

## PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH KOPERASI

**Sujana Donandi S**

Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Presiden, Cikarang  
sujana@president.ac.id

### Abstrak

Dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) sangat dimungkinkan terjadi wanprestasi ataupun anggota peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Proses penyelesaian masalah ini menarik untuk dibahas guna mengetahui bagaimana KSP menyelesaikan permasalahan hak dan kewajiban yang muncul dari kredit macet yang didalamnya ada jaminan Hak Tanggungan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penyelesaian wanprestasi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada KSP dapat ditempuh melalui prosedur penanganan, upaya hukum, dan eksekusi jaminan secara *parate executie* atau eksekusi tanpa putusan pengadilan.

**Kata kunci:** Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Koperasi

### *Abstract*

*In a credit agreement with mortgage in Credit Union (Koperasi Simpan Pinjam/KSP), it is very likely that default happened or the debtor fail to fulfill obligation. The Process of resolving this problem is interesting to be discussed to determine how KSP solves problems of rights and obligations emerging from bad performing loan in which involves morgage. The research is a legal normative-empirical research and the type is descriptive. The result showed that the the resolving of credit with mortgage in KSP could be pursued through the handling procedure, legal effort, and the execution assurance in *parate executie* or execution without court decisions.*

**Key words:** *default, credit agreement, mortgage, credit union*

### A. Latar Belakang

Setiap orang berupaya untuk memperoleh penghasilan yang mampu mencukupi kebutuhan dan keinginannya. Hanya saja, terkadang uang yang dihasilkan dari pekerjaan tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan yang beragam. Bagi para wirausahawan, tambahan modal berupa dana juga sering kali sangat dibutuhkan untuk mengembangkan usaha.

Salah satu cara yang lazim ditempuh seseorang untuk mendapatkan tambahan dana adalah dengan melakukan pinjaman berupa kredit. Keberadaan kredit

sangat bermanfaat bagi seseorang yang kekurangan dalam memenuhi dana untuk membuka, melanjutkan, ataupun mengembangkan usaha. Dengan adanya kredit ini maka setiap orang yang mampu memenuhi persyaratan sebagaimana diminta dalam pengajuan kredit akan mendapatkan dana tambahan.

Pengajuan kredit mayoritas dilakukan pada lembaga perbankan. Namun, selain bank ada juga lembaga keuangan non-bank yang dapat memberikan pinjaman kepada anggota, yaitu koperasi yang menjalankan bidang usaha simpan pinjam atau yang dikenal

dengan Koperasi Simpan Pinjam, yang selanjutnya dalam penelitian ini disebut KSP. Pasal 44 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian menyatakan bahwa koperasi dapat menghimpun dana dan menyalurkannya melalui kegiatan usaha simpan pinjam dari dan untuk anggota dan calon anggota koperasi yang bersangkutan, koperasi lain dan atau anggotanya.

Pada prakteknya, terdapat kemungkinan bahwa anggota peminjam dana gagal mengembalikan dana yang dipinjam beserta bunga atau yang disebut dengan wanprestasi. Jika hal ini terjadi, tentu akan menjadi suatu kerugian bagi KSP. Oleh karena itu, dalam mempertimbangkan suatu permohonan kredit, KSP melakukan analisis kredit terhadap calon nasabah peminjam dana, termasuk meminta jaminan dalam berbagai bentuk, salah satunya Hak Tanggungan. Fungsi utama dari jaminan sendiri adalah untuk meyakinkan kreditur, bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama.<sup>1</sup>

Dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP sangat dimungkinkan terjadi wanprestasi ataupun anggota peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Proses penyelesaian masalah ini sungguh menarik untuk dibahas guna mengetahui bagaimana KSP menyelesaikan permasalahan hak dan kewajiban yang muncul dari kredit macet yang didalamnya ada jaminan Hak Tanggungan. Hal ini yang kemudian melatarbelakangi penulis untuk menyusun makalah berjudul “**Penyelesaian Wanprestasi Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan oleh Koperasi Simpan Pinjam**” ini.

## **B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup**

### **1. Rumusan Masalah**

Masalah yang akan dikaji dalam tulisan ini adalah:

Bagaimana penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan oleh KSP?

### **2. Ruang Lingkup**

Penelitian ini termasuk ruang lingkup bidang hukum keperdataan, mengenai Hukum Jaminan dan Hukum Perjanjian. Bidang kajian penelitian ini hanya terbatas pada penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan oleh KSP.

## **C. Tinjauan Pustaka**

### **1. Perjanjian**

#### **1.1. Perjanjian Pada Umumnya**

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih. Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut :<sup>2</sup>

#### **a. Asas kebebasan berkontrak**

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1223 KUHPerdota yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan. Perjanjian yang nantinya disepakati oleh

<sup>1</sup> Abdul R.Salim dkk,2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta, hlm. 21

<sup>2</sup>Salim H.S., 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innamintaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.7

para pihak akan mengikat, hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berisi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

**b. Asas Pelengkap**

Asas Pelengkap mengandung arti bahwa undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban para pihak saja.

**c. Asas Konsensual**

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

**d. Asas Obligatoir**

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dibuktikan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakalyke overrnkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

Suatu perjanjian dapat dikatakan suatu perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, sehingga perjanjian itu dapat dilakukan dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah :<sup>3</sup>

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).
- b. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (*capacity*). Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akhil balik dan sehat pikirannya (sehat menurut hukum atau telah berumur 21 tahun).
- c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*), artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.
- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*), artinya menyangkut isi perjanjian itu sendiri.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak yang melakukan perjanjian harus sepakat setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Masing-masing pihak mempunyai kehendak yang sama dengan kata lain apa yang dikehendaki pihak yang satu harus dikehendaki oleh pihak yang lain juga. Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada umumnya orang yang dikatakan cakap menurut hukum apabila ia sudah dewasa, yaitu mencapai umur 21 tahun, atau sudah menikah. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. Orang – orang yang belum dewasa;
- b. Mereka ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah membuat perjanjian-perjanjian tertentu.,(Poin c sudah dicabut dengan Surat Edaran Mahkamah Agung/SEMA Nomor 3/1963).

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cukup mampu untuk menyadari benar-benar akan tanggung jawab dipikulnya dengan perbuatannya. Orang tersebut harus seseorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat. Orang yang ditaruh di dalam pengampunan

<sup>3</sup> Subekti, 1998, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 17 - 20

menurut hukum tidak dapat berbuat bebas, ia berada di bawah pengawasan pengampunan. Kedudukannya sama dengan anak yang belum dewasa.<sup>4</sup> Pihak yang terikat dalam perjanjian disebut juga subjek hukum perjanjian. KUHPerdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian, ahli waris mereka, dan pihak ketiga.<sup>5</sup> Subjek perjanjian terdiri dari orang dan badan hukum.

Suatu objek tertentu, artinya objek dalam perjanjian harus jelas dan dapat dideterminasikan. Dengan demikian, tidak akan muncul cela untuk saling mengingkari yang mana objek dalam perjanjian oleh para pihak. Sebab yang halal, artinya perjanjian itu dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dua syarat pertama sahnya perjanjian merupakan syarat subjektif. Jika syarat subjektif tidak dipenuhi perjanjian dapat dibatalkan. Dua syarat terakhir dikatakan syarat objektif karena jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya bahwa dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, akibatnya hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.<sup>6</sup>

## 1.2. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan

berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari Perjanjian Kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.<sup>7</sup>

Dilihat dari pembuatannya, suatu Perjanjian Kredit dapat digolongkan menjadi:

- a. Perjanjian Kredit di bawah tangan, yaitu Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit Di bawah tangan ini terdiri dari:
  - 1) Perjanjian Kredit di bawah tangan biasa;
  - 2) Perjanjian Kredit di bawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmarking*);
  - 3) Perjanjian Kredit di bawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan Akta Notarial (legalisasi).
- b. Perjanjian Kredit Notariil, yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris. Perjanjian Notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang/Notaris).

Perjanjian Kredit merupakan suatu perjanjian yang bersifat pokok. Perjanjian Kredit selaku suatu perjanjian pokok dapat ditambah dengan perjanjian tambahan yang menyertai perjanjian pokok. Perjanjian

<sup>4</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm.

<sup>5</sup> Mariam Darius Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, Bandung, hlm. 22

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm.89

<sup>7</sup> <http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang>

Kredit dapat dilakukan pada Lembaga Perbankan atau lembaga lainnya yang diperbolehkan menurut ketentuan undang-undang. Salah satu lembaga non-bank yang dapat memberikan kredit adalah koperasi.

## 2. Wanprestasi dan Akibat Hukum Wanprestasi

Seseorang yang tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajiban dalam suatu kontrak yang telah diadakannya, maka seseorang tersebut dikatakan melakukan wanprestasi. Apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan wanprestasi, maka dalam hal demikian inilah seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi.

Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>8</sup>

Seorang debitur dikatakan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian tergantung dari kontrak yang diadakannya. Apabila dalam kontrak yang diadakan ditentukan tenggang waktu pelaksanaan kontrak, maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, bahwa debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Jika waktu tidak ditentukan, maka untuk adanya wanprestasi tersebut perlu diberitahukan kepada debitur, berupa peringatan tertulis berupa surat perintah atau kata sejenis itu.

Peringatan dan pemberitahuan yang diberikan kepada Debitur merupakan upaya awal yang dapat dilakukan Kreditor

terhadap Debitur. Dalam hal ini, upaya yang dilakukan merupakan upaya untuk mengingatkan Kreditor akan kewajibannya. Jika melalui tahap ini debitur telah menyadari kelalaiannya, maka tidak diperlukan lagi upaya lebih lanjut.

Akibat hukum Debitur yang melakukan wanprestasi, adalah Kreditor dapat memilih untuk :

- a. Debitur harus membayar ganti rugi yang telah diderita oleh Kreditor;
- b. Meminta pembatalan melalui putusan hakim;
- c. Risiko beralih pada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi;
- d. Membayar biaya perkara jika sampai diperkarakan di depan pengadilan;
- e. Debitur harus memenuhi kontrak atau kontrak dibatalkan disertai ganti rugi.

Ganti rugi yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi dapat berupa biaya, rugi, dan bunga yang dalam bahasa Belanda disebut *konsten, schaden en enteresten*. Biaya atau *konsten* adalah segala pengeluaran atau biaya konkret yang telah dikeluarkan. Rugi atau *schader* yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda kepunyaan kreditor, sedangkan *interesten* adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang akan diperoleh seandainya pihak Debitur tidak lalai.

## 3. Koperasi

### 3.1. Koperasi Pada Umumnya

Menurut Edi Swason, secara harfiah kata koperasi berasal dari “*copere*” (latin), atau “*cooperation*” (Inggris) yang berarti perkumpulan atau “*cooperative*” (Belanda) yang berarti kerjasama. Dalam bahasa Indonesia, diartikan sebagai bekerjasama, atau kerjasama merupakan koperasi.<sup>9</sup>

Koperasi adalah suatu badan yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi yang memberikan kebebasan masuk dan keluar sebagai anggota dengan cara bekerjasama secara

<sup>9</sup> Edilius dan Sudarsono, 1996, *Koperasi dalam Teori dan Praktek*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, hlm.1

<sup>8</sup> R. Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45

kekeluargaan menjalankan usaha untuk mempertinggi jasmaniah para anggotanya. Berdasarkan Pasal 1 Undang – Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.

Berdasarkan Pengertian di atas, maka koperasi di Indonesia mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Koperasi adalah suatu badan usaha yang pada dasarnya untuk mencapai suatu tujuan memperoleh keuntungan ekonomis;
- b. Tujuan harus berkaitan langsung dengan kepentingan anggota;
- c. Keanggotaan koperasi bersifat sukarela, tidak boleh dipaksakan oleh siapapun dan bersifat terbuka;
- d. Pengelolaan koperasi dilakukan atas kehendak dan keputusan para anggota dan para anggota yang melaksanakan kekuasaan tertinggi berdasarkan keputusan rapat anggota;
- e. Pembagian pendapatan atau Sisa Hasil Usaha (SHU) dalam koperasi ditentukan berdasarkan pertimbangan jasa usaha anggota kepada koperasi. Balas jasa terhadap modal yang diberikan kepada para anggota adalah terbatas;
- f. Koperasi berprinsip mandiri, mengandung arti bahwa koperasi dapat berdiri sendiri tanpa tergantung pada pihak lain.

Koperasi Indonesia berasaskan kekeluargaan. Hal ini secara jelas tertuang dalam ketentuan bab II, bagian pertama, Pasal 2 Undang – Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian yang menyatakan bahwa Koperasi berlandaskan Pancasila dan UUD 1945 serta berdasarkan atas asas kekeluargaan. Asas kekeluargaan ini adalah asas yang memang sesuai dengan jiwa dan kepribadian Bangsa Indonesia dan telah berakar dalam jiwa Bangsa Indonesia.<sup>10</sup>

Tujuan dari koperasi ada dua, yaitu secara umum dan secara khusus. Tujuan koperasi secara umum adalah sebagai berikut :

- a. Meningkatkan kemampuan golongan ekonomi lemah dan berpartisipasi pada pembangunan nasional;
- b. Untuk memecahkan ketidaksiharasan dalam masyarakat, dalam pengertian mengurangi atau menghilangkan jurang perbedaan antara golongan ekonomi lemah yang merupakan mayoritas dengan golongan ekonomi kuat yang merupakan golongan minoritas;
- c. Sebagai sarana atau wadah untuk mengembangkan sistem demokratis ekonomi sekaligus sebagai alat untuk menghimpun potensi yang berguna bagi pengembangan yang berada pada golongan ekonomi lemah.

Sedangkan tujuan koperasi secara khusus adalah untuk meningkatkan kesejahteraan para anggotanya berdasarkan asas kekeluargaan.<sup>11</sup> Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian Pasal 3, tujuan dari koperasi adalah memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat maju, adil, dan makmur berlandaskan Pancasila dan UUD 1945.

### 3.2. Koperasi Simpan Pinjam/Kredit

Koperasi Simpan Pinjam atau KSP adalah sebuah lembaga yang bergerak di bidang simpan pinjam yang dimiliki dan dikelola oleh anggotanya, dan yang bertujuan untuk menyejahterakan anggotanya sendiri. Peraturan mengenai pelaksanaan koperasi tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi.

<sup>11</sup> Malayu S.P. Hasibuan, 1990, *Ekonomi Pembangunan dan Perekonomian Indonesia*, Bandung, CV. Amico, hlm. 160 - 161

<sup>10</sup> R.T. Sutantya Rahardja, 2002, *op. cit.*, hlm. 37

KSP memiliki tiga prinsip utama yaitu:<sup>12</sup>

- a. Asas swadaya (tabungan hanya diperoleh dari anggotanya)
- b. Asas setia kawan (pinjaman hanya diberikan kepada anggota), dan
- c. Asas pendidikan dan penyadaran (membangun watak adalah yang utama; hanya yang berwatak baik yang dapat diberi pinjaman).

Adapun yang menjadi tujuan KSP diantaranya sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Untuk membiayai anggota terhadap kebutuhan yang bersifat mendesak;
- b. Melalui pinjaman, dapat memberi kesempatan kepada anggota untuk mengembangkan usaha;
- c. Mendidik anggota hidup hemat dengan menyisihkan sebagian dari pendapatan mereka untuk menolong sesama.

Untuk menghimpun persediaan dana koperasi, maka sebagian keuntungan hasil usaha tidak langsung dibagikan kepada anggota. Semakin besar dana yang terhimpun maka semakin besar pula kemampuan koperasi untuk memberikan pembiayaan, baik dalam bentuk pinjaman/kredit maupun lainnya. Namun, agar tujuan pembiayaan koperasi dapat tercapai, perlu dibuatkan sistem pengawasan untuk menghindari terjadinya penyelewengan dalam penggunaan dana.<sup>14</sup>

Salah satu tujuan KSP adalah untuk memberikan kesempatan bagi anggotanya untuk mengembangkan usaha melalui pinjaman. Pinjaman yang diberikan oleh KSP kepada anggota diikat dalam sebuah perjanjian. Perjanjian ini lazimnya disebut sebagai Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit antara KSP dan anggota ini bersifat pokok.

## 4. Jaminan

### 4.1. Jaminan Pada Umumnya

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan<sup>15</sup> Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu piutang dalam masyarakat.<sup>16</sup> Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia memang tidak secara tegas merumuskan tentang apa yang dimaksud dengan jaminan itu. Namun demikian dari ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dapat diketahui arti dari jaminan tersebut.<sup>17</sup>

Ketentuan Pasal 1131 menyatakan bahwa, “Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut”.

Uraian lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 1132. Pasal ini menyatakan bahwa,

*“ kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi diantara para kreditur seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu daripada piutang yang lain.”*

### 4.2. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan di dalam Pasal 1 ayat ( 1 ) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah adalah :

*“ hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana*

<sup>12</sup>

<http://mellyanadewi.blogspot.com/2011/11/jenis-jenis-koperasi-dan-penjelasan-nya.html>

<sup>13</sup> Burhanuddin, *op.cit.* hlm 15

<sup>14</sup> *ibid*

<sup>15</sup> Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 50

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 148.

<sup>17</sup> Abdul Rasyid dkk, 2006, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 19 – 20.

*yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”<sup>18</sup>*

Dari rumusan di atas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan) nya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria<sup>19</sup>, sedangkan menurut Budi Harsono sebagaimana dikutip H. Salim, Hak Tanggungan adalah Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>20</sup>

Esensi dari definisi Hak Tanggungan dari Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.<sup>21</sup>

#### D. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma, sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.<sup>22</sup>

Tipe penelitian ini adalah deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan pemaparan serta pemahaman secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis mengenai penyelesaian wanprestasi Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada koperasi.

#### E. Pembahasan

Wanprestasi terjadi apabila anggota debitur tidak melakukan seperti yang diperjanjikan. Anggota debitur melakukan wanprestasi bisa karena dia alpa atau lalai, melanggar perjanjian, melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi (kelalaian/kelapaan) dapat berupa empat macam, antara lain:<sup>23</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana janjinya;
3. Melakukan janjinya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya ganti rugi dan bunga.<sup>24</sup>

Seorang peminjam dana di KSP akan menerima uang yang hendak dipinjamnya setelah semua prosedur pengajuan kredit telah dilalui dengan baik.

<sup>18</sup> Pasal 1 ayat (1) undang – undang nomor 4 tahun 1996

<sup>19</sup> Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja, cetakan ke -3 2008, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 13

<sup>20</sup> H.Salim, *op. cit*, hlm 97

<sup>21</sup> *ibid*

<sup>22</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad,, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 34.

<sup>23</sup> R. Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45

<sup>24</sup> Pasal 1267 KUH Perdata



Dengan ditandatangani Surat Perjanjian Kredit, maka anggota peminjam menjadi pihak yang juga dibebankan atas kewajiban selaku anggota debitur.

Kewajiban terutama yang harus dilaksanakan oleh anggota debitur ialah membayar iuran kredit secara rutin setiap bulannya. Pembayaran dilakukan paling lambat setiap bulan pada tanggal jatuh tempo seperti yang telah disepakati dalam surat perjanjian.

Perjanjian kredit yang disepakati oleh pihak KSP dan anggota debitur merupakan perjanjian pokok yang mengikat keduanya. Tidak hanya terikat pada perjanjian kredit, KSP dan anggota debitur juga menambahkan perjanjian kredit dengan jaminan. Perjanjian tentang jaminan ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*).

Dalam masa berlangsungnya perjanjian sangat dimungkinkan anggota debitur gagal melaksanakan kewajibannya. Kegagalan anggota debitur telah melanggar isi dari perjanjian kredit. Bentuk kegagalan ini dapat berupa kegagalan membayar kredit tepat waktu ataupun kegagalan untuk membayar iuran secara total.

Penanganan terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh anggota debitur dapat dilakukan baik secara musyawarah ataupun melalui pengadilan. Upaya menyelesaikan wanprestasi melalui pengadilan harus ditempuh walaupun sudah nyata kreditur telah wanprestasi dan kerugian dapat dihitung karena hanya pengadilan yang memiliki hak untuk menyatakan bahwa seseorang telah wanprestasi dan harus mengganti kerugian. Tindakan perampasan secara sepihak atas harta benda debitur justru merupakan perbuatan yang melawan hukum.

### **E.1. Prosedur Penanganan**

Prosedur penanganan merupakan upaya yang dilakukan oleh KSP untuk menangani wanprestasi debitur sebelum menempuh upaya hukum. Prosedur penanganan merupakan prosedur yang bertujuan untuk memberikan sanksi dan

penagihan atas wanprestasi anggota debitur. Selain itu, prosedur penanganan pada intinya bertujuan untuk melakukan musyawarah kembali dengan anggota debitur dalam menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh anggota debitur. Prosedur Penanganan terdiri dari tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Melakukan denda terhadap keterlambatan angsuran;
2. Melakukan penagihan rutin;
3. Melakukan penataan kembali;
4. Melakukan persyaratan kembali;
5. Melakukan penjadwalan kembali.

### **E.2. Prosedur Hukum Penyelesaian Sengketa**

Prosedur hukum merupakan prosedur yang dilakukan melalui upaya-upaya hukum dan sah menurut norma hukum yang berlaku. Prosedur hukum yang dapat diterapkan oleh koperasi adalah:

1. Membuat surat teguran pertama;
2. Membuat surat teguran kedua jika teguran kedua jika teguran pertama tidak dihiraukan;
3. Membuat surat peringatan jika teguran kedua tidak dihiraukan dengan tembusan kepada penasehat hukum koperasi;
4. Meningkatkan status hukum pengikatan jaminan;
5. Melakukan somasi;
6. Mendaftarkan guguratan ke Pengadilan Negeri;
7. Eksekusi Jaminan.

Kedua prosedur tersebut merupakan mekanisme dapat diambil oleh KSP. Jika diurutkan berdasarkan urutan upaya yang dilakukan, maka mekanisme penyelesaian wanprestasi yang dapat dilakukan oleh KSP adalah sebagai berikut:

1. Memberitahukan kepada peminjam yang sudah lewat dari tanggal jatuh tempo;
2. Membuat surat teguran pertama;
3. Membuat surat teguran kedua;
4. Membuat surat peringatan pertama;
5. Membuat surat peringatan kedua;
6. Membuat somasi;
7. Melakukan eksekusi. Eksekusi yang dapat dilakukan KSP antara lain:

- a. *Rescheduling*, merupakan upaya melakukan penjadwalan kembali angsuran.
  - b. *Restructuring*, yaitu penataan kembali atas angsuran.
  - c. *Reconditioning*, yaitu persyaratan kembal tentang kapitalisasi bunga, penundaan pembayaran bunga sampai jangka waktu tertentu, penurunan suku bunga, ataupun pembebasan suku bunga. Hal ini untuk mengupayakan agar anggota debitur dapat mengembalikan dana yang telah dipinjam;
  - d. *Renegotiating*, yaitu penegosiasian kembali. Merupakan upaya untuk menegosiasikan ulang perjanjian kredit antara KSP dan anggota debitur. Negosiasi ulang ini bertujuan untuk menyesuaikan perjanjian dengan kemampuan anggota debitur dalam mengembalikan kredit.
8. Pendaftaran gugatan, anggota debitur digugat ke pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat dilihat bahwa KSP dapat menyelesaikan wanprestasi kredit yang terjadi melalui prosedur penanganan di luar pengadilan (non litigasi) dan dalam pengadilan (litigasi).

Jika dilihat dari segi hukum, sebenarnya eksekusi juga diperbolehkan dilakukan oleh KSP apabila anggota debitur gagal menjalankan kewajibannya. Hal ini dimungkinkan dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Ini merupakan konsekuensi atas gagalnya anggota debitur menjalankan kewajibannya. Dalam hal mengeksekusi tidak perlu dilakukan gugatan ke pengadilan. sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampul kalimat "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan dicantumkannya irah-irah tersebut, maka dapat digunakan lembaga *parate exucutie* sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RBG, yaitu mengeksekusi tanpa putusan pengadilan. Dengan demikian KSP Kopdit Mekar Sai dapat

melakukan eksekusi atas jaminan anggota debitur yang wanprestasi.

## F. Simpulan

Penyelesaian wanprestasi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada KSP dapat ditempuh melalui prosedur penanganan dan upaya hukum. Eksekusi atas jaminan Hak Tanggungan juga dapat dilakukan oleh KSP apabila anggota debitur gagal menjalankan kewajibannya. Dalam kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berlaku *parate eksekusi* sebagaimana maka dapat digunakan diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RBG, yaitu mengeksekusi tanpa putusan pengadilan. Artinya demikian KSP Kopdit Mekar Sai dapat melakukan eksekusi atas jaminan anggota debitur yang wanprestasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literatur

- Badruzaman, Mariam Darius. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni Bandung: Bandung.
- Burhanuddin. 2010. *Prosedur Mudah Mendirikan Koperasi*. Pustaka Yustisia: Jakarta.
- Hadisoepipto, Hartono. 1984. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Liberty: Yogyakarta.
- H.S., Salim. 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Innaminaan di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Hasibuan, Malayu S.P.1990. *Ekonomi Pembangunan dan Perekonomian Indonesia*. CV. Amico : Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.

Muljadi, Kartini – Gunawan Widjaja. cetakan ke -3 2008. *Hak Tanggungan* Kencana Prenada Media Group: Jakarta.

ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Rasyid , Abdul dkk. 2006. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.

Salim , Abdul dkk. 2005. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Kencana: Jakarta.

Salim, H. 2003. *Hukum Kontrak*. Sinar Grafika: Jakarta.

Subekti. 1998. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT.Citra Aditya Bakti: Bandung

Sudarsono, dan Edilius . 1996. *Koperasi dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

## **B. Perundang – Undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.  
Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

## **C. Website**

<http://mellynadewi.blogspot.com/2011/11/jenis-jenis-koperasi-dan-penjelasan-nya.html>, diakses pada hari minggu, 2 Desember 2012

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>, diakses pada hari kamis, 24 Januari 2013 pukul 15.12