

**TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS TANAH
SEBAGAI JAMINANDALAM PERJANJIAN KREDIT DI KOPERASI
(STUDI DI KSP SAPTA USAHA MULYA)**

Sekar Sejati Wira Wardhany;Fahmi Fairuzzaman

**Program Studi Hukum, Fakultas Hukum
Univrsitas Muhammadiyah Surakarta**

Abstrak

Salah satu jaminan yang sering dijaminan oleh debitur kepada Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya yakni berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas suatu kepemilikan tanah. Benda jaminan tersebut dapat di eksekusi apabila terjadi kredit macet serta dapat dikembalikan lagi ketika seorang debitur telah melunasi hutangnya di waktu yang telah disepakati bersama dengan Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis empiris dimana peneliti melakukan pengambilan data secara langsung ke Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya. Hasil penelitian yang diperoleh bahwa Surat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta, dan dapat disimpulkan bahwa syarat Surat Perjanjian Pinjaman dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 tersebut telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak dalam Surat Perjanjian Pinjaman dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 apabila debitur wanprestasi. Kreditur tidak dapat melaksanakan parate eksekusi karena objek yang dijaminan tersebut berupa sertifikat hak milik tidak dapat didaftarkan hak tanggungan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

Kata Kunci : perjanjian kredit, koperasi simpan pinjam, sertifikat hak milik

Abstrack

One of the guarantees that is often guaranteed by the debtor to the Sapta Usaha Mulya Savings and Loans Cooperative is in the form of a Certificate of Ownership (SHM) for land ownership. The collateral can be executed in the event of bad credit and can be returned when a debtor has paid off his debt at the time agreed with the Sapta Usaha Mulya Savings and Loans Cooperative. The research method used in this study is empirical juridical where researchers collect data directly from the Sapta Usaha Mulya Savings and Loans Cooperative. The research results obtained that the letter contained in Article 1320 of the Civil Code, and it can be concluded that the terms of the Loan Agreement with Number 1804 / KSP / M / I / 2022 have fulfilled the legal requirements of the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code. That legal remedies that can be taken by the parties in the Loan Agreement Number 1804 / KSP / M / I / 2022 if the debtor defaults. The creditor cannot carry out parate execution because the object that is pledged as collateral is in the form of a certificate of ownership cannot be registered with the mortgage right stated in Law Number 4 of 1996

Keywords: credit agreement, credit union, certificate of ownership

1. PENDAHULUAN

Jaminan yang sering ditemui dalam pelaksanaan kredit koperasi antara lain, jaminan tersebut dapat berupa jaminan fidusia maupun hak tanggungan. Jaminan fidusia dapat berupa benda tetap maupun benda bergerak lainnya. Sedangkan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada tanah sebagai pelunasan hutang tertentu kepada kreditor-kreditor lain. Jaminan fidusia sebagai barang bergerak sering kali mengalami penurunan nilai yang tidak terduga sehingga biasanya apabila permohonan kredit dengan jumlah yang besar lebih mudah menggunakan jaminan Hak Tanggungan karena dinilai lebih minim risiko dan jaminan hak tanggungan pertahun memiliki nilai jual yang semakin tinggi. Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁵ Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Hak Tanggungan sendiri memiliki beberapa objek, antara lain adalah hak-hak atas tanah yakni Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan ada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).

Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya menjadi salah satu contoh koperasi simpan pinjam yang menjadikan jaminan sebagai syarat paling utama dalam memperoleh pinjaman dana. Salah satu jaminan yang sering dijamin oleh debitur kepada Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya yakni berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas suatu kepemilikan tanah. Walaupun Sertifikat Hak Milik (SHM) atas suatu kepemilikan tanah tersebut dijamin, penggunaan suatu

tanah tersebut masih di dalam penguasaan debitur. Benda jaminan tersebut dapat di eksekusi apabila terjadi kredit macet serta dapat dikembalikan lagi ketika seorang debitur telah melunasi hutangnya di waktu yang telah disepakati bersama dengan Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya.

Maka kemudian penulis melalui penelitian ini akan membahas mengenai perjanjian kredit dalam koperasi simpan pinjam dengan menggunakan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas suatu kepemilikan tanah). Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan menjadikan permasalahan tersebut kedalam penulisan skripsi yang berjudul “ Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit di Koperasi (Studi di Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya). Dengan rumusan masalah mengkaji dan menganalisis keabsahan penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan dalam perjanjian kredit dan upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak serta posisi jaminan sertifikat jika terjadi wanprestasi di Koperasi Sapta Usaha Mulya ditinjau dari Hukum di Indonesia.

2. METODE

Pilihan metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normative dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapat berupa wawancara langsung terhadap pihak koperasi. Dan data sekunder merupakan data yang berasal dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang terkait dengan objek penelitian, laporan hasil penelitian, skripsi, tesis serta peraturan perundang-undangan. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini yakni metode normatif kualitatif yang memperoleh data dengan melakukan observasi yang kemudian hasil penelitian tersebut dipelajari dan dihubungkan dengan fakta-fakta lainnya

3. HASIL DAN PEMBAHASAN.

3.1 Keabsahan Penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit di KSP Sapta Usaha Mulya ditinjau dari Hukum di Indonesia.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Suwarjo selaku Manager di KSP Sapta Usaha Mulya, menjelaskan bahwa KSP Sapta Usaha Mulya menyalurkan kreditnya dapat dibagi menjadi dua, yaitu kredit dengan jaminan BPKB kendaraan bermotor dan kredit dengan jaminan sertifikat tanah. Untuk sertifikat tanah ada tiga jenis pengikatannya, yaitu tanpa diikat apapun, diikat dengan sistem Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bahwa dari data perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat atas tanah tersebut dapat penulis analisis bahwa keabsahan dari perjanjian kredit tersebut berbentuk tertulis dibawah tangan. Keabsahan dari perjanjian kredit tersebut yang dibuat secara tertulis dibawah tangan didalamnya memuat perjanjian kredit itu sendiri yaitu adanya sejumlah uang yang dipinjamkan oleh kreditur kepada debitur yang terdapat adanya kausa yang halal yaitu bahwa kredit tersebut digunakan untuk modal usaha, hal ini merupakan kausa yang diperbolehkan, kemudian adanya para pihak yaitu KSP Sapta Usaha Mulya sebagai kreditur dan Endah Dwi sebagai debitur serta adanya suatu jaminan kredit tersebut berupa sertifikat hak atas tanah dengan atas nama suami di debitur yaitu Haryono. Sebagai suatu perjanjian kredit antara kreditur yaitu KSP Sapta Usaha Mulya sebagai pemberi kredit dengan Debitur Endah Dwi sebagai penerima kredit telah didasarkan pada ketentuan hukum sebagai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

- a. Syarat pertama adalah sepakat mereka yang mengikat dirinya, syarat pertama tersebut sudah terpenuhi dalam perjanjian kredit dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 dapat dilihat para pihak telah menandatangani perjanjian kredit tersebut

oleh pihak pertama yaitu Suwarjo sebagai Manager KSP Sapta Usaha Mulya selaku pemberi kredit dengan dibantu oleh petugas KSP Sapta Usaha Mulya yaitu Pebti Widiyastuti sebagai Kabag Pinjaman bahwa kreditur menerangkan telah memberikan kredit kepada pihak kedua (debitur) yaitu Endah Dwi Ariyani S yang telah mengikatkan diri untuk menerima kredit dari pihak pertama (kreditur)

- b. Syarat kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan, kecakapan tersebut dapat dilihat dan diketahui pada saat perjanjian kredit tersebut dibuat yaitu pihak pertama (kreditur) yang bernama Suwarjo yang berjabatan sebagai Manager Surya Dana dari jabatan tersebut dapat diketahui bahwa pihak pertama mempunyai tanggung jawab terhadap kegiatan dan kelangsungan kegiatan koperasi dan tanggung jawab tersebut maka pihak pertama yaitu Suwarjo telah cakap untuk membuat suatu perikatan, kemudian pihak kedua (debitur) yang bernama Endah Dwi Ariyani mempunyai pekerjaan sebagai karyawan swasta serta pihak kedua adalah pihak yang mempunyai hak milik atas tanah yang berkedudukan di Ds Cangkol, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo dengan luas 721.00m² yang juga merupakan obyek yang dijadikan jaminan kredit tersebut, maka pihak kedua telah mempunyai kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Syarat ketiga adalah suatu hal tertentu yaitu tertuju pada obyek yang diperjanjikan yang berdasarkan Pasal 1333 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menjelaskan suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian kredit di KSP Sapta Usaha Mulya dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022, obyek perjanjian kredit tersebut yang menyebabkan suatu hal tertentu adalah perjanjian kredit itu sendiri yaitu berupa penyediaan pinjaman sejumlah uang yang besarnya Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) yang dicantumkan dalam klausa surat perjanjian kredit. Dari adanya suatu hal tersebut maka perjanjian kredit di KSP

Sapta Usaha Mulya dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 telah memenuhi syarat ketiga dari empat syarat sahnya suatu perjanjian.

- d. Kemudian syarat yang terakhir adalah suatu sebab yang halal, dalam suatu perjanjian tidak diperbolehkan melakukan suatu hal yang dilarang yaitu bertentangan dengan suatu perundang – undangan dan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan, karena suatu hal yang palsu dan dapat merugikan seseorang. Dalam perjanjian kredit di KSP Sapta Usaha Mulya dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 yang menjadi suatu sebab adalah pihak debitur mencari kredit kepada pihak pertama berupa pemberian uang yang menjadi obyek kredit sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dan pihak debitur menyerahkan jaminan kredit berupa sertifikat hak atas tanah atas nama suaminya yaitu Haryono yang dimilikinya sebagai hak milik sehingga sebab dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah di KSP Sapta Usaha Mulya dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 adalah suatu sebab yang halal dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Berdasarkan analisis diatas mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, maka dapat disimpulkan, syarat pertama dan kedua adalah syarat subyektif dalam sahnya suatu perjanjian, maka dari itu, akibat hukum apabila tidak terpenuhinya syarat pertama dan kedua maka berakibat dapat dibatalkan, sedangkan syarat sahnya suatu perjanjian yang ketiga dan keempat tersebut maka berakibat batal demi hukum. Dalam hal ini perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tersebut telah memenuhi semua syarat subyektif dan obyektif dalam sahnya suatu perjanjian. Terpenuhinya ke empat syarat sahnya perjanjian di atas dan telah disetujuinya perjanjian kredit tersebutb oleh para pihak yaitu kreditur dan debitur ditandai dengan ditanda tanganinya perjanjian kredit tersebut maka mengakibatkan mengikat para pihak dan perjanjian kredit tersebut yang dibuat sah sesuai dengan 1320 KUHPerdara maka berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya

yaitu KSP Sapta Usaha Mulya sebagai kreditur dan Endah Dwi Ariyani sebagai debitur. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tersebut terdapat penyediaan uang dari KSP Sapta Usaha Mulya yang memberikan kredit kepada penerima kredit sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah), berdasarkan persetujuan antara KSP Sapta Usaha Mulya dengan pihak debitur yaitu Endah Dwi Ariyani, serta pihak debitur berkewajiban melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan yaitu dalam kurun waktu 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung mulai tanggal 6 Januari 2022 sampai dengan tanggal 6 Januari 2024 dalam 24 (dua puluh empat) kali angsuran serta KSP Sapta Usaha Mulya mendapat imbalan sebesar 1% perbulan menurun. Dari perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah di KSP Sapta Usaha Mulya dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia karena telah memenuhi semua unsur dalam perjanjian kredit. Berdasarkan dari perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah di KSP Sapta Usaha Mulya dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 menerangkan bahwa obyek hukum dari kreditnya adalah perjanjian kredit itu sendiri berupa penyediaan uang dengan jumlah sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) serta obyek perjanjian adalah haruslah yang halal yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 ini, kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur telah sepakat pihak pertama (kreditur) memberikan kredit atau pinjaman uang sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) kepada pihak kedua (debitur), serta pihak kedua (debitur) berjanji mengangsur kredit dengan jasa pinjaman sebesar 1% perbulan menurun tersebut berturut – turut pokok beserta jasa sebesar Rp.667.000,00 selama 24 kali Angsuran terhitung mulai tanggal 6 Januari 2022 sampai dengan tanggal 6 Januari 2024. Dalam pengklasifikasian jenis kredit berdasarkan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah di KSP

Sapta Usaha Mulya dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 mengenai jenis kredit menurut penggunaannya, dilihat dari segi penggunaan kredit, maka perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan jenis kredit produktif yaitu kredit yang tujuannya untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap serta bertujuan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha mengenai modal kerja, hal tersebut dapat dilihat dalam perjanjian kredit klausul angka 1 mengenai jumlah dan tujuan penggunaan, dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa kredit yang diberikan oleh KSP Sapta Usaha Mulya sebagaimana dimaksud hanya boleh digunakan untuk modal usaha.

Jenis pengklasifikasian yang kedua adalah menurut jaminannya, berdasarkan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah di KSP Sapta Usaha Mulya Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 termasuk dalam jenis kredit dengan jaminan (*secured Loan*) yaitu kredit dengan jaminan diberikan kepada debitur selain didasarkan pada kepercayaan atas kemampuan debitur tetapi juga didasarkan kepada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik sebagai jaminan tambahan seperti berupa bangunan, tanah dan alat alat produksi. Dalam perjanjian kredit tersebut mempunyai tambahan jaminan kredit dimana debitur Endah Dwi Ariyani menyerahkan jaminan fisik berupa hak atas tanah dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 atas nama suaminya Haryono yang berkedudukan di di Ds Cangkol, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo dengan luas 721.00m². Sehingga dengan jaminan fisik berupa sertifikat hak atas tanah tersebut pihak kreditur yaitu KSP Sapta Usaha Mulya mempunyai keyakinan akan pengembalian kredit yang diberikan kepada Endah Dwi Ariyani sebagai debitur. Dalam melakukan kegiatan kredit atau utang piutang dibutuhkan suatu jaminan dari debitur agar kreditur percaya akan terbayarnya kembali kredit yang diberikan. Jaminan kredit dijelaskan bahwa jaminan kredit itu adalah adanya tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Serta jaminan

kredit menurut Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tentang jaminan pemberian kredit, maka oleh sebab itu jaminan merupakan suatu keyakinan kreditur atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Di dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh debitur yaitu Endah Dwi Ariyani kepada KSP Sapta Usaha Mulya sebagai kreditur, karena pihak KSP Sapta Usaha Mulya sebagai kreditur, karena pihak KSP Sapta Usaha Mulya mempunyai kepentingan bahwa untuk menjamin tentang pelaksanaan segala kewajiban pembayaran kembali atas pinjaman penerima kredit, baik pokok berikut jasa serta ongkos dan beban lainnya yang harus dibayar oleh penerima kredit kepada KSP Sapta Usaha Mulya berdasarkan perjanjian kredit tersebut. Obyek dari jaminan perjanjian kredit dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 adalah termasuk dalam benda tidak bergerak berupa sertifikat hak atas tanah dari pihak debitur atas nama Haryono yang berkedudukan di di Ds Cangkol, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo dengan luas 721.00m² yang terdapat dalam klausul perjanjian kredit tersebut yang telah sesuai dengan ketentuan obyek jaminan yaitu kebendaan yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji. Berdasarkan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tersebut, jaminan bersifat khusus adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak – hak tagihan mana mempunyai hak mendahuui sehingga penerima jaminan tersebut berkedudukan sebagai kreditur prevent (Daeng Naja, 2006). Dengan jaminan kredit dalam perjanjian kredit tersebut telah sesuai dengan ketentuan karena termasuk dalam jaminan bersifat khusus yang diberikan oleh Endah Dwi Ariyani selaku debitur yang memberikan kedudukan hak yang didahului sehingga KSP Sapta Usaha Mulya mempunyai kedudukan sebagai kreditur *prevent*.

Maka dapat dianalisis bahwa surat kuasa yang tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berisi tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum

lain dari pada membebaskan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi serta mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debiturnya apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Serta surat kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan kekuatan hukum tetap serta tidak melakukan eksekusi terhadap objek jaminan kredit apabila debitur wanprestasi. Karena tidak dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tersebut tidak didaftarkan di kantor pertanahan sehingga tidak terbit sertifikat hak tanggungan yang mempunyai irah – irah dengan kata – kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3.2 Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Para Pihak Serta Posisi Jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Ibu Pehti Widiyastuti, SE selaku Kabag Pinjaman di Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya mengenai upaya hukum para pihak serta posisi jaminan sertifikat hak milik jika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian kredit di Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya yang meliputi hak dan kewajiban para pihak yang sudah tercantum dalam perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 dan yang terakhir mengenai cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi. Setelah semua proses dalam perjanjian pinjam meminjam (kredit) maka petugas pemberi kredit dari KSP Sapta Usaha Mulya melakukan pengawasan kepada debitur secara terus – menerus, hal tersebut menghindari kredit bermasalah sedini mungkin yaitu dengan pembayaran angsuran kredit dilakukan dirumah debitur, hal tersebut bertujuan untuk mengontrol usaha yang dijalankan dari pemberian pinjaman atau kredit oleh KSP Sapta Usaha Mulya. Bahwa upaya hukum terjadi setelah perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis di tandatangani oleh para pihak yaitu kreditur dan debitur. Dalam data perjanjian kredit Koperasi Simpan Pinjam Sapta

Usaha Mulya yang dibuat secara tertulis terdapat hak kreditur, kewajiban kreditur, hak debitur dan kewajiban debitur. Berdasarkan hak dan kewajibannya, kewajiban kreditur adalah menyerahkan kredit atau uang kepada debitur dengan hak untuk menerima pokok angsuran dan bunganya. Hak kreditur adalah memperoleh angsuran pokok dan bunga sesuai yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak. Hak debitur adalah menerima sejumlah uang yang dipinjamkan oleh kreditur kepada debitur. Kewajiban debitur adalah membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditur dalam jangka waktu tertentu. Jangka waktu perjanjian kredit telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.

Penentuan jangka waktu tersebut tergantung pada keinginan dan kemampuan debitur. Semakin lama jangka waktu kredit maka angsuran semakin kecil, sebaliknya semakin pendek jangka waktu kredit maka semakin besar angsuran yang harus dibayar debitur. Suatu perjanjian kredit yang telah menimbulkan suatu tanggungjawab bagi para pihak yang dalam perjanjian kredit tersebut, demikian juga yang terjadi dalam suatu perjanjian kredit nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 antara kreditur yaitu Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya dengan debitur yaitu Endah Dwi Ariyani S. Hak dan kewajiban diatur dalam BAB XIII KUHPerdara mengenai Pinjam Pakai Habis (*Verbruiklening*)

Bahwa dari hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 antara Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya dengan Endah Dwi Ariyani S maka dapat peneliti analisis bahwa pihak penerima pinjaman yaitu debitur dalam menerima haknya dari Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya memiliki tanggung jawab hukum dalam perjanjian kredit tersebut yang harus dilaksanakan dan telah sesuai dengan Pasal 1763, 1764, dan 1765 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Berdasarkan hal tersebut Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya telah mencantumkan hak dan kewajiban masing – masing pihak dalam perjanjian kredit dan sesuai dengan ketentuan sebagaimana mestinya yang telah diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Pelaksanaan perjanjian kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya baik pokok, bunga, dan biaya – biaya lain yang telah jatuh tempo, maka debitur akan dikenai denda yang ditentukan dalam surat perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak dari

besarnya hutang pokok. Dalam waktu 3 (tiga) bulan dari tanggal jatuh tempo, debitur tidak dapat melunasi seluruh hutangnya maka pada bulan ke 4 (empat) pihak Koperasi selaku kreditur berhak menjual barang jaminan baik secara lelang atau di bawah tangan.

Mengenai upaya penyelesaian apabila debitur wanprestasi, kreditur tidak dapat melaksanakan parate eksekusi karena objek yang dijaminan tersebut yaitu berupa sertifikat hak milik tidak didaftarkan hak tanggungan yang tercantum dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Serta dengan adanya surat kuasa antara pihak Koperasi Simpan Pinjam Saptu Usaha Mulya sebagai kreditur dan Endah Dwi Ariyani S sebagai debitur yang memuat bahwa jaminan atau agunan dari perjanjian kredit dapat diuangkan oleh pihak kreditur dan kelebihan dari nilai uang diserahkan kepada pihak debitur tidak sesuai dengan Pasal 15 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang seharusnya surat kuasa pembebanan hak tanggungan berisi tidak memuat kuasa untu melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi serta mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debiturnya apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Maka surat kuasa tersebut tidak sesuai dengan ketentuan tersebut. Dari ketidak sesuaian surat kuasa tersebut maka tidak dapat melakukan parate eksekusi obyek jaminan oleh Koperasi Simpan Pinjam Saptu Usaha Mulya sebagai pihak kreditur. Apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya sesuai dengan tenggang waktu pelunasan maka dengan cara kekeluargaan dan melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam klausula perjanjian kredit dengan nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 yaitu dengan tambahan denda sebesar 1% perbulan dari jumlah hutang pokok. Serta petugas dibantu dengan pengawas atau atasan petugas mendatangi debitur dan memberikan tenggang waktu lagi untuk melunasi kekurangan dari kredit dan dengan tambahan bunga keterlambatan tersebut serta mendesak sampai debitur lunasi kreditnya.

Perjanjian kredit dalam Perspektif Syariah disebut sebagai *qard* yaitu adanya pihak yang memberikan harta baik berupa uang atau barang kepada pihak yang berhutang, dan pihak berhutang menerima sesuatu tersebut dalam jumlah yang sama, maka dapat penulis analisis dari pengertian kredit dalam perspektif syariah dan membandingkan dengan data

yang peneliti dapatkan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik di Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya bahwa dalam perjanjian kredit tersebut terdapat pihak yang memberikan harta yaitu Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya selaku kreditur yang memberikan harta berupa uang dengan nilai sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) kepada pihak yang berhutang yaitu Endah Dwi Ariyani S selaku pihak debitur serta mengembalikan hutang dengan tambahan jasa pinjaman sebesar 12% pertahun, dalam hal tambahan jasa pinjaman tersebut tidak sesuai dengan perspektif syariah yang mana dalam hal pengembalian hutang, pihak peminjam seharusnya mengembalikan hutangnya sesuai atau sejumlah yang sama dengan dipinjam oleh debitur.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

- a. Keabsahan penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) SEBAGAI Jaminan Dalam Perjanjian Kredit di KSP Sapta Usaha Mulya ditinjau dari Hukum di Indonesia Berdasarkan hasil wawancara dengan Suwarjo selaku Manager di KSP Sapta Usaha Mulya menjelaskan bahwa KSP Sapta Usaha Mulya menyalurkan kreditnya dapat dibagi menjadi dua, yaitu kredit dengan jaminan BPKB kendaraan bermotor dan kredit dengan jaminan sertifikat tanah. Untuk sertifikat tanah ada tiga jenis pengikatannya, yaitu tanpa diikat apapun, diikat dengan sistem Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penulis melakukan analisa terhadap Surat Perjanjian Pinjaman dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 berdasarkan syarat sah nya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan menyimpulkan bahwa Surat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan dapat disimpulkan bahwa syarat Surat Perjanjian Pinjaman dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 tersebut telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara.
- b. Bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak dalam Surat Perjanjian Pinjaman dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 apabila debitur wanprestasi. Kreditur tidak dapat melaksanakan parate eksekusi karena objek yang dijaminan tersebut berupa sertifikat hak milik tidak dapat didaftarkan hak tanggungan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun

1996. serta dengan adanya surat kuasa antara pihak Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya sebagai kreditur dan Endah Dwi Aryani Sanastry sebagai debitur yang memuat bahwa jaminan atau agunan dari perjanjian kredit dapat diuangkan oleh pihak kreditur dan kelebihan dari nilai uang diserahkan kepada pihak debitur tidak sesuai dengan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang seharusnya surat kuasa pembebanan hak tanggungan berisi tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi serta mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debiturnya apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Maka surat kuasa tersebut tidak sesuai dengan ketentuan tersebut. Dari ketidaksesuaian surat kuasa tersebut maka tidak dapat melakukan parate eksekusi objek jaminan oleh Koperasi Simpan Pinjam Sapta Usaha Mulya sebagai pihak kreditur, apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya sesuai dengan tenggang waktu pelunasan maka dengan cara kekeluargaan dan melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam klausula perjanjian kredit dengan Nomor 1804 / KSP / M / I / 2022 yaitu dengan tambahan denda sebesar 1% perbulan dari jumlah hutang pokok. Serta petugas dibantu dengan pengawas atau atasan petugas mendatangi debitur dan memberikan tenggang waktu lagi untuk melunasi kekurangan dari kredit dan dengan tambahan bunga keterlambatan tersebut serta mendesak sampai debitur lunasi kreditnya.

4.2 Saran

- a. Agar menjaga kelancaran dalam perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik hendaknya dari kedua belah pihak debitur maupun kreditur agar melaksanakan kewajiban dan hak masing-masing sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditandatangani didalam surat perjanjian kredit tersebut.
- b. Akan lebih baik apabila semua biaya yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut tidak seluruhnya dibebankan kepada debitur, akan tetapi dari [pihak kreditur juga ikut menanggung sebagian biaya seperti biaya eksekusi

jaminan, biaya asuransi dan lain sebagainya.

- c. Sebaiknya dari pihak KSP Sapta Usaha Mulya, apabila terjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, akan lebih baik jika diselesaikan secara kekeluargaan supaya tidak menimbulkan biaya tambahan untuk menyelesaikan permasalahan perjanjian kredit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Ahmad. (2019). *Pinjaman Kredit Dalam Perspektif Pendidikan Islam*. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 3.1. <https://doi.org/10.26618/j-hes.v3i1.2122>.
- Djamil, Fathurahman. (2001). *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya.
- Fuady, Munir. (2002). *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Gautama, Sudarta. (2000). *Pengertian Tentang Negara Hukum*. Bandung : Alumni.
- Haris, Salim. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Press
- Hernoko, Agus Yudha. (2019). *Hukum Perjanjian*. Surabaya : Prenada Media
- Ibrahim, Johannes. (2004). *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Dan Ekonomi)*. Bandung : Mandar Maju
- Kamelo, Tan. (2004). *Hukum Jaminan Dalam Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung : PT. Alumni
- Miru, Ahmadi. (2010). *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jazkarta : PT. Raja Grafindo Pesada.
- Naja, H.R Daeng. (2006). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT. Ctra Aditya Bakti
- Niru dan Anita Sinaga. (2019). *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 10.1.
- Nola Mahalia dan Pohan Sri. (2020). *Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Perspektif Hukum, 1.1.
- Oktaviana. (2010). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*. (Africa Education Review). <http://epa.sagepub.com/content/15/2/129.short%0Ahttp://joi.jlc.jst.go.jp/JST.Journalarchive/materia1994/46.171?from=CrossRef>

- Patrik, Purwahid dan Kashadi. (2006). *Hukum Jaminan Edidi Revisi Dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Prodjodikoro, Wirjono. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Yogyakarta : Mandar Maju.
- Rahayu, Basuki Sri dan Heriyanta Budi Utama. (2020). *Pendampingan Pembentukan Badan Usaha Koperasi Simpan Pinjam “Makmur Jaya” Kelurahan Banjarsari Kecamatan Banjarsari Surakarta*. (Wasana Nyata, 4.1). <https://doi.org/10.36587/wasananyata.v4i1.583>
- Rusam, Bambang Rianto. (2016). *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat
- S, Salim H. (2010). *Hukum Kontrak Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Senduk, Feiby Angelia., Hendrik Manossoh., & Dhullo Affandi. (2016). *Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Manajemen Pada Koperasi Simpan Pinjam “Ayamen Mandiri” Kombi*. Jurnal EMBA, 4.4, 885–92.
- Soekanto, Soerjono. (2008). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Internasa.
- Tauratiya. (2020). *Overmacht: Analisis Yuridis Penundaan Pelaksanaan Prestasi Akibat Pandemi Covid-19*. Jurnal Ilmiah Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi Dan Keagamaan, 7.1. <https://doi.org/10.29300/mzn.v7i1.3094>.
- Usman, Rahmadi. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Wahyuni, Niniek. (2017). *Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank*. Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan, 1.1. <https://doi.org/10.25139/lex.v1i1.236>.
- Widayati, Ratna and Sepni Maiwati. (2019). *Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung*. Jurnal Keuangan Dan Perbankan, 1–12.