

Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Thomas Adrian Doing¹, Celina Tri Siwi K², Hermanto Silalahi³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang

Korespondensi penulis: fh@widyakarya.ac.id

Abstract. *The purpose of this research is to find out the legal settlement of the default in the credit agreement at Obor Mas Maumere Credit Cooperative and to know the inhibiting factors for the settlement of defaults in the loan agreement with guaranteed Mortgage Rights. The research method used is an empirical juridical research, with a sociological juridical approach method. According to the results of the research obtained, the settlement of defaults in the loan agreement with guaranteed Mortgage at Obor Mas Maumere Credit Cooperative is carried out through two ways of settlement, namely through non-litigation and litigation channels. Calling of the debtor and through credit coaching by investigating the causes of late payment. If the effort to save credit by rescheduling is not successful, the solution taken by the Obor Mas Credit Cooperative is through legal channels (litigation). With the procedure, give a warning letter first (SP1,2,3), if there is no settlement from the borrower, the next step is the execution of collateral. The execution process can be through Execution by selling under the hand directly, Execution through the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) and Execution through the District Court. The inhibiting factors that arise in the settlement process come from the debtor himself, the non-cooperative debtor hides / loses intentions by the debtor to delay the mediation with the Credit Cooperative and ignores the warning letter given by the Credit Cooperative, lack of understanding by the debtor regarding settlement steps default in the credit agreement offered by the Credit Cooperative so that it is difficult to obtain an agreement. The issuer usually makes it difficult to hand over the collateral, does not even vacate the collateral object that will be auctioned, from collateral takes a long time.*

Keywords: *Default Settlement, Credit Agreement, Mortgage Right*

Abstrak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyelesaian hukum terhadap terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere serta mengetahui faktor penghambat penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris, dengan metode pendekatan yuridis sosiologis. Menurut hasil penelitian yang diperoleh, penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere dilakukan melalui dua cara penyelesaian, yaitu melalui jalur non litigasi dan litigasi. Jalur non litigasi dengan melakukan upaya penyelamatan kredit, secara langsung menagih terus menerus, pemanggilan debitur dan melalui pembinaan kredit dengan menyelidiki faktor penyebab keterlambatan membayar. Jika upaya penyelamatan kredit dengan cara penjadwalan kembali tidak berhasil maka penyelesaian yang ditempuh oleh pihak Koperasi Kredit Obor Mas ialah melalui jalur hukum (litigasi). Dengan prosedur, memberikan surat peringatan terlebih dahulu (SP1,2,3), apabila tidak ada penyelesaian dari peminjam, maka langkah selanjutnya eksekusi agunan. Proses eksekusi dapat melalui Eksekusi dengan menjual dibawah tangan secara langsung, Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Faktor penghambat yang timbul dalam proses penyelesaian berasal dari debitur sendiri, debitur tidak kooperatif bersembunyi/menghilang kesengajaan oleh pihak debitur untuk menunda mediasi bersama pihak Koperasi Kredit dan mengabaikan surat peringatan yang telah diberikan oleh pihak Koperasi Kredit, kurangnya pemahaman oleh pihak debitur tentang langkah-langkah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit yang ditawarkan oleh pihak Koperasi Kredit sehingga sulit untuk memperoleh kesepakatan. Debitur biasanya mempersulit untuk menyerahkan agunannya, bahkan tidak mau mengosongkan objek jaminan yang akan dilelang. Faktor penghambat lainnya, agunan yang dijual belum tentu laku secepatnya atau proses untuk mendapatkan uang tunai dari agunan butuh waktu yang cukup lama.

Kata Kunci: Penyelesaian Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

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”.

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, sedangkan 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

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

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, kredit juga memberikan konsekuensi penanggungans 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,² maka segala ketentuan mengenai Credit verband dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 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

² Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, UU No.4 Tahun 1996

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”.³

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, di mana 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. Untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan di atas peneliti menggunakan Metode penelitian yuridis empiris dengan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan sumber data yang terdiri dari observasi dan wawancara terdiri dari data primer dan sekunder melalui teknik pengumpulan data berupa studi lapangan dan studi kepustakaan.

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 54

PEMBAHASAN

Penyelesaian Hukum Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere

Koperasi Kredit Obor Mas Maumere adalah sebuah lembaga non bank yang kegiatannya menghimpun dan menyalurkan dana bagi kepentingan masyarakat. Koperasi Kredit Obor Mas, yang beralamat di Jl. Kesehatan No.4 Maumere, Kabupaten Sikka. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Editha E. Eltariana, SE, selaku Manager Kanca Utama Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, pada hari Kamis 18 April 2019, menyatakan bahwa pada dasarnya perjanjian kredit di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere dilakukan untuk membantu debitur (anggota) dalam mendapatkan pinjaman kredit, dengan cara mengikatkan perjanjian pokok dengan perjanjian *accessoir*, yang dalam hal ini dapat disebutkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian *accessoir* nya adalah Hak Tanggungan.

Supaya Pihak Koperasi dapat melaksanakan hak dan kekuasaan atas barang jaminan/agunan pinjaman yang diserahkan oleh debitur (anggota), maka perlu terlebih dahulu dilakukan pengikatan atas barang-barang jaminan tersebut menurut hukum yang berlaku untuk itu. Pengikatan jaminan tentunya harus dilakukan secara tertulis untuk memudahkan dalam pembuktian adanya hak atau pinjaman yang dimaksud. Dapat dilakukan dengan akta otentik dan akta di bawah tangan.⁴

Penyebab wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian kredit karena debitur tidak bertanggung jawab dalam pembayaran angsuran. Selain itu karena keadaan memaksa di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah. Debitur tak dapat memenuhi prestasi dan ada unsur salah pada dirinya, maka dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi. Kondisi ekonomi debitur yang tidak stabil, dana kredit yang disalahgunakan debitur. Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan Koperasi Kredit Obor Mas Maumere dalam menyikapi anggota yang wanprestasi yaitu dengan dua cara penyelesaian, yaitu melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi. Prosedur penyelesaian secara Non Litigasi : Menginformasikan kepada anggota (peminjam) via sms dan telepon, kunjungan berkali-kali dan diajak untuk musyawarah. Jika tidak ada respon baik dari peminjam yang bermasalah, maka dibuat *rescedul* (penjadwalan ulang) dan *reconditioning* (persyaratan kembali) terhadap saldo pinjaman.

⁴ Editha Eltariana, SE, *Wawancara Pribadi*, Manager Kanca Utama Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, 18 April 2019

Proses penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, hal yang paling pertama dilakukan pihak Koperasi Kredit Obor Mas adalah dengan melakukan upaya penyelamatan kredit, secara langsung menagih terus-menerus, pemanggilan debitur dan melalui pembinaan kredit dengan menyelidiki faktor penyebab keterlambatan membayar. Upaya penyelamatan kredit (*Represif*) merupakan suatu langkah penyelamatan kredit bermasalah melalui perundingan kekeluargaan antara pihak Koperasi dan Anggota, sehingga pada tahap ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena anggota masih kooperatif. Penyelesaian kredit melalui tahap ini dinamakan penyelesaian melalui *restrukturisasi* kredit, syarat yang paling utama dalam penyelesaian ini yaitu adanya itikad baik dari anggota dan bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan pihak Koperasi. Karena pada penyelesaian melalui *restrukturisasi* kredit pihak Koperasi banyak melakukan negosiasi dan solusi untuk menentukan syarat dan ketentuan *restrukturisasi*.

Dalam prakteknya di Koperasi Kredit Obor Mas setelah adanya upaya penyelamatan kredit maka usaha anggota dapat segera membayar angsuran kreditnya dengan tepat waktu. Jika pembinaan kredit dan upaya penyelamatan terakhir dengan cara penjadwalan kembali tidak berhasil maka penyelesaian yang ditempuh oleh Koperasi Kredit Obor Mas Maumere ialah melalui jalur Hukum (Litigasi). Penyelesaian melalui jalur hukum, dengan prosedur sebagai berikut : (1) Jika tidak ada respon balik dari peminjam, maka diberikan SP 1, SP 2, SP 3 (Surat Peringatan), SP tersebut masih dibolehkan untuk melakukan negosiasi, jangka waktu Surat Panggilan setiap 3 bulan. (2) Jika SP3 pun tidak ada penyelesaian dari peminjam maka langkah selanjutnya eksekusi agunan. (3) Eksekusi Agunan. Eksekusi dilakukan apabila setelah diberikan Surat Somasi tetapi debitur (anggota) tidak melunasi hutangnya. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan.

Beberapa Eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat pada Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, yaitu: (a) Eksekusi dengan menjual di bawah tangan secara langsung (b) Eksekusi Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (c) Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri. Koperasi Kredit Obor Mas, pada prinsipnya bahwa penjualan benda yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan lebih kepada eksekusi pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) karena dengan cara ini diharapkan diperoleh harga yang paling tinggi. Selain itu, waktunya lebih singkat apabila dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, sehingga dari segi biaya pelaksanaannya juga lebih murah dan kreditur pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama lebih cepat menerima pelunasan dari debitur. Eksekusi melalui pelelangan umum

kekuatan hukumnya lebih kuat dan lebih aman.Selain itu,karena adanya Hak Tanggungan yang telah dijaminan oleh debitur kepada kreditur,maka apabila debitur wanprestasi kreditur langsung dapat mengajukan lelang tanpa minta persetujuan terlebih dahulu dari debitur.

Namun demikian hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut dipenuhi. Hasil dari penjualan benda yang dijadikan jaminan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang dari debitur,dan apabila ada kelebihannya maka akan dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere terdapat 1 kasus Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Anggota Koperasi bernama MT mengajukan Kredit dengan tujuan menggunakan uang tersebut untuk biaya pendidikan. Besarnya pinjaman sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Proses pemberian kredit pada bulan Agustus 2008 dengan jaminan harta benda berupa sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah bersertifikat hak milik yang terletak di Kelurahan Beru, Kecamatan Alok Timur,Kabupaten Sikka,dengan luas 311 M² (Tiga Ratus Sebelas Meter Persegi). Dalam surat perjanjian pinjaman jangka waktu kredit 10 tahun dengan cara mencicil sebanyak 120 kali dengan jumlah Rp 2.420.000 (Dua Juta Empat Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) terhitung mulai bulan September 2008.Angsuran kredit dari tahun 2008-2016 berjalan dengan baik dan lancar,tidak ada tunggakan maupun keterlambatan dalam membayar.

Namun pada bulan Juni 2017 Ia tidak mampu lagi melunasi pembayaran kredit sesuai yang diperjanjikan.Pihak Koperasi tidak mengetahui penyebab debitur tidak membayar angsurannya, Pihak Koperasi menginformasikan kepada debitur via sms dan telepon,tetapi tidak ada jawaban,bahkan debitur menghilang dan bersembunyi ketika Pihak Koperasi melakukan kunjungan berkali-kali untuk diajak musyawarah.Tujuan Pihak Koperasi untuk melakukan upaya Penyelamatan Kredit, secara langsung,menagih terus-menerus dan melalui pembinaan kredit dengan menyelidiki faktor penyebab keterlambatan membayar. Debitur (anggota) sudah masuk dalam kredit bermasalah dikarenakan mengalami tunggakan yang jangka waktunya sudah lebih dari 90 hari.Pada bulan November Kopdit Obor Mas melakukan pendekatan kembali dengan cara kekeluargaan dengan memberikan kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan bersama. Pihak Koperasi Kredit Obor Mas telah memberikan beberapa kali surat peringatan kepada debitur, Jangka waktu Surat Peringatan (SP 1,2,3)

adalah setiap 3 bulan. Surat Peringatan masih dibolehkan untuk melakukan negosiasi, namun debitur tidak mengindahkan dan pembayaran tetap belum dilunasi.

Pihak Koperasi Kredit melakukan eksekusi apabila diberikan Surat Peringatan 3 tetapi debitur tidak melunasi hutangnya. Eksekusi dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan. Pihak Koperasi mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dapat melakukan eksekusi lelang obyek jaminan. Pada saat proses pelelangan, agunan yang dijual tidak laku secepatnya dan proses untuk mendapatkan uang tunai butuh waktu yang lama. Pihak debitur (anggota) menolak dan tidak mau menyerahkan agunannya. Debitur yang menolak untuk dilelang mulai beritikad baik dengan menghubungi Pihak Koperasi agar diberi keringanan dalam proses pelunasan kredit. Pihak Koperasi melakukan musyawarah untuk kembali menyelesaikan persoalan kredit yang dialami anggotanya. Alasan Pihak Koperasi membatalkan lelang dan menerima itikad baik dari debitur dikarenakan agunan yang dilelang tidak laku dan sulit untuk mendapatkan pembeli. Anggota Koperasi bernama MT mulai membayar kembali angsuran kreditnya.

Analisis Penyelesaian Hukum Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere Dikaitkan Dengan Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat.⁵

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum. Perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu bersifat *preventif* maupun dalam bentuk yang bersifat *represif*. Upaya *represif* merupakan upaya damai yang sudah dilakukan Pihak Koperasi Kredit Obor Mas untuk melindungi anggota (debitur) dari kelalaiannya dalam menyelesaikan angsuran kreditnya. Upaya Penyelamatan Kredit bermasalah melalui perundingan kekeluargaan antara pihak Koperasi dan Anggota, sehingga pada tahap ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena anggota masih kooperatif. Upaya ini dilakukan agar anggota dapat segera membayar angsuran kredit kembali dengan tepat waktu.

⁵ Soerjono Soekanto, *Penegakkan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1999, hlm. 15

Apabila upaya penyelamatan kredit tidak berhasil, maka pihak Koperasi Kredit dalam penyelesaiannya melalui jalur hukum (Litigasi). Langkah selanjutnya yaitu Eksekusi Agunan. Eksekusi dilakukan apabila setelah diberikan Surat Somasi tetapi debitur tetap tidak melunasi hutangnya. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan. Eksekusi dilakukan untuk melunasi hutang anggota, jika hasil penjualan lebih tinggi dari hutang anggota, maka kelebihan dari hutang anggota akan dikembalikan, tetapi jika hasil penjualan tidak menutup biaya pembiayaan anggota, maka pihak Koperasi akan menagih kembali sesuai kekurangannya, dan harus dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan anggota yang melakukan wanprestasi.

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapat perlindungan hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Faktor Penghambat Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere

Terdapat beberapa hambatan yang dialami Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, antara lain :⁶

Debitur tidak kooperatif, bahkan bersembunyi/menghilang, Kesengajaan oleh pihak debitur untuk menunda tahap mediasi bersama Pihak Koperasi Kredit dan mengabaikan surat peringatan yang telah diberikan oleh Pihak Koperasi Kredit, Kurangnya pemahaman oleh pihak debitur tentang langkah-langkah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit yang ditawarkan oleh Pihak Koperasi Kredit Obor Mas. Bahkan tidak mau mengosongkan objek jaminan yang akan dilelang. Faktor penghambat lainnya agunan yang dijual oleh Kopdit Obor Mas, belum tentu laku secepatnya atau proses untuk mendapatkan uang tunai dari agunan butuh waktu yang cukup lama. Faktor penghambat dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu debitur yang tidak dapat melunasi hutangnya dan debitur tidak mau membayar ganti rugi, justru sulit untuk dihubungi. Faktor

⁶ Editha Eltariana, SE, *Wawancara Pribadi*, Manager Kanca Utama Koperasi Kredit Obor Mas Maumere, 18 April 2019

penghambat lainnya agunan yang dijual oleh Koperasi Kredit Obor Mas, belum tentu laku secepatnya.

Analisis Faktor Penghambat Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere Dikaitkan Dengan Teori Keadilan

Jika dikaitkan dengan teori keadilan menurut Hans Kelsen bahwa keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi.⁷ Faktor penghambat berasal dari debitur sendiri, Debitur yang tidak kooperatif bahkan bersembunyi/menghilang, Kesengajaan oleh pihak debitur untuk menunda tahap mediasi bersama pihak Koperasi Kredit dan mengabaikan surat peringatan yang telah diberikan oleh Pihak Koperasi Kredit. Ketidakadilan yang dilakukan debitur terhadap pihak Koperasi Kredit apabila terjadi Wanprestasi.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah yaitu untuk mencari keadilan yang seadil-adilnya terhadap pertanggungjawaban yang dibebankan kepada seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kredit. Diharapkan teori ini dapat memberikan rasa adil dalam hal pertanggungjawaban terhadap perbuatannya yang melawan hukum khususnya bagi para pihak yang dirugikan.

Kesimpulan

Penyelesaian hukum terhadap terjadinya wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas yaitu dengan dua cara penyelesaian, yaitu melalui jalur Non Litigasi dan Litigasi. Penyelesaian secara damai (Non Litigasi), maka hal pertama yang dilakukan pihak Koperasi yaitu dengan melakukan upaya penyelamatan kredit (*Represif*). Upaya penyelamatan kredit bermasalah melalui perundingan kekeluargaan antara pihak Koperasi dengan anggota yang wanprestasi. Jika upaya penyelamatan kredit tidak berhasil maka tahap penyelesaian selanjutnya yang ditempuh pihak Koperasi Obor Mas melalui jalur hukum (Litigasi). Pihak Koperasi akan melakukan tindakan-tindakan, yaitu (a)

⁷ Hans Kelsen, "General Theory of Law and State, diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2011. hlm. 12

Surat Peringatan (1,2,3),(b) Eksekusi Agunan.Setelah melalui proses di atas maka proses selanjutnya yaitu proses Eksekusi Hak Tanggungan yang telah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,beberapa eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat pada Koperasi Kredit Obor Mas Maumere yaitu Eksekusi dengan menjual di bawah tangan secara langsung,Eksekusi Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri. Koperasi Kredit Obor Mas, pada prinsipnya bahwa penjualan benda yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan lebih kepada eksekusi pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) karena dengan cara ini diharapkan diperoleh harga tertinggi. Selain itu waktunya lebih singkat apabila dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Dari segi biaya pelaksanaannya juga lebih murah. Namun demikian hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan,asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut dipenuhi.

Faktor penghambat penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan antara lain disebabkan dari debitur sendiri,debitur yang tidak kooperatif bahkan bersembunyi/menghilang,kesengajaan oleh pihak debitur untuk menunda tahap mediasi bersama Pihak Koperasi Kredit dan mengabaikan surat peringatan yang telah diberikan,kurangnya pemahaman oleh pihak debitur tentang langkah-langkah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit yang ditawarkan oleh Pihak Koperasi Kredit sehingga sulit untuk memperoleh kesepakatan.Debitur biasanya mempersulit untuk menyerahkan agunannya, bahkan tidak mau mengosongkan objek jaminan yang akan dilelang.Selain itu,faktor penghambat lainnya yaitu agunan yang dijual belum tentu laku secepatnya atau proses untuk mendapatkan uang tunai dari agunan butuh waktu yang cukup lama.

Daftar pustaka

Buku

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2000

Kelsen. H. *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung. 2011.

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

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

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan