor Intern dari Anggota koperasi (a) Kesengajaan dari anggota koperasi yang didorong oleh karakter yang tidak baik. (b) Penggunaan kredit yang menyimpang dari tujuannya.

Adapun upaya dari KSP PUTRI MANUNGGAL dalam mengatasi atau menyelesaikan masalah tunggakan/kemacetan tersebut diatas adalah :1) Pihak KSP PUTRI MANUNGGAL membuat surat peringatan yang kemudian dikirimkan kepada anggota koperasi yang bersangkutan.. 2) Apabila tidak ada tanggapan mengenai surat peringatan yang telah dikirimkan maka pihak KSP PUTRI MANUNGGAL langsung datang ke rumah anggota koperasi yang bersangkutan agar dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan. 3) Apabila penyelesaian kekeluargaan tidak dapat dilakukan, maka pihak KSP PUTRI

MANUNGGAAL dapat melakukan penagihan melalui hukum. Hal ini merupakan langkah akhir, apabila tidak ada jalan keluar lagi dan akan diproses di Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan didasarkan pada (a) Anggota koperasi yang bersangkutan tidak mempunyai itikad baik (anggota dan anggota luar biasa nakal). (b) Jumlah sisa kredit tidak terlalu kecil yang sengaja tidak dilunasi dan karena hal ini pihak KSP PUTRI MANUNGGAAL dapat menyerahkan pada pihak yang berwajib.

PENUTUP

Tata cara pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah.

a) Proses perjanjian kredit dengan hak milik atas tanah pada Koperasi Simpan Pinjam Putri Manunggal dapat dibagi menjadi beberapa tahap. Adapun tahapannya adalah: 1) Tahap pendaftaran permohonan menjadi anggota. 2) Tahap pengajuan kredit bagi anggota Koperasi Simpan Pinjam Putri Manunggal dengan jaminan sertifikat tanah 3) Tahap pemeriksaan kredit. 4) Tahap penilaian agunan 5) Tahap kesepakatan dalam kredit. b) Setelah perjanjian kredit dilakukan maka dilanjutkan dengan pelaksanaan pemasangan hak tanggungan sebagai jaminan kredit.. Pengikatan jaminan atau dikenal dengan pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui 2 tahap. Tahap pertama pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur sendiri atau yang mewakili lewat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) bersama pihak koperasi menghadap PPAT untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemasangan SKMHT diberikan apabila plafon kredit dibawah Rp. 30.000.000,00. apabila debitur mengalami

keterlambatan dalam pembayaran, maka pihak koperasi dan notaris menaikkan status dengan pemasangan hak tanggungan. Untuk pinjaman diatas Rp. 30.000.000,00 langsung dilakukan pemasangan Hak Tanggungan. Tahap kedua pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan dengan mengirimkan APHT beserta kelengkapan dokumen lainnya ke kantor pertanahan. Selanjutnya kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Catatan tersebut di atas biasanya dilakukan oleh notaris. Pihak koperasi dan debitur hanya melakukan penandatanganan perjanjian di depan notaris.

Hambatan atau kendala yang dihadapi KSP Putri Manunggal Polokarto Sukoharjo dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah sebagai berikut: a) Adanya tunggakan kredit dimana anggota koperasi yang dalam pembayaran pokok dan bunga kredit tidak berjalan dengan baik sesuai ketentuan-ketentuan yang ditetapkan. b) Anggota koperasi tidak dapat memenuhi kreditnya sehingga terjadi penunggakan dalam batas waktu yang ditentukan setelah jatuh tempo atau kredit yang mengalami kemacetan

DAFTAR PUSTAKA

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2012 *Perkoperasian*

Djuhaendah Hasan. 1996. Hukum Perbankan hal. 38. Bandung: Citra Aditya Bakti,.