

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada dasarnya, setiap manusia memiliki hasrat untuk memperoleh kehidupan yang layak dan berkecukupan. Dalam rangka meningkatkan taraf hidup dan perekonomian, setiap orang mengupayakan berbagai usaha untuk memperoleh penghasilan yang mampu mencukupi kebutuhan dan keinginan yang sangat beragam. Untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya, setiap orang harus berusaha dan bekerja keras.

Setiap orang kemudian bekerja sesuai dengan keahlian dan kemampuannya masing-masing. Sebagian orang bekerja bagi pemerintah sebagai Pegawai Negeri Sipil. Ada juga beberapa orang yang bekerja di perusahaan-perusahaan sebagai karyawan. Tidak sedikit juga yang memiliki latar belakang keahlian teknis tertentu yang kemudian membuka usaha jasa sesuai keahlian mereka. Ada juga beberapa orang yang bekerja dengan cara berniaga ataupun berdagang.

Pada perkembangannya, profesi ataupun usaha yang dimiliki oleh seseorang masih belum dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan yang dimiliki. Kebanyakan orang bahkan merasa bahwa yang mereka dapatkan itu masih kurang

dan hanya bisa hidup secukupnya. Kegagalan ini berakibat taraf kehidupan seseorang tidak berangsur naik atau stagnan.

Setiap orang yang merasa masih belum puas dengan apa yang sudah dihasilkannya tentu berfikir untuk mencari upaya dalam rangka meningkatkan pendapatan mereka. Para Pegawai Negeri Sipil, pedagang, dan profesional merasa bahwa mereka membutuhkan tambahan modal sebagai salah satu solusi untuk menambah pendapatan mereka. Bagi mereka yang memang sebelumnya telah menjadi wirausahawan ataupun pedagang, tambahan modal dapat menjadi solusi untuk meningkatkan bisnis mereka sehingga keuntungan yang mereka peroleh menjadi semakin besar. Sementara bagi Pegawai Negeri Sipil, membuka sebuah usaha sampingan dapat menjadi pendapatan tambahan bagi mereka. Hal ini menunjukkan bahwa pada prinsipnya kebutuhan seseorang akan dana sangat tinggi guna melakukan suatu usaha untuk menambah penghasilan.

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 dapat mendapatkan dana tambahan. Pengajuan kredit pada lazimnya dilakukan pada Lembaga Perbankan.

Pemberian kredit oleh Lembaga Perbankan didasarkan kesepakatan atau Perjanjian Pinjam-Meminjam yang dilakukan antara bank dengan pihak nasabah peminjam dana. Perjanjian Pinjam-Meminjam itu dibuat atas dasar kepercayaan

bahwa nasabah peminjam dana dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, akan melunasi atau mengembalikan peminjaman uang atau tagihan itu kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbalan jasanya.<sup>1</sup>

Pada prakteknya, terdapat kemungkinan bahwa nasabah peminjam dana gagal mengembalikan dana yang dipinjam beserta bunga ataupun imbalan yang dibebankan. Jika hal ini terjadi, tentu akan menjadi suatu kerugian bagi bank. Oleh karena itu, pada prakteknya bank melakukan analisis kredit terhadap calon nasabah peminjam dana. Untuk mengantisipasi terjadinya kerugian bank akibat nasabah peminjam dana gagal melakukan kewajiban sebagaimana yang dijanjikan, maka bank dapat meminta jaminan kepada calon nasabah peminjam dana.

Perjanjian dengan jaminan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok pada Perjanjian Kredit. Bentuk jaminan yang dapat diberikan adalah bermacam-macam disesuaikan dengan jumlah pinjaman dan kesepakatan para pihak. Jaminan yang paling sering digunakan dalam Perjanjian Kredit pada Lembaga Perbankan adalah jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan.

Fungsi utama dari jaminan sendiri adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur, bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Djoni Gazali dkk, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 267

<sup>2</sup> Abdul R.Sdalim dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta, hlm. 21

Pada saat ini pemberian kredit tidak hanya dapat dilakukan oleh Lembaga Perbankan. Koperasi yang berlandaskan asas kekeluargaan juga mulai mengupayakan kesejahteraan anggotanya dengan memberikan pinjaman berupa kredit. Hal ini yang kemudian melahirkan salah satu bidang koperasi yang disebut dengan Koperasi Simpan Pinjam.

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. Ketentuan tersebut menjadi dasar dan kekuatan hukum bagi koperasi untuk melaksanakan kegiatan usaha simpan pinjam baik sebagai salah satu atau satu-satunya kegiatan usaha koperasi. Atas dasar itu maka pelaksanaan kegiatan simpan pinjam oleh koperasi tersebut harus diatur secara khusus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Perkoperasian.

Peraturan tersebut dimaksudkan agar di satu pihak tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan dan di lain pihak untuk mempertegas kedudukan Koperasi Simpan Pinjam pada koperasi yang bersangkutan sebagai koperasi atau Unit Usaha Koperasi yang memiliki ciri, bentuk, dan sistematis tersendiri. Kegiatan Usaha Simpan Pinjam ini sangat dibutuhkan oleh para anggota koperasi dan banyak manfaat yang diperolehnya dalam rangka meningkatkan modal usaha para anggotanya. Hal itu terlihat akan kenyataan bahwa koperasi yang sudah berjalan pada umumnya juga melaksanakan usaha simpan pinjam.

Sehubungan dengan hal tersebut maka lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Simpan Pinjam Oleh Koperasi. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 lahir dengan tujuan agar kegiatan simpan pinjam oleh koperasi tersebut dapat berjalan dan berkembang secara jelas, teratur, tangguh dan mandiri. Di samping itu juga memuat ketentuan untuk mengantisipasi prospek perkembangan di masa depan dimana faktor permodalan bagi usaha anggota dan usaha koperasi sangat menentukan kelangsungan hidup koperasi dan usaha anggota yang bersangkutan.

Koperasi Simpan Pinjam merupakan koperasi yang didirikan guna memberikan kesempatan kepada para anggotanya untuk memperoleh pinjaman atas dasar kebaikan. Untuk dapat memberikan pinjaman kepada sesama anggotanya, pengurus koperasi perlu menghimpun dana melalui tabungan anggota dan atau dari usaha lainnya yang memungkinkan untuk mendatangkan keuntungan (*profit sharing*). Semakin besar dana yang terhimpun maka semakin besar pula kemampuan koperasi untuk memberikan pembiayaan, baik dalam bentuk pinjaman/kredit maupun lainnya.<sup>3</sup> Pemberian Kredit oleh koperasi sebagai bagian dari Unit Usaha Simpan Pinjam menyebabkan Koperasi Simpan Pinjam (KSP) sering juga disebut sebagai Koperasi Simpan Pinjam Koperasi Kredit (KSP Kopdit).

Dengan diperbolehkannya koperasi untuk melakukan kegiatan usaha simpan pinjam, maka koperasi diperbolehkan untuk menambahkan perjanjian tentang jaminan dalam perjanjian kredit dengan anggotanya. Selayaknya lembaga

---

<sup>3</sup> Burhanuddin, 2010, *Prosedur Mudah Mendirikan Koperasi*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm.14-15

keuangan, maka koperasi juga harus mengantisipasi apabila anggota yang melakukan pinjaman dana gagal menjalankan kewajibannya. Perjanjian dengan jaminan ini merupakan perjanjian tambahan ataupun pelengkap dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok antara koperasi dengan debitur anggota.

Jaminan yang paling sering digunakan pada koperasi layaknya pada lembaga perbankan adalah jaminan dengan Fidusia maupun dengan Hak Tanggungan. Khusus untuk jaminan dengan Hak Tanggungan, sungguh menarik untuk melihat bagaimana perjanjian dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam dilakukan.

Koperasi Simpan Pinjam dapat memberikan kredit bagi anggotanya dengan menggunakan jaminan berupa Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Hal ini menunjukkan bahwa Koperasi Simpan Pinjam dapat memberikan kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan kepada anggotanya asalkan Koperasi Simpan Pinjam yang memberikan kredit berbentuk badan hukum.

Hal ini menunjukkan bahwa pemberian kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan tidak hanya terbatas pada lembaga keuangan. Perorangan ataupun lembaga lain juga dapat memberikan kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan selama lembaga tersebut berbentuk badan hukum. Oleh karena itu penting untuk melihat apakah koperasi yang melakukan pemberian kredit dengan

jaminan berupa Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada koperasi sangat dimungkinkan terjadi wanprestasi ataupun anggota peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Proses penyelesaian masalah ini juga sungguh menarik untuk mengetahui apakah koperasi telah melakukan penyelesaian wanprestasi oleh anggota debitur sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi (Studi Pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung).**

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

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti membatasi masalah yang menyangkut pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan oleh koperasi pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung, yaitu sebagai berikut :

- a. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung?
- b. Bagaimana penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung?

## **2. Ruang Lingkup**

Penelitian ini termasuk ruang lingkup bidang hukum keperdataan, mengenai Hukum Jaminan dan Hukum Perjanjian. Bidang kajian penelitian ini hanya terbatas pada pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan oleh koperasi pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung.

Lingkup penelitian ini meliputi :

- a. Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung.
- b. Penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung.

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada pokok bahasan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk memperoleh deskripsi lengkap, jelas dan rinci mengenai Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung.
- b. Untuk memperoleh pemahaman lengkap, jelas dan rinci mengenai Penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada KSP Koperasi Kredit Mekar Sai Bandar Lampung.



## **2. Kegunaan Penelitian**

### **a. Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum perdata khususnya Hukum Jaminan dan Perjanjian.

### **b. Kegunaan Praktis**

1. Sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum dan pemecahan suatu masalah hukum khususnya mengenai Hukum Jaminan dan Hukum Perjanjian.
2. Sumber acuan/referensi bagi praktisi hukum dalam mengemban tugas profesi hukum, koperasi dan masyarakat dalam menjalankan kegiatan bisnis, dan pihak lainnya yang membutuhkan.
3. Sebagai referensi untuk penelitian mahasiswa selanjutnya.
4. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.