

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan perekonomian nasional adalah sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kedaulatan politik dan ekonomi Indonesia melalui pengelolaan sumber daya ekonomi, yang bertujuan menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah lembaga keuangan bukan Bank yang berbentuk Koperasi dengan kegiatan usaha menerima simpanan dan memberikan pinjaman uang kepada para anggotanya dengan bunga yang serendah-rendahnya.

Pengertian Koperasi seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian Perubahan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian disebutkan yaitu:¹

“Koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum Koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip koperasi”.

¹ Indonesia, Undang-Undang tentang Perkoperasian, UU No.17 Tahun 2012

Koperasi merupakan organisasi ekonomi yang bersifat sosial,keanggotaan koperasi berdasarkan sukarela yang mempunyai kepentingan,hak dan kewajiban yang sama.Salah satu bentuk koperasi adalah koperasi simpan pinjam yang membantu anggotanya di bidang perkreditan. Kebutuhan akan dana bagi perseorangan ataupun perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya merupakan kebutuhan yang amat esensial. Dana yang diperlukan pada umumnya berjumlah sangat besar,sementara dana pribadi yang dimiliki sangatlah terbatas. Oleh karenanya diperlukan dana dari berbagai sumber. Pada tingkatan ini biasanya koperasi menyediakan pelayanan kegiatan usaha yang tidak diberikan oleh lembaga usaha lain yang tidak dapat melaksanakannya akibat adanya hambatan peraturan. Peran koperasi disini juga terjadi jika pelanggan memang tidak memiliki aksesibilitas pada pelayanan dari bentuk lembaga lain.

Koperasi telah menjadi alternatif bagi lembaga usaha lain.Faktor utama yang menyebabkan koperasi mampu bertahan pada berbagai kondisi sulit,yaitu dengan mengandalkan loyalitas anggota dan kesediaan anggota untuk bersama-sama koperasi menghadapi kesulitan tersebut.Salah satu sumber dana tersebut berupa kredit dari Koperasi ataupun lembaga pembiayaan lainnya.

Istilah kredit sudah tidak asing lagi di dalam lingkungan masyarakat pada umumnya. Kredit adalah bentuk kegiatan yang bermotif saling mendapatkan keuntungan antara kedua belah pihak,kreditur dan debitur dimana pihak kreditur akan mendapat keuntungan dari penagihan bunga periodik kepada debitur, sedangkan debitur mendapat keuntungan dari manfaat modal yang diperoleh dari kredit.Selain saling menguntungkan,juga memberikan konsekuensi penanggungan

resiko bersama baik oleh kreditur maupun debitur. Resiko yang mungkin ditanggung oleh kreditur adalah apabila jasa kredit yang diberikan mempunyai masalah dalam pengembaliannya, sedangkan resiko yang mungkin ditanggung oleh debitur adalah jika Ia tidak mampu membayar lunas kredit yang Ia terima sesuai dengan perjanjian jatuh tempo maka debitur dapat dituntut dan akan kehilangan agunan yang menjadi jaminan dalam pemberian kredit.

Dari pengertian kredit tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa kredit yang diberikan oleh pihak Koperasi kepada debitur berdasarkan kesepakatan atau perjanjian. Perjanjian atau kesepakatan tersebut tentunya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan perjanjian yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Selain itu, kredit merupakan penyerahan sejumlah uang tertentu yang didasarkan pada persetujuan pinjam meminjam.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung resiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha Koperasi. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan, kebanyakan bank yang menghadapi kesulitan keuangan disebabkan terjerat kasus kredit macet dalam jumlah besar. Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, maka segala ketentuan mengenai Credit verband dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit. Perjanjian kredit mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar Koperasi selaku kreditur dengan anggota selaku debitur.

Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau wanprestasi. "Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah

dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka”.²

Koperasi Kredit Obor Mas, yang berlokasi di Jalan Kesehatan No.4 Maumere, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur. Pada tanggal 29 Oktober 1994 CU Obor Mas memperoleh Badan Hukum dengan Nomor: 716/BH/XIV/X1994. Dalam akta tersebut, nama CU Obor Mas diganti dengan nama Koperasi Kredit Obor Mas atau Kopdit Obor Mas adalah salah satu lembaga Koperasi yang pernah mengalami hal tersebut, dimana pihak koperasi harus mengeksekusi salah satu jaminan berupa tanah dan bangunan dari debitur yang cidera janji atau wanprestasi. Wanprestasi sering terjadi karena kesengajaan dari pihak debitur sendiri, misalnya debitur dengan sengaja tidak melakukan prestasi yang sudah diperjanjikan di awal atau memang debitur dalam keadaan yang tidak memungkinkan baginya melakukan prestasi karena suatu hal tertentu. Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan, beserta hambatan-hambatan dan jalan keluar yang dihadapi dalam penyelesaian tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengambil judul dalam penelitian ini, yaitu: “PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN” (Studi kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur).

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.54

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan pembatasan permasalahan tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere?
2. Apa faktor penghambat penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyelesaian hukum terhadap terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam perkembangan ilmu hukum saat ini, perkembangan di bidang hukum perdata

khususnya hukum perjanjian dan hukum jaminan dalam menyelesaikan dan mengatur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pihak Koperasi Kredit, dapat memberikan gambaran yang jelas dalam menyelamatkan kasus wanprestasi dalam perjanjian kredit dan juga sebagai bahan masukan bagi Koperasi dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam mengatasi penyelesaian wanprestasi.
- b. Bagi Semua pihak yang berkepentingan, dapat memberikan kesadaran dan menambah pengetahuan masyarakat tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dan pemenuhan hak-hak para pihak.

1.5. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan hukum yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari salah satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.³

1.5.1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu penelitian yang melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah yang direalisasikan pada penelitian terhadap efektivitas undang-undang yang

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.43

sedang berlaku. Penelitian yuridis empiris menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti,⁴ dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai Penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.

1.5.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah suatu cara bagaimana memperlakukan pokok permasalahan dalam rangka mencari pemecahan, berupa jawaban-jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian. Penelitian hukum yuridis empiris yang dilakukan oleh penulis menggunakan Pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam bekerjanya hukum di masyarakat.

Pendekatan yuridis sosiologis yaitu menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan kenyataan yang ada mengenai Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere. Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat di observasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-Undang).⁵

⁴ Ibid hlm.9

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004. hlm. 132

1.5.3. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian di bidang Perjanjian kredit yang wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan khususnya Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, Kabupaten Sikka.

1.5.4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere yang beralamat di Jalan Kesehatan No.4 Maumere, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur.

1.5.5. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh oleh peneliti di lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian data ini diolah sendiri oleh peneliti. Data ini berupa hasil observasi dan wawancara yang dilakukan secara langsung antara peneliti dengan Tim Kredit dan Manager Kanca Utama Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh secara tidak langsung dengan membaca literatur yang berkaitan dengan Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, data yang diperoleh berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, karya tulis, dan bahan kepustakaan lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

c. Data Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder yang terdiri atas kamus Hukum sebagai pelengkap dalam penulisan.

1.5.6. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Lapangan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data yakni melalui observasi lapangan, wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan penulisan skripsi ini. Wawancara dilakukan kepada Tim Kredit dan Manager Kanca Utama Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.

2. Studi Kepustakaan

Studi Pustaka, dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, menelaah dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan Hukum Perdata terutama yang berhubungan dengan Wanprestasi dalam perjanjian kredit, karya tulis serta artikel yang diperoleh melalui media cetak maupun media elektronik yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

1.5.7. Analisis Data

Semua data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif, yaitu data primer dan sekunder yang telah terkumpul disusun kembali secara urut dan teratur untuk

kemudian dianalisis secara sistematis agar mencapai kejelasan masalah yang dicapai.

1.6. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka berisi teori mengenai Pengertian perjanjian, kredit, perjanjian kredit, jaminan kredit, hukum jaminan, hak tanggungan, tinjauan wanprestasi. Tinjauan teori untuk menganalisis permasalahan dan penelitian terdahulu yang digunakan sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian.

BAB III Pembahasan

Bab ini akan dijelaskan mulai dari Penyelesaian hukum terhadap terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan faktor penghambat wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

BAB IV Penutup

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan dan saran-saran yang didapatkan dari penelitian yang penulis lakukan.