

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian di Indonesia sendiri merupakan perekonomian yang digolongkan sebagai negara industri. Tidak hanya industri besar saja yang dapat mempengaruhi pertumbuhan perekonomian di Indonesia, akan tetapi industri kecil seperti industri yang berada di lingkungan rumah tangga juga dapat mempengaruhi pertumbuhan perekonomian di Indonesia. Akan tetapi terdapat beberapa permasalahan yang biasa terjadi dalam pelaksanaan kegiatan industri kecil didalam masyarakat, yakni kurangnya modal usaha yang dimiliki masyarakat untuk mendirikan suatu industri itu sendiri. Sehingga banyak sekali masyarakat yang merasa kesulitan untuk modal usaha. Maka dari itu banyak masyarakat yang mengajukan pinjaman kredit kepada beberapa bank maupun koperasi. Karena itu koperasi memiliki peran penting dalam meningkatkan pembangunan ekonomi industri bagi masyarakat kecil dan koperasi juga berperan serta dalam membangun tatanan perekonomian nasional.

Proses kredit memiliki manfaat besar dalam pertumbuhan pembangunan perekonomian di Indonesia. Beberapa diantaranya adalah dapat mendorong pertumbuhan dan perluasan perekonomian di masyarakat serta meningkatkan pendapatan masyarakat itu sendiri, lalu proses kredit juga mampu mengurangi tingkat pengangguran yang terjadi di Indonesia karena dengan adanya kredit, masyarakat jadi mendapatkan modal untuk membuka usaha. Sehingga, dalam pelaksanaanya proses kredit dianggap sebagai sesuatu

yang sudah lazim terjadi di masyarakat. Dibuktikan dalam penggunaan kredit sudah merambah pada seluruh tingkatan ekonomi, dari mulai kalangan ekonomi rendah, menengah hingga kalangan ekonomi atas dengan tujuan masing-masing yang berbeda-beda.

Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹ Dengan terdapat beberapa pihak yang disebut debitor dan kreditor. Kreditor adalah suatu organisasi, badan usaha atau perorangan yang memberikan pinjaman kepada debitor atau penerima kredit. Sedangkan yang disebut debitor ialah pemohon kredit atau yang menerima sejumlah pinjaman dari kreditor.

Salah satu aktivitas perekonomian adalah aktivitas kredit, Lembaga Keuangan baik Bank maupun Bukan Bank memiliki andil yang sangat besar dalam penyaluran dana kepada masyarakat. Lembaga keuangan memiliki fungsi penyalur dana kepada masyarakat serta menghimpun dana dari masyarakat yang nantinya akan diberikan kepada masyarakat lagi. Dalam praktiknya lembaga keuangan memiliki beberapa produk usaha diantara lain, seperti deposito, deposito berjangka, tabungan, pinjaman berjangka, dan lain sebagainya. Manfaat dari Lembaga Keuangan Non Bank yang dapat dirasakan masyarakat adalah menyediakan bantuan modal dalam bentuk kredit kepada

¹ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

masyarakat agar tidak terjebak dalam hutang dengan bunga tinggi yang diterapkan oleh rentenir. Serta membantu pemerintah dalam upaya pembangunan di berbagai bidang, khususnya di bidang ekonomi dan keuangan. Salah satu lembaga keuangan Bukan Bank yang digemari oleh masyarakat kecil adalah koperasi.

Koperasi merupakan suatu bentuk usaha badan hukum yang didirikan oleh perseorangan atau juga bisa disebut sebagai badan hukum koperasi. Yang dilakukan dengan cara memisahkan kekayaan para anggotanya sebagai bentuk modal usaha yang akan dijalankan dengan memenuhi beberapa kebutuhan bersama dalam bidang sosial, budaya dan tentu saja dalam bidang ekonomi yang harus sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip dari koperasi.² Dalam arti lain, menurut Mohammad Hatta yang berperan sebagai Bapak Koperasi, koperasi merupakan usaha bersama yang berguna untuk memperbaiki atau meningkatkan kehidupan atau taraf ekonomi masyarakat dengan berlandaskan asas tolong menolong. Diingatkan oleh Bung Hatta bahwa ada 7 prinsip yang dapat dianut suatu koperasi, yaitu meningkatkan produksi, memperbaiki kualitas produksi, 30 mengefisienkan distribusi, memperbaiki dan mengendalikan harga, menghapuskan pengaruh lintah darat/ijon, menghimpun modal (simpan pinjam) dan memelihara lumbung desa.³

Koperasi sendiri juga memiliki beberapa prinsip yang sudah tercantum didalam Undang-undang No.25 Tahun 1992 dan Undang-undang No.12 Tahun

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian

³ Sukanto Rekso Hadiprodjo, Manajemen Koperasi, (Yogyakarta : BPFE, 1992), Cet. ke-2, hlm. 47.

1967 yang berisikan prinsip dasar koperasi antara lain yaitu keanggotaan koperasi yang bersifat terbuka dan sukarela, proses pengelolaannya dilakukan secara demokratis, dan adanya pembagian sisa hasil usaha (SHU) dilakukan secara adil sebanding dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota, pemberian balas jasa yang terbatas terhadap modal, kemandirian⁴. Menurut aturan yang berlaku didalam koperasi simpan pinjam hanya diperbolehkan meminjamkan modal kepada anggotanya saja, akan tetapi pada kenyataannya banyak koperasi simpan pinjam yang memberikan modal kepada yang bukan anggotanya. Modal yang diberikan itu berasal dari modal pinjaman dan modal sendiri. Yang dimaksud modal pinjaman adalah modal yang didapatkan dari para anggota maupun dari bank. Sedangkan yang dimaksud modal sendiri adalah modal yang berasal dari simpanan anggota, baik simpanan wajib, pokok atau bebas.

Pada umumnya untuk menjamin kepastian pengembalian utang yang dipinjam, biasanya ada perjanjian aksesoir atau perjanjian ikutan yang dibuat antara pihak koperasi dengan debitornya, dimana koperasi meminta sebuah jaminan sebagai pelunasan utang debitur dengan menggunakan berbagai jenis jaminan baik jaminan barang bergerak maupun tidak bergerak. Dengan adanya sebuah jaminan tersebut, apabila debitur melakukan wanprestasi atau lalai dalam hal tidak melunasi utang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, maka koperasi mempunyai hak yang dapat didahulukan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut sebagai pengganti pelunasan utang

⁴ Undang-undang No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian

yang dilakukan oleh debitor. Mengenai jaminan itu sendiri, Jaminan dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan meliputi perjanjian penanggungan (*borgtocht*) dan perjanjian garansi. Sedangkan jaminan kebendaan meliputi jaminan gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan.

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

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

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) “**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan dalam perjanjian kredit di Koperasi Sapta Usaha Mulya ditinjau dari Hukum di Indonesia?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak serta posisi jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) jika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian kredit di Koperasi Sapta Usaha Mulya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah ditetapkan diatas, tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini, antara lain :

1. Tujuan Obyektif :
 - a. Untuk mengetahui bagaimana tata cara pengajuan perjanjian kredit yang telah ditetapkan dari pengurus koperasi.
 - b. Untuk mengetahui syarat apa saja yang telah ditentukan dari pengurus koperasi bahwa debitur telah melakukan wanprestasi.
 - c. Untuk mengetahui cara penyelesaian apa saja yang dilakukan pengurus

koperasi untuk menyelesaikan masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

2. Tujuan Subyektif

- a. Bertujuan untuk melatih dan mengasah kemampuan penulis dalam melakukan penulisan dan penelitian tentang permasalahan yang terjadi didalam koperasi.
- b. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis maupun mahasiswa tentang koperasi dan juga tentang bagaimana perjanjian kredit dapat dilakukan.
- c. Untuk memenuhi syarat dalam meraih gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan baik dan berguna untuk kehidupan selanjutnya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun masyarakat umum, terutama terhadap bidang yang diteliti. Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan pemahaman serta menguasai teori dan literatur pada permasalahan yang sedang diteliti.
- b. Diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipakai sebagai acuan penelitian-penelitian lain yang sejenis.
2. Manfaat praktis
- a. Memberikan alternatif solusi atas permasalahan yang sedang diteliti dan membantu penelitian sejenis di waktu yang akan datang.
 - b. Memberikan masukan bagi pihak-pihak terkait baik kreditor, debitur, penyelenggara maupun regulator.
 - c. Menjadi wadah bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan kemampuan menulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.

E. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini di lakukan dengan diawali terjadinya kegiatan antara kedua belah pihak yang terlibat dalam proses dilakukannya perolehan sejumlah

dana dengan melakukan transaksi perjanjian kredit. Dalam proses transaksi ini terdapat dua pihak, yaitu pihak debitur yang menghendaki dilakukannya pengajuan kredit dengan bantuan pinjaman koperasi dan pihak kreditur adalah yang membantu dalam menyediakan pinjaman. Debitur yang membutuhkan pinjaman harus memenuhi persyaratan yang diajukan koperasi, dan salah satu persyaratan dilakukannya pinjaman untuk mendapatkan perolehan dana adalah adanya suatu jaminan. Benda yang dapat dijamin tersebut antara lain hak tanggungan sertifikat hak milik atas tanah. Dilihat dari kemampuan debitur dan banyaknya pinjaman dana yang dibutuhkan, debitur dapat memberikan suatu jaminan. Hak tanggungan sendiri diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan tentang tanah yang disebut UUHT⁶. merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan. Sebagai catatan, dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Perjanjian kredit pada dasarnya sudah diatur didalam pasal 1745 KUHP yang berbunyi *“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”*. Maka dari itu dengan diadakannya perjanjian kredit ini akan menimbulkan suatu hubungan hukum antara debitur dan kreditur. Dimana dalam perjanjian tersebut ada hak

⁶ Oky Ditya Argo Putra, Jurnal Repertorium(2014)

debitur untuk mengembalikan pinjaman uang tersebut dengan tenggang waktu yang sudah ditentukan sebelumnya dan juga ada hak dari kreditur menerima pengembalian pinjaman uang tersebut

Pada dasarnya, sesuai ketentuan Pasal 1 butir 1 yang menyebutkan bahwa “haktanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar 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 kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya.

Perjanjian kredit dalam melakukan praktiknya seringkali menemui masalah dalam hal debitur wanprestasi atau lalai dalam melakukan kewajibannya membayar sejumlah angsuran yang telah ditetapkan, sehingga dapat menjadi kerugian terhadap koperasi. Maka dari itu Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah 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).

F. Metode Penelitian

Pengertian penelitian menurut Soerjono Soekanto adalah “suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Suatu penelitian dapat dilaksanakan dengan baik, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode yang digunakan penulis dalam penulisan hukum ini yaitu:

1. Jenis Penelitian

Pilihan metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada dengan mendasarkan hukum sebagai suatu norma.⁷

2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian hukum ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata

⁷ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum (Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press, 2008), hlm. 52

3. Jenis dan Sumber Data

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. Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukumsekunder.

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- 4) PERMEN Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 15/PER.M.KUKM/IX/2015 Tentang Usaha Simpan Pinjaman oleh Koperasi disempurnakan dengan PERMEN Koperasi dan Usaha simpanpinjam oleh Koperasi.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berasal dari buku-buku, jurnal, makalah, media masa, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini.

5) Metode Pengumpulan Data

Data kepustakaan dalam penelitian ini bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi serta literatur-literatur lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

6) Metode Analisis

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.