

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERSPEKTIF UU NOMOR 4 TAHUN 1996
(STUDI PADA KSP MITRA MANDIRI MOJOLABAN)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh :

LEVANA PUSPA WIJAYA

C100160245

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERSPEKTIF UU NOMOR 4 TAHUN 1996
(STUDI PADA KSP MITRA MANDIRI MOJOLABAN)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

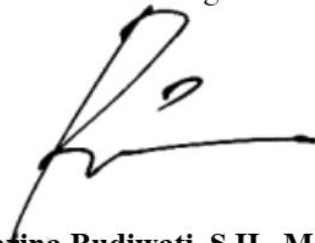
LEVANA PUSPA WIJAYA

C100160245

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Septarina Budiwati, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PERSPEKTIF UU NOMOR 4 TAHUN 1996
(STUDI PADA KSP MITRA MANDIRI MOJOLABAN)**

OLEH

LEVANA PUSPA WIJAYA

C100160245

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Sabtu, 22 Agustus 2020
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

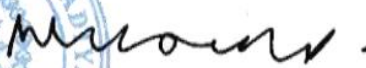
Dewan Penguji :

- 1. Septarina Budiwati, S.H., M.H**
(Ketua Dewan Penguji)
- 2. Inayah, S.H., M.H**
(Anggota I Dewan Penguji)
- 3. Darsono, S.H., M.H**
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Dekan,




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 22 Agustus 2020

Penulis



LEVANA PUSPA WIJAYA

C100160245

ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERSPEKTIF UU NOMOR 4 TAHUN 1996 (STUDI PADA KSP MITRA MANDIRI MOJOLABAN)

Abstrak

Penelitian ini mengkaji mengenai analisis yuridis terhadap hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perspektif UU No 4 Tahun 1996 di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri dan bentuk perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri, serta penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berkaitan dengan akibat hukum apabila debitur wanprestasi. Penelitian ini termasuk jenis penelitian yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengkaji dan mempelajari buku, literatur, jurnal, dan data internet. Metode pendekatan penelitian yang digunakan ialah metode pendekatan doktrinal normatif yaitu untuk menguji sesuai tidaknya peristiwa konkret yang diteliti dengan norma/yurisprudensi/doktrin yang ada. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah kesesuaian perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan akibat hukum bagi para pihak yang terikat perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Mitra Mandiri. Bahwa bentuk dari perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan Hak Tanggungan berupa akta dibawah tangan yang dibuat oleh pihak kreditur yaitu KSP Mitra Mandiri telah sesuai dengan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana setelah perjanjian disetujui jaminan yang diserahkan adalah Sertifikat Tanah Hak Milik, yang kemudian dilakukan pembebanan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang didaftarkan oleh PPAT yang mana isinya telah sesuai dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan. Yang kemudian oleh kantor pertanahan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap. Mengenai akibat hukum bagi kreditur dan debitur apabila dalam pelaksanaan wanprestasi maka akan diselesaikan dengan asas kekeluargaan.

Kata Kunci: jaminan hak tanggungan, kreditur, akibat hukum, undang-undang hak tanggungan

Abstract

This study examines the juridical analysis of security rights as collateral in the perspective of the credit agreement of Law No. 4 of 1996 on the Mitra Mandiri Savings and Loan Cooperative (KSP) and the form of a loan and loan agreement with guarantees of mortgage rights at the Mitra Mandiri Savings and Loan

Cooperative (KSP), and Interpretation of the provisions of Article in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights relating to the legal consequences if the debtor defaults. This research is a descriptive research type. The type of data used in this research is research approach method used is the normative doctrinal approach, which is to test whether the The data collection technique used was literature study, while the data analysis technique was done qualitatively. The results obtained from this study are the suitability of the credit agreement with the guarantee of mortgage with Law Number 4 of 1996 and the legal consequences for the parties who are bound by a credit agreement with a guarantee of Mortgage Rights at KSP Mitra Mandiri. Whereas the form of the debt acknowledgment agreement with guarantees of Mortgage Rights in the form of an underhand deed drawn up by the creditor, namely KSP Mitra Mandiri, is in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights where after the agreement is approved the guarantee given is a Certificate of Land Ownership, which is then charged a power of attorney to impose mortgage rights (SKMHT) which was later upgraded to a Deed of Encumbrance (APHT) registered by the PPAT, which is in accordance with Article 11 of the Mortgage Rights Law. Then the land office issued a Certificate of Mortgage as proof of existence of Mortgage Rights, which has the same executorial power and has the same executorial power as a judge's decision having permanent legal force. Regarding the legal consequences for creditors and debtors if in default, it will be resolved on a family basis.

Keywords: mortgage guarantee, creditors, legal consequences, mortgage law

1. PENDAHULUAN

Sebagai negara berkembang di era industrialisasi seperti sekarang Indonesia berusaha untuk melaksanakan pembangunan di segala bidang agar terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Salah satunya yaitu bidang perekonomian yang menunjang perindustrian. Pada pasal 33 Ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa :

“Salah satunya perekonomian nasional diselenggarakan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan.”

Pembangunan dalam bidang perekonomian yang menunjang perindustrian tersebut bagian dari pembangunan nasional, sebagai upaya pemerintah untuk meningkatkan taraf hidup dan kemakmuran masyarakat yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk meningkatkan pembangunan tersebut agar tetap berkesinambungan, para pelaku pembangunan meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, masyarakat perlu dana dalam jumlah yang besar untuk memenuhi kebutuhan hidup maupun untuk modal usaha dalam bidang industri,

sehingga dengan menunjang kegiatan pembangunan perekonomian tersebut, dalam hal ini penyaluran dana harus memberikan kesempatan yang lebih banyak kepada pengusaha kecil atau golongan ekonomi lemah maka dari itu dibutuhkan peran koperasi sebagai perantara keuangan antar pihak.

Penyaluran dana kredit kepada pengusaha kecil atau golongan ekonomi lemah dapat dilakukan melalui perbankan maupun lembaga keuangan non perbankan, di Indonesia lembaga yang cocok dalam penyaluran kredit kepada golongan ekonomi lemah adalah koperasi. Terkhusus Koperasi Simpan Pinjam atau Koperasi Kredit adalah koperasi yang anggota-anggotanya terdiri dari orang-orang yang mempunyai kepentingan langsung dalam soal-soal perkreditan atau simpan pinjam (Hadhikusuma, 2000). Koperasi Simpan Pinjam (KSP) menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan dana dalam upaya memperbaiki taraf kehidupan, pemenuhan kebutuhan sehari-hari dan mengembangkan usaha (Suryani, 2008). Koperasi itu sendiri bersifat sukarela dan terbuka, dan koperasi berdasar atas asas kekeluargaan untuk saling membantu kepentingan anggotanya.

Koperasi memiliki jasa yang diberikan kepada anggotanya atau masyarakat yaitu kredit, Dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Proses kredit ini diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk membayar kembali dengan syarat melalui suatu perjanjian utang piutang diantara kreditur dan debitur (Widjaja & Yani, 2000). Selain itu kredit memiliki prinsip kepercayaan dan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan dana pada anggotanya atau masyarakat, karena tidak semua dapat dan bisa mengembalikan dananya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, pihak koperasi juga mempertimbangkan faktor internal dan faktor eksternal dengan menggunakan prinsip *The Five C's Of Credit Analysis* antara lain, watak (*character*),

kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*), kondisi ekonomi (*condition of economie*) (Herryani, 2019). Maka dalam pemberian kredit yang menjadi titik perjanjian kredit adalah adanya jaminan.

Benda yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat (Bahsan, 2002). Pada umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh koperasi agar pihak debitur dapat melunasi hutangnya kepada koperasi agar debitur tidak kehilangan benda yang dijaminakan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“ Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Peraturan kebendaan terdapat pada Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“ Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dalam pemberian kredit wajib disertai jaminan dari peminjam, hal ini yang sering dijadikan sebagai agunan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah atau hak tanggungan. Dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomer 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan :

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

Tanah digunakan sebagai objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan terus meningkat. Pada hakikatnya antara para pihak harus mendapatkan perlindungan hukum dan tata cara pendaftaran atas jaminan tanah tersebut.

Adapun Hak Tanggungan bersifat *accessoir* yang hanya menempel pada perjanjian utamanya, sebab perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang sudah ada sebelumnya. Biasanya utang piutang dengan jaminan Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah dijamin dalam jumlah hutang yang besar, untuk itu Hak Tanggungan perlu di daftarkan di kantor pertanahan, pendaftaran Hak Tanggungan sebagai pemenuhan terhadap asas publisitas. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun apabila proses pendaftaran dalam pemberian Hak Tanggungan sudah terpenuhi maka kantor pertanahan akan menerbitkan tanda bukti adanya Hak Tanggungan berupa sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

Selama ini ketentuan harus didaftarkannya Hak Tanggungan pada perjanjian kredit antara kedua belah pihak sangat minim dapat dilakukan dengan sempurna, karena prosedurnya yang panjang dan faktor biaya yang harus dikeluarkan menjadi alasan Hak Tanggungan banyak yang tidak didaftarkan sesuai dengan peraturan. Yang sebenarnya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan itu dimaksudkan sebagai perlindungan hukum bagi para pihak terutama kreditur.

Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri merupakan bagian dari koperasi yang memiliki andil dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan: *Pertama*, Bagaimana kesesuaian perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?; *Kedua*, Bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang terikat

dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Mitra Mandiri Mojolaban ?

Adanya tujuan dalam penelitian ini merupakan hal yang sangat penting karena dengan tujuan yang tepat menjadikan tolok ukur keberhasilan dalam penelitian. Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah: *Pertama*, Kesesuaian perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1994; *Kedua*, akibat hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada KSP Mitra Mandiri Mojolaban.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan doktrinal normatif. Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui/ menguji apakah yang menjadi norma hukumnya dari suatu peristiwa konkrit tertentu. Artinya untuk menguji sesuai tidaknya peristiwa konkrit yang diteliti dengan norma/yurisprudensi/doktrin yang ada (Dimiyati dan Wardiono, 2004). Jenis penelitian yang bersifat deskriptif yaitu penelitian yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak (Soerjono dan Rahman, 2003). Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, tetapi melalui studi kepustakaan dengan mengkaji dan mempelajari buku, literatur, jurnal, dan data internet. Metode analisis data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan penelitian kepustakaan dan lapangan (Moelong, 2007). Dari bahan dan data yang diperoleh tersebut selanjutnya dilakukan analisis terhadap penerapan perundang-undangan yang berkaitan dengan "Analisis Yuridis Terhadap Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kepada KSP Mitra Mandiri Mojolaban)".

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kesesuaian Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dengan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1994

Berdasarkan hasil penelitian Kesesuaian Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dengan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1994 yang dilakukan pada hari Jumat, 10 Juli 2020 di Koperasi Smpn Pinjam (KSP) Mitra Mandiri dengan Bapak Yanto selaku manager KSP Mitra Mandiri, maka diperoleh data sebagai berikut:

3.3.1 Prosedur Perjanjian Kredit

Setiap pemohon kredit yang ingin memperoleh pinjaman harus datang langsung ke Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri dan menemui manager Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri bapak Yanto dan menyampaikan maksud dan tujuan mengajukan permohonan kredit. Berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon pemohon untuk memperoleh kredit dengan jaminan hak tanggungan dari Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri adalah sebagai berikut: foto copy KTP suami istri, foto copy kartu keluarga, sertifikat hak milik “sendiri”, usia maksimal 60 tahun, cek lokasi atau survei.

Pada saat melakukan survei lapangan petugas berusaha mengetahui secara detail keadaan dari pemohon kredit. Yang dimaksud keadaan dari pemohon kredit yakni kemampuan pemohon kredit dalam melunasi utangnya dan jaminan dari pemohon. Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi resiko yang mungkin akan datang dikemudian hari karena pemohon kredit cidera janji.

Dalam pengajuan pemberian kredit yang dilakukan oleh petugas survei maka petugas survei mengisi laporan pemeriksaan sehubungan dengan permohonan kredit yang berisi informasi dasar mengenai besarnya pinjaman yang diminta, jangka waktu pinjaman, untuk keperluan apa pinjaman itu diminta, usaha pemohon, dan penilaian pemeriksaan yang didapat dari hasil pengamatan/wawancara petugas survei yang bersangkutan mengenai uraian kondisi keuangan pemohon, dan yang terakhir agunan yang diserahkan harus mendapatkan persetujuan pemilik agunan untuk dijadikan jaminan kredit. Kemudian pemohon kredit yang sudah memutuskan akan membuat perjanjian kredit yang dibuatkan

sepihak oleh Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri, pihak pemohon kredit tinggal menyetujui perjanjian kredit tersebut yang dalam Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri berupa akta dibawah ditangan yakni Surat Pengakuan Hutang yang harus ditandatangani oleh debitur.

3.3.2 Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil penelitian pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri penulis mendapat keterangan bahwa yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Milik. Dimana sertifikat yang dijaminakan untuk pengajuan pinjaman harus atas nama milik sendiri.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan manager bapak “Yanto”, dalam pemberian Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Milik diawali karena adanya suatu perjanjian pokok yaitu Perjanjian Pengakuan Hutang antara pihak kreditur dengan pihak debitur yang berfungsi sebagai dokumen awal untuk membuktikan adanya perjanjian kredit telah sesuai dengan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan ternyata banyak dari debitur yang enggan untuk mendaftarkan jaminannya karena faktor biaya tambahan yang dianggap tidak sebanding dengan besarnya nilai dari pinjaman. Namun dari pihak Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri memang menganjurkan untuk pinjaman dengan limit diatas Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) wajib dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan hasil penelitian dalam Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri ketentuan pinjaman dengan limit dibawah Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) akan dipasangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan ini untuk kredit tertentu tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan tetap berlaku sampai berakhirnya jangka waktu perjanjian kredit atau sampai lunas. Sedangkan untuk utang-piutang diatas Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (St

Berdasarkan hasil penelitian, dari perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan Hak Tanggungan maka penulis dapat menguraikan hak dan kewajiban

Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri sebagai kreditur. Hak Kreditur meliputi; Menerima pengembalian uang yang telah dipinjam oleh debitur atau anggota koperasi; Berhak mendapatkan angsuran dan bunga pada saat yang telah ditentukan; Koperasi menagih kepada debitur apabila telah jatuh tempo membayar angsuran; dan Koperasi berhak menerima pelunasan utang. Sementara kewajiban Kreditur meliputi; memberikan pinjaman kepada debitur pada saat permohonan kredit sudah disetujui dan mengamankan agunan atau jaminan.

Selanjutnya adalah hak dan kewajiban debitur selaku anggota Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri. Hak Debitur meliputi; Berhak menerima pinjaman modal yang diberikan; Mendapatkan pelayanan yang sama untuk seluruh anggota koperasi; dan Mendapat keuntungan karena mendapatkan pinjaman melalui koperasi. Sedangkan kewajiban debitur meliputi; wajib menyerahkan syarat-syarat permohonan kredit secara lengkap dan benar; mengembalikan pinjaman secara tepat waktu; membayar angsuran dan bunga tepat waktu; dan patuh dan tunduk pada aturan yang ditetapkan oleh koperasi.

Dapat penulis analisis akibat hukum terhadap para pihak yang terikat dalam perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan Hak Tanggungan tentu saja tidak terlepas dari perlindungan hukum sebagai kreditur dan debitur atau pemilik jaminan.

Hukum bukan hanya mengatur kepentingan kreditur. Namun perlindungan hukum juga diberikan kepada debitur atau pemberi Hak Tanggungan. Mendapatkan perlindungan hukum merupakan dambaan setiap orang dalam melakukan perjanjian, salah satu hal dalam suatu perjanjian ada satu pihak yang tidak melaksanakan isi dari kesepakatan yang telah dibuat dalam suatu perjanjian. Jadi perlindungan hukum merupakan suatu akibat hukum dari lahirnya perikatan. Dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang artinya mengikat para pihak atau menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak, jadi akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah hak dan kewajiban para pihak.

Dalam hal ini Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri untuk tanggung jawab hukum yang dilakukan apabila pihak debitur melakukan kesalahan akibat wanprestasi atau tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan oleh suatu perjanjian baik disengaja ataupun karena kelalaian. Debitur harus bertanggungjawab sesuai dengan perjanjian yang sebelumnya dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri yaitu dengan mengedepankan asas kekeluargaan. Namun apabila sengketa yang timbul tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan maka akan diselesaikan melalui jalur hukum.

Dalam perjanjian pengakuan hutang antara koperasi dengan debitur disebut juga sebagai perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yang menjelaskan suatu perjanjian yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama. Dalam hal ini adanya bunga adalah sebagai salah satu syarat dalam perjanjian kredit, yang juga dimungkinkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1765 KUH Perdata .

Guna melindungi hak dan kewajiban kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, apabila suatu saat terjadi sengketa atau kredit macet yang dilakukan pihak debitur, Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri memilih melakukan penyelesaian dengan jalur non litigasi atau dalam hal ini diselesaikan dengan cara mengedepankan asas kekeluargaan. Mengingat apabila diselesaikan melalui litigasi atau jalur hukum memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tidak sedikit. Dan kebanyakan dari para pihak yakni kreditur dan debitur sepakat untuk menyelesaikan sengketa pinjamannya lewat jalur non litigasi atau kekeluargaan, hal ini sesuai dengan asas koperasi yang sifatnya kekeluargaan segala permasalahan di selesaikan melalui musyawarah.

Sedangkan perlindungan hukum yang diberikan bagi pemohon kredit atau debitur, tidak ingin menyelesaikan sengketa kredit dengan jalur litigasi, justru kebanyakan dari debitur atau peminjam menginginkan penyelesaian yang sederhana tidak terlalu normatif yang pada akhirnya sedikit mengabaikan hak-

haknya sebagai peminjam. Namun demikian masalah penyelesaian utang piutangnya sepakat diselesaikan secara kekeluargaan (non litigasi).

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis diketahui bahwa sejauh ini Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri selaku pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atau hak untuk menjual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dimana pihak Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri belum pernah melakukan eksekusi atau pelelangan terhadap jaminan Hak Tanggungan apabila dalam melaksanakan perjanjian kredit debitur melakukan wanprestasi.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pemohon kredit mengajukan permohonan kredit ke kantor Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri dengan membawa persyaratan dan mendapatkan persetujuan dari suami atau isteri. Pemohon kredit mengisi formulir, kemudian petugas Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri melakukan pemeriksaan survei terhadap kebenaran data dan jaminan yang telah pemohon kredit sampaikan baik pada saat di lapangan maupun wawancara. Setelah dilakukan pemeriksaan, koperasi menyetujui pengajuan kredit dari pemohon kredit dan dibuatkan perjanjian kredit sepihak oleh Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri dan pemohon kredit tinggal menyetujui perjanjian kredit yang dalam Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri berupa akta dibawah tangan yaitu Perjanjian Pengakuan Hutang. Setelah Perjanjian Pengakuan Hutang terbentuk kemudian akan di ikuti pembebanan Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan adalah berupa Sertifikat Tanah Hak Milik. Dengan di daftarkannya jaminan Hak Tanggungan yang mana telah sesuai dengan Pasal 10 Ayat (1) UUHT. Dalam pembebanan Hak Tanggungan bila nilai pinjaman dibawah

Rp.50.000.000 maka cukup dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan ditandatangani dua orang saksi dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan untuk pinjaman diatas Rp.50.000.000 maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana telah sesuai dengan Pasal 15 Ayat (3) UUHT. Pembuatan APHT dilakukan oleh PPAT, dan didalam APHT yang telah dibuat sudah sesuai dengan Pasal 11 UUHT. Setelah dibuatkannya APHT, PPAT wajib mendaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional setempat yang kemudian kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang mana dalam hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Setelah terjadinya kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian pengakuan hutang pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri ini menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur dimana akibat hukum dari perjanjian pengakuan hutang yang sah adalah hak dan kewajiban para pihak yang harus dilaksanakan sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kaitannya apabila pihak debitur melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian sebelumnya maka debitur harus bertanggungjawab sesuai dengan perjanjian yang sebelumnya dibuat oleh Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri. Perjanjian pengakuan hutang antara Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri dengan debitur atau disebut dengan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHP adanya bunga dalam hal ini adalah sebagai salah satu syarat dalam perjanjian kredit, yang dimungkinkan juga diatur dalam Pasal 1765 KUHP.

Guna melindungi hak dan kewajiban kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi atau kredit macet, maka dari pihak Koperasi Simpan pinjam (KSP) Mitra Mandiri akan menyelesaikan permasalahan melalui jalur non litigasi atau lebih mengedepankan asas

kekeluargaan, demikian juga apabila kreditur yang melakukan kesalahan pihak debitur memilih diselesaikan dengan cara musyawarah terlebih dahulu. Karena diawal perjanjian kedua belah pihak sepakat apabila suatu saat timbul permasalahan untuk menyelesaikan masalah dengan musyawarah atau secara kekeluargaan. Karena apabila melalui jalur hukum dianggap berkepanjangan dan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Pada dasarnya pihak kreditur Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak menjual obyek jaminan apabila debitur melakukan kelalaian dengan tidak membayar angsuran pinjaman, dengan menjual obyek jaminan pada pelelangan umum seperti yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun dalam hal ini pihak Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri sama sekali belum pernah melakukan pelelangan obyek Hak Tanggungan pada kantor pelelangan.

4.2 Saran

Dari hasil penelitian yang dilakukan pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri, penulis memberikan saran sebagai berikut: Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri hendaknya dalam melakukan perjanjian pinjam meminjam didalam isi perjanjian pengakuan hutangnya lebih terstruktur dan lebih detail lagi dan alangkah baiknya ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri hendaknya dalam melakukan pembebanan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara bersama-sama dengan demikian debitur tidak kehilangan hak-haknya. Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri hendaknya menambahkan asuransi terhadap obyek jaminan kredit sehingga apabila suatu saat terjadi force majeure atau hilangnya barang yang dijaminan debitur masih tetap mendapatkan pengembalian piutangnya. Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri hendaknya lebih mempertegas demi melindungi kepentingan kreditur maka seyogyanya Hak Tanggungan harus didaftarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. (2000). *Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Hadhikusuma, R.T Sutantya Rahardja. (2000). *Hukum Koperasi Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Herryani, Mas Rara Tri Retno. (2019). *“Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pemberian Kredit”*, Jurnal Transparansi Hukum, Volume 2 Nomor 1, FH Universitas Kediri.
- Khudzaifah, Dimyati dan Kelik,Wardiono. (2004). *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Lexy, J Moelong. (2007). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- M. Bahsan. (2002). *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejaki Agung
- Rahman, Soerjono dan Abdul. (2003). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Suryani, Tatik., Lestari, Sri & Lestari, Wiwik. (2008). *Manajemen Koperasi; Teknik Penyusunan Laporan Keuangan,Pelayanan Prima dan Pengelolaan SDM*, Yogyakarta: Graha Ilmu
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan