

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.¹ 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.² 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

¹ R.T Sutantya Rahardja Hadhikusuma, 2000, Hukum Koperasi Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal.65.

² Tatik Suryani & Sri Lestari & Wiwik Lestari, 2008, *Manajemen Koperasi; Teknik Penyusunan Laporan Keuangan, Pelayanan Prima dan Pengelolaan SDM*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hal.1.

piutang diantara kreditur dan debitur.³ 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*), 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.⁴ 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 :

³ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, 2000, *Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal.1.

⁴ M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejaki Agung, hal. 148.

“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 dijaminakan 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 uraian diatas, maka penulis ingin menulis skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Terhadap Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kepada KSP Mitra Mandiri Mojolaban).”**

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Pembatasan dan perumusan masalah dalam suatu penelitian salah satu hal yang penting dan suatu rangkaian pelaksanaan penelitian ilmiah guna menghindari terjadinya penyimpangan terhadap pokok masalah. Dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan yaitu :

1. Bagaimana kesesuaian perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Mitra Mandiri Mojolaban ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :
 - a. Untuk mengetahui kesesuaian perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - b. Untuk mengetahui akibat hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada KSP Mitra Mandiri Mojolaban.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Manfaat Teoritis

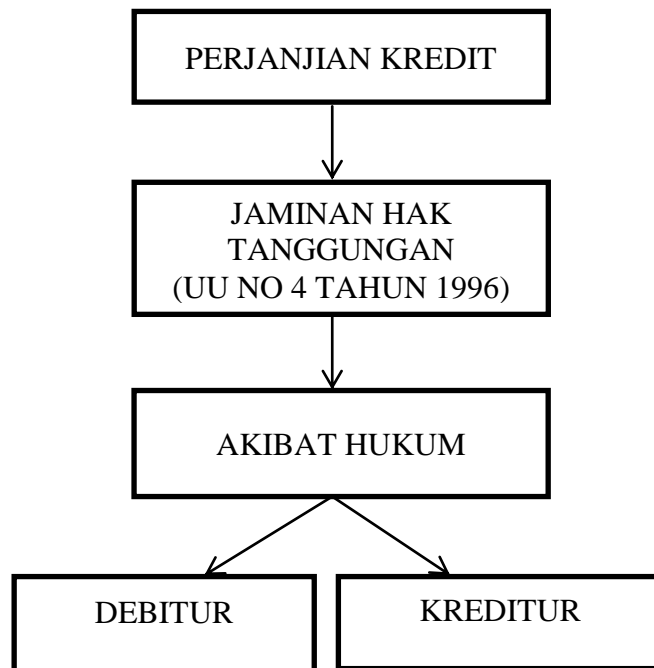
Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu dibidang hukum, khususnya dibidang hukum

perdata, mengenai Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit melalui Koperasi Simpan Pinjam.

b. Manfaat Praktis

- 1) Hasil penelitian ini bagi penulis dapat dijadikan sebagai pengalaman dan dapat memberikan manfaat untuk mahasiswa fakultas hukum dalam penelitian yang berkaitan dengan Analisis Yuridis Terhadap Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit.
- 2) Untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang telah diperoleh pada masa perkuliahan dan mengetahui bagaimana perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

D. Kerangka Pemikiran



Perjanjian kredit yang diberikan oleh Koperasi Simpan Pinjam kepada Debiturnya dasarnya adalah perjanjian pinjam meminjam. Sehingga para pihak mengikatkan dirinya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, yang mana pihak kreditur yang telah meminjam di KSP wajib mengembalikan dana sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, bahwa debitur berkewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditur, karena itu debitur mempunyai kewajiban untuk membayar hutangnya.⁵

Dalam hal prestasi yang dimaksud adalah jaminan, jaminan dapat dibagi menjadi 2 yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan objeknya berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diperuntukan untuk menjamin hutang dari debitur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar pinjamannya. Jaminan yang sering digunakan sebagai agunan adalah berupa tanah, baik hak pakai, hak guna bangunan, hak milik, maupun hak guna usaha karena memiliki nilai ekonomi yang terus meningkat.

Jaminan dalam penelitian ini adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 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-

⁵ Widiastuti, 2009, *Tanggungjawab Pengurus Koperasi Simpan Pinjam Berbadan Hukum Terhadap Penyimpan Dana*, Vol VIII No.2.hal.3.

kreditur lainnya.⁶ Adapun Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi dan bersifat *accessoir* dimana Hak Tanggungan hanya menempel pada perjanjian pokoknya saja.

Dalam proses pemberian kredit tidak menutup kemungkinan ada resiko yang timbul dikemudian hari, karena resiko sering terjadi berupa gagalnya pengembalian utang oleh debitur. Berdasarkan hal tersebut, akibat hukum 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. Dan perlindungan hukum merupakan suatu akibat hukum dari lahirnya perikatan. Perlindungan hukum dalam perjanjian kredit diperlukan guna menghindari resiko yang akan terjadi. Perlindungan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berisi mengenai pendaftaran hak tanggungan dengan diberikannya akta otentik, yang diharapkan agar hak tanggungan yang dijaminakan mendapat perlindungan. Dan adanya syarat spesialisitas dan publisitas dapat menjadi perlindungan hukum bagi pihak kreditur dan debitur.

⁶ Salim HS, 2004, *Pekembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal.95-96.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁷

Adapun metode-metode penelitian yang dilakukan untuk membahas penelitian masalah tersebut adalah :

1. Metode Pendekatan

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.⁸

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan jenis penelitian bersifat deskriptif. Penelitian 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.⁹

3. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri Mojolaban, pengambilan lokasi penelitian ini dengan

⁷ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal.4.

⁸ *Ibid*, hal.31.

⁹ Soerjono dan Abdul Rahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hal.23.

pertimbangan bahwa adanya sumber data yang dimungkinkan dan memungkinkan untuk dilakukan penelitian.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum berasal dari buku, karya tulis ilmiah, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- a) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan masalah hukum, jurnal-jurnal hukum, surat kabar, komentar atas putusan hakim dan lain sebagainya.¹⁰

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), hal.5.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara menari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan data-data sekunder yang terkait dengan objek yang diteliti.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini adalah dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan penelitian kepustakaan dan lapangan.¹¹

F. Sistematika Laporan Penelitian

Adapun sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) BAB, berikut adalah sistematika penulisan tersebut yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

D. Kerangka Pemikiran

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Laporan Penelitian

¹¹ Lexy J Moelong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, hal.32.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit
- B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit
Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996
- C. Tinjauan Tentang Koperasi Simpan Pinjam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kesesuaian Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- B. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Yang Terikat Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Mitra Mandiri Mojolaban

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA