

PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBE BANKAN HAK TANGGUNGAN DI KOPERASI SIMPAN PINJAM SWASTIKA MATARAM

Putu Ayu Cattelya Asri Yanthi¹
Program Magister (s-2) Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Mataram
Jln. Majapahit No. 62 Mataram 83125,
Telp. (0370), 633035, Fax. 626954
Email: putuayucattelya@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan, untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram dan untuk menganalisis proses penyelesaian sengketa surat kuasa membebaskan hak tanggungan apabila tidak di daftarkan sebagai akta pemberian hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris, dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan sosiologis. Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kualitatif untuk mendapatkan kejelasan dan kebenaran sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang masalah yang diteliti. Hasil penelitian ini menunjukkan, pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram diawali dengan mengajukan permohonan oleh calon debitur. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram antara lain pertama adanya faktor penghambat dari pihak kreditur dan debitur. Kedua, adanya faktor penghambat dari kantor Badan Pertanahan Nasional. Proses penyelesaian sengketa surat kuasa membebaskan hak tanggungan di koperasi swastika mataram. Upaya yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" adalah melalui mekanisme memberikan surat peringatan terhadap debitur.

Kata kunci: SKMHT, Koperasi.

ABSTRACT

The purposes of this study were to analyze the implementation of the power of attorney imposing mortgage right, to analyze the factors that affect the implementation of the power of attorney imposing mortgage right at Swastika Credit Unions Mataram, and to analyze the dispute resolution process of the power of attorney imposing mortgage right if it was not registered as a deed of mortgage right at Swastika Credit Unions Mataram. The method used was normative-empirical law research, using law approach, concept approach, and sociological approach. The data analysis used was qualitative in order to gain clarity and truth so as a clear picture of the issues examined is obtained. These results indicated that the implementation of the power of attorney imposing mortgage right at Swastika Credit Union

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Mataram.

Mataram began by submitting an application by the debtor. The factors that obstructed the implementation of the power of attorney imposing mortgage right at Swastika Credit Union Mataram were (1) the inhibiting factor of both creditor and the debtor, and (2) the inhibiting factor of the National Land Agency Office. The dispute resolution process of the power of attorney imposing mortgage right performed by Swastika Credit Union Mataram was toward the mechanism of giving a warning letter to the debtor.

Keywords: *Power of Attorney Imposing Mortgage Right (SKMHT), Credit Union*

A. PENDAHULUAN

Pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan SKMHT mendapatkan beberapa hambatan yang timbul saat menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT, disebabkan SKMHT memiliki jangka waktu yang singkat yaitu 1 bulan, 3 bulan dan seumur kredit. Di mana terdapat penambahan biaya khususnya terhadap obyek SKMHT yang belum memiliki sertifikat, dalam hal ini pembuatan sertifikat terkadang memiliki jangka waktu yang cukup panjang, sedangkan jangka waktu SKMHT tidaklah terlalu panjang. Apabila obyek yang dijadikan jaminan telah memiliki sertifikat seharusnya langsung di pasangkan APHT bukan lagi menggunakan SKMHT. Menurut I Gede Segara, adapun hambatan yang terjadi dalam pembuatan hukum ini yaitu adanya cedera janji, yang mana debitur sama sekali tidak mampu lagi mengembalikan pinjamannya setelah diberi kesempatan ataupun keringan dari pihak koperasi.¹

Berdasarkan hambatan yang terjadi SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke kantor BPN setempat dengan tujuan untuk memperoleh suatu kepastian jaminan pelunasan hutang dari debitur tersebut. SKMHT juga bukan merupakan suatu lembaga jaminan, tetapi semata mata hanya sebagai lembaga kuasa yang belum dapat memberikan kedudukan yang pasti sebagai kreditor preferen.

Di dalam praktek suatu pemberian kredit yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram sering menuntut adanya jaminan khusus hak tanggungan dari si calon debitur untuk menjamin pelunasan hutang. SKMHT dan surat kuasa tersebut haruslah diberikan sendiri oleh pemegang hak tanggungan, yang mana haruslah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik meneliti tentang “Pelaksanaan Surat Kuasa Mem-Bebankan Hak Tanggungan Di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram.” 1. Bagaimanakah pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram? 2. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika? 3. Bagaimanakah proses penyelesaian sangketa surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram?

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris, dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan sosiologis. Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini digunakan teknik dan alat pengumpul data primer yang didapat melalui wawancara secara

¹Wawancara, I Gede Segara, Ketua Koperasi Simpan Pinjam Swastika, tanggal 28 Februari 2016.

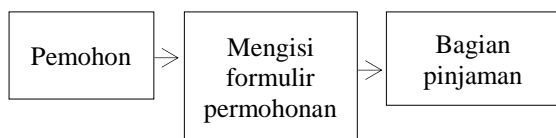
langsung untuk mendapatkan jawaban secara langsung dari responden dan data skunder (bahan hukum) yang dilakukan dengan cara studi dokumentasi. Analisis data yang digunakan kualitatif dengan cara berpikir deduktif-induktif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang masalah yang akan dibahas.

C. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram

Pelaksanaan perjanjian kredit di Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” dilakukan dengan proses sebagai berikut:²

a. Tahap Permohonan:

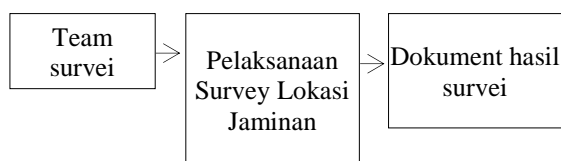


Sumber: Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram

Anggota sebagai calon Debitor mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA”. Formulir yang sudah diisi lalu diserahkan kepada petugas bagian pinja man di Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” beserta persyaratan administrasi yang telah ditentukan yaitu berupa:

- 1) Fotocopy identitas
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga
- 3) Fotocopy Jaminan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah

b. Tahap Penyidikan:

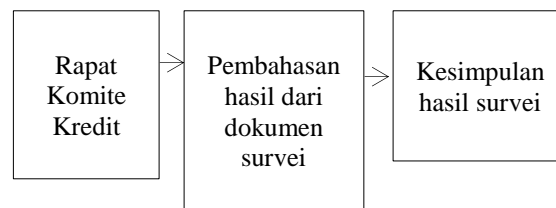


Sumber: Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram

Permohonan yang diajukan oleh calon debitur beserta kelengkapan syarat administrasi yang telah diserahkan secara lengkap kepada bagian pinjaman, maka Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” membentuk team Survei untuk menindak lanjuti permohonan kredit tersebut. Team survei meneliti dan menganalisa kebenaran dari data yang terdapat dalam kelengkapan syarat administrasi yang diserahkan oleh calon debitur.

Terdapat beberapa aspek yang diperhatikan oleh team survei di Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” yaitu aspek hukum, manajemen, sosial, ekonomi, pemasaran, produksi, jaminan dan keuangan.

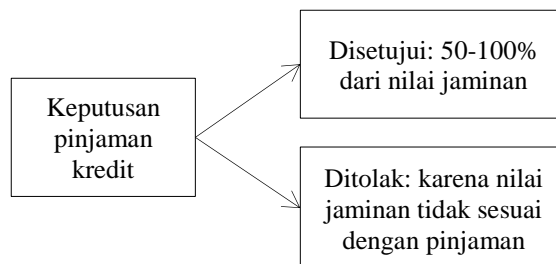
c. Tahap Loan Komite:



Sumber: Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram

Tahapan *loan committee* dilakukan setelah team survei telah mendapatkan data data dari lapangan sesuai dengan kelengkapan persyaratan administrasi yang diberikan oleh calon debitur. Team survey dan Kepala Bagian Kredit memaparkan hasil dari survey yang telah dilakukan untuk memutuskan apakah calon debitur layak untuk diberikan kredit.

d. Tahap Keputusan:



² Wawancara, Gede Segara S.H , ketua Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” pada tanggal 16 Juni 2016.

Sumber: Koperasi Simpan Pinjam Swastika
Mataram

Tahap keputusan disimpulkan dari hasil loan commite antara team survei bersama kepala bagian kredit. Keputusannya berupa disetujui atau tidaknya permohonan kredit calon Debitor. Permohonan kredit tersebut dapat disetujui sebesar 100 %, 75 %, 50 % atau 25 % dari plafond yang di ajukan. Dan jika hasil survei tidak sesuai dengan persyaratan admisitrasi tersebut keputusan permohoan kredit tersebut ditolak.

e. Tahap Tanda Tangan dan Mad Kredit:

Permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitor jika disepakati oleh kedua belah pihak maka pihak Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" membuat Perjanjian Kredit dibawah tangan ataupun dengan akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Lalu dilanjutkan untuk pembuatan SKMHT.

f. Tahap Pembendelan Dokumen:

Seluruh dokumen yaitu berupa perjanjian kredit, SKMHT dan kelengkapan administrasi pada saat permohonan kredit dijadikan satu dan disimpan sebagai arsip di Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA".

g. Tahap Pencairan Dana:

Jika segala syarat telah di setuju maka dana dapat di cairkan sesuai dengan hasil keputusan dewan komite kredit dari Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" dan segera diserahkan kepada Debitor. Jika dana dianggap banyak, maka demi keamanan akan digunakan pencairan melalui rekening tabungan di Koperasi Simpan Pinjam "Swastika".

h. Tahap Pembinaan dan Monitoring

Perjanjian kredit yang telah dilaksanakan, maka untuk setiap waktu akan jatuh tempo pembayarannya dari Pihak Koperasi akan mengadakan pembinaan dan monitoring terhadap anggotanya yang menjadi debitor. Pembinaan dan

monitoring dalam hal ini maksudnya yaiyu memberikan informasi kepada debitor mengenai jangka waktu dan tanggal jatuh tempo kreditnya.

Prosedur di atas dapat menjelaskan bagaimana terjadinya perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" di Mataram. Jika terjadi keterlambatan pembayaran cicilan, Debitor akan diberikan surat pemberitahuan, sehingga tidak ada kesan Kreditor menagih hutang yang akhirnya membebani pihak Debitor. Hal ini karena sesuai dari visi dan misi Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat di sekitar Koperasi tersebut berjalan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" dalam pelaksanaan perjanjian kredit selalu menggunakan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan perjanjian kreditnya. Jaminan Perjanjian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" dengan Sertipat Hak Atas Tanah yang jaminan pelunasannya dijamin dengan SKMHT yang jangka waktunya hingga masa berlakunya perjanjian pokoknya berakhir.

Menurut Lawrence M. Friedmann, setiap hukum selalu mengandung tiga komponen, yakni komponen struktural, komponen substansial, dan komponen kultural³.

Komponen struktural dari sistem hukum mencakup berbagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum tersebut dengan fungsi yang berbeda-beda dalam rangka mendukung bekerjanya sistem hukum tersebut, termasuk struktur organisasinya, landasan hukum yang digunakan untuk bekerjanya, serta pembagian kompetensinya. Sedangkan komponen substansial mencakup segala macam keluaran dari suatu sistem hukum.

³ Lawrence M friedmanOp.Cit, hlm 7-9.

Uraian di atas menunjukkan betapa besarnya dukungan norma hukum bagi Perjanjian kredit di Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” pelunasan kreditnya hanya dijamin dengan SKMHT. maksud dari hal tersebut agar mendapat kepastian hukum dalam perjanjian kreditnya bagi Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” sebagai kreditor.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.

Arti kalimat “tidak” memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji janji fakultatif⁴. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntut agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain, maka kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara.

Menurut pendapat penulis, bahwa pelaksanaan Perjanjian kredit di Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” pelunasan

kreditnya hanya dijamin dengan SKMHT.maksud dari hal tersebut agar mendapat kepastian hukum dalam perjanjian kreditnya bagi Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” sebagai kreditor.

Pada dasarnya SKMHT wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan berdasarkan pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dengan tujuan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun pada kenyataannya, pelaksanaan SKMHT di Koperasi Simpan Pinjam Swastika tidak dibuat dihadapan Notaris/PPAT melainkan dibuat dibawah tangan oleh para pihak kemudian pihak Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram melakukan legalisasi kepada Notaris/PPAT.

2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram

Sebagaimana telah diuraikan serta dijelaskan mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan mulai dari pembuatan perjanjian kredit yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank sampai dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan di lapangan ini tentunya tidak berjalan mulus tanpa hambatan.

Pelaksanaan pembenanan hak tanggungan dapat dilaksanakan secara langsung maupun dilaksanakan menggunakan SKMHT terlebih dahulu, di dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan baik secara langsung maupun menggunakan SKMHT, pihak Notaris/PPAT langsung menyerahkan berkas yang telah disiapkan untuk diserahkan ke Kantor Pertanahan.

Penyerahan berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke kantor Pertanahan telah ditentukan batas waktunya, yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti Pengiriman

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2004, hlm 428.

akta APHT dan warkah lainnya harus sudah terjadi sebelu atau pada hari ketujuh hari kerja, apabila pengiriman akta tersebut lewat dari hari ketujuh atau terjadi pelanggaran terhadap batas waktu 7 (tujuh) hari untuk pendaftaran dapat menyebabkan jatuhnya sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan, namun aktanya sendiri tetap sah dan dapat didaftarkan.

Dalam praktiknya, pelaksanaan pembebanan Hak tanggungan atas tanah yang menggunakan SKMHT mengalami keterlambatan biasanya disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya:

1. Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak Kreditur dan Debitur.

Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan mengalami keterlambatan biasanya disebabkan karena tidak lengkapnya berkas yang diserahkan oleh kreditur, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur yang jangkanya waktu telah habis atau tidak berlaku lagi, adanya perbedaan nama debitur yang tertera pada Kartu Tanda Penduduk dengan sertipikat Hak Milik (sertipikat yang akan dipasangkan Hak Tanggungan), dan terdapat pula perbedaan status perkawinan debitur yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk dengan kenyataannya (di dalam kartu Tanda Penduduk berstatus kawin sedangkan pada kenyataannya sudah bercerai, baik cerai hidup maupun cerai mati)⁵.

Dengan adanya keadaan tersebut di atas tentu akan memperlambat proses pembebanan Hak Tanggungan, sehingga untuk mengatasi keadaan tersebut pihak Notaris/PPAT meminta agar kreditur melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan. Terkait dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang jangka waktunya sudah habis atau tidak berlaku lagi, Notaris/PPAT, meminta debitur untuk membuat Surat Keterangan Domisili dari lurah atau Kantor desa tempat debitur ber-

domisili sampai dengan menunggu terbitnya Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur dengan sertipikat Hak Milik, Notaris/PPAT meminta untuk pihak kreditur untuk membuat surat keterangan beda nama yang dikeluarkan oleh lurah atau kepala desa tempat domisili debitur. Selanjutnya untuk perbedaan status perkawinan yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk, Notaris/PPAT meminta Surat keterangan kematian jika status debitur cerai mati dan meminta putusan cerai apabila status debitur cerai hidup⁶.

Pada praktiknya dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya disebut namanya saja, akan tetapi beberapa hal lain seperti alamat tempat tinggal, nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan pekerjaan atau jabatan. Hal ini yang menyebabkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) menjadi sangat penting di dalam berkas pembebanan Hak Tanggungan.

Pencantuman keterangan ini sangat penting karena dari identitas diri yang dicantumkan dengan data yang dilampirkan (seperti KTP) akan dapat dilihat apakah pihak yang berjanji memiliki kecakapan untuk mengadakan perjanjian atau tidak. Selain itu, perlu diketahui alamat tempat tinggal dari para pihak untuk mengetahui yurisdiksi pengadilan nama yang berhak mengadili seandainya terjadi sengketa dalam hal tidak disebutkan secara jelas akan diselesaikan di mana dalam perjanjian. Jabatan harus dicantumkan untuk melihat kompetensinya untuk mewakili perusahaan/instansi yang diwakili dalam perjanjian, atau jika pihak yang mewakili mendapat surat kuasa, dicantumkan pula tanggal dan nomor surat kuasanya.

2. Adanya Faktor penghambat dari kantor BPN.

Kegiatan yang berkaitan dengan masalah tanah memang tidak pernah lepas urusannya dengan Kantor Pertanahan.

⁵ Wawancara Dengan Gede Utama, Notaris/PPAT, Kota Mataram, Tanggal 20 Juni 2016.

⁶Wawancara Dengan Gede Utama, Notaris/PPAT, Tanggal 20 Juni 2016.

Dalam hal pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini secara otomatis pasti ada hubungannya dengan kantor BPN. Notaris/PPAT untuk membebaskan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebenarnya mempunyai jangka 1 (satu) bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar ditambah jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT untuk didaftar di Kantor Pertanahan. Namun kenyataannya terkadang masih ada hal-hal yang harus diurus dan itu memakan waktu, misalnya untuk tanah yang belum terdaftar. Notaris/PPAT mempunyai jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu SKMHT berakhir untuk dilanjutkan membuat APHT, akan tetapi pada kenyataannya jangka waktu SKMHT yang telah ditandatangani habis jangka waktunya sebelum dibuat APHT, “hal ini dikarenakan proses pendaftaran tanah secara sporadik di BPN membutuhkan waktu yang cukup lama hal ini dimulai dari pengukuran, pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah. Kemudian dilanjutkan dengan pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, setelah itu proses akan dilanjutkan dengan penegasan konversi dan pengakuan hak, pembukuan hak barulah yang terakhir penerbitan sertifikat.”⁷

Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar. Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi:⁸

1. *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
2. *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya aturan hukum mengikat karena

diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat me-nolaknya (teori paksaan).

3. *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.

Dengan demikian, agar hukum dapat berlaku dengan sempurna, maka perlu memenuhi tiga nilai dasar tersebut. Berdasarkan teori-teori tujuan hukum di atas maka dapat diketahui bahwa tujuan dari hukum yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan, terutama dalam debitur selaku pemegang surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang wanprestasi.

Menurut hemat penulis hal-hal tersebut di atas perlu dipertimbangkan juga sehingga SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak habis jangka waktunya dan lebih cepat di dalam Pembebanan Hak Tanggungan sehingga tidak merugikan para pihak baik kreditur maupun debitur itu sendiri.

Selain itu sebagai langkah preventif untuk mencegah terjadinya permasalahan SKMHT dikemudian hari, pihak kreditur sebaiknya memeriksa kelengkapan dokumen yang diajukan calon debitur agar jaminan dalam perjanjian kredit yang diikatkan dengan SKMHT dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

B. Proses Penyelesaian Sengketa SKMHT Di Koperasi Swastika Mataram

Tindakan kreditor dalam usaha menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah. Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, Koperasi Simpan Pinjam “SWASTIKA” apabila Debitur wanprestasi maka ada dua strategi yang

⁷Wawancara Dengan Gede Sutarna, Notaris/PPAT, Tanggal 20 Juni 2016.

⁸ Gustav Radbruch, dalam bukunya I Dewa Gede Atmadja, 1993, “*Manfaat Filsafat Hukum dalam Studi Ilmu Hukum*”, dalam Kerta Patrika, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hlm 68.

dapat ditempuh yaitu tindakan persuasif dan tindakan represif.⁹

Tindakan persuasif adalah suatu tindakan penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditor dan Debitor khususnya ketua kelompok secara kekeluargaan. Tindakan ini bisa disebut juga tindakan penyelamatan kredit, jadi dalam tahap ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena Debitor masih kooperatif dan dari prospek usaha masih menguntungkan.

Tindakan ini dilakukan apabila terdapat kemauan dan itikad baik dan kooperatif dari Debitor serta bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" karena dalam hal ini lebih banyak negosiasi dan solusi yang ditawarkan koperasi untuk menentukan syarat dan ketentuannya.

Upaya yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" adalah melalui mekanisme memberikan surat peringatan terhadap debitor. Surat Peringatan tersebut dilakukan pihak koperasi selaku kreditor bertujuan untuk memberitahukan kepada Debitor agar menjalankan prestasinya untuk melunasi kredit beserta bunganya berdasarkan tanggal jatuh temponya tanggal.

Berdasarkan pertimbangan tersebut akan tercipta suatu solusi yang terbaik dalam menyelesaikan, misalnya hutang seluruhnya yang seharusnya jangka waktu pengembaliannya selama 3 (tiga) bulan, diperpanjang menjadi 6 (enam) bulan. Dengan kata lain disebut *penjadwalan kembali* yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.¹⁰

Penjadwalan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:

1. perpanjangan jangka waktu pelunasan utang.
2. perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga.
3. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan atau tunggakan angsuran kredit dengan dana yang mengalir.
4. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
5. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok, tunggakan angsuran dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir.
6. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai aliran dana yang mengalir.
7. Pergeseran atau perpanjangan grace period dan pergeseran rencana pelunasan.

Menurut pandangan penulis tindakan penyelamatan kredit yang dilakukan pihak koperasi melalui upaya perpanjangan jangka waktu kredit perlu dilakukan koperasi sebelum melakukan tindakan hukum dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah adalah suatu tindakan yang cukup arif dan bijaksana.

Upaya ini menurut penulis memiliki beberapa unsur yang positif, yang dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak baik Debitor maupun koperasi selaku kreditor, yaitu:

1. Menghindarkan kerugian bagi koperasi karena harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.
2. Membantu memperingan kewajiban Debitor sehingga dengan keringanan ini Debitor mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk

⁹Wawancara, Gede Segara, ketua Koperasi Simpan Pinjam "SWASTIKA" pada tanggal 20 Juni 2016.

¹⁰ Badriyah Harun, Op.Cit., hlm 118.

membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.

Dengan penyelamatan kredit maka penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu biaya dan tenaga yang tidak sedikit.

Penyelesaian sengketa pada Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram apabila debitur wanprestasi dilakukan melalui non litigasi. Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif.¹¹

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan dengan cara mediasi antara pihak koperasi simpan pinjam Swastika Mataram dengan debitur yang wanprestasi. Proses mediasi dilakukan apabila pihak debitur tidak membayar kredit selama 3 bulan berturut-turut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.

D. KESIMPULAN

1. Pada umumnya SKMHT digunakan sebagai pengikatan pelunasan atas kredit yang diberikan atau disalurkan jika debitur wanprestasi. Pelaksanaan SKMHT di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram dalam perjanjian kredit selalu menggunakan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan perjanjian kreditnya. Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan dalam perjanjian kredit.
2. Faktor penghambat dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dalam rangka perjanjian kredit di Koperasi Swastika di Kota Mataram

antara lain, Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur yang jangka waktunya telah habis atau tidak berlaku lagi. Selain itu, untuk pembebanan Hak Tanggungan untuk tanah yang belum terdaftar proses penerbitan sertipikat yang akan dibebankan Hak Tanggungan juga membutuhkan proses yang panjang dan waktu yang lama sedangkan jangka waktu SKMHT-nya relatif lebih singkat. Besarnya volume kerja pada Kantor Pertanahan sedangkan jumlah sarana dan tenaga kerja yang sedikit juga mempengaruhi terselesainya atau diterbitkannya sertipikat yang akan dibebankan Hak Tanggungan. Hal tersebut di atas tentu sangat menghambat proses pembebanan Hak Tanggungan yang dapat merugikan pihak debitur maupun pihak kreditor.

3. Proses penyelesaian sengketa SKMHT di Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram dalam kasus debitur wanprestasi selaku pemegang SKMHT, pihak Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram melakukan mediasi dengan debitur yang bermasalah. Apabila mediasi tidak menghasilkan *win-win solution*, kemudian pihak koperasi melayangkan surat peringatan kepada debitur yang tidak membayar kredit sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Jika surat peringatan tersebut tidak juga diindahkan oleh debitur wanprestasi maka dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan berupa pelelangan oleh pihak Koperasi Simpan Pinjam Swastika Mataram yang bertujuan untuk melunasi sisa kredit tersebut

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku/literatur

Alfons, Maria, 2010, *Implentasi Perlindungan Indikasi Geografis*

¹¹<http://unakunik.blogspot.co.id-perbedaan-antara-litigasi-dan-non.html>, diakses pada tanggal 27 Juni 2016

- Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Prespektif Hak kekayaan Inte-lektual.* Universitas Brawijaya, Malang.
- Amirudin dan H. Zainal Asikin, 2006, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Atmadja, I Dewa Gede, 1993, “*Manfaat Filsafat Hukum dalam Studi Ilmu Hukum*”, dalam Kerta Patrika, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- Badruzaman, Mariam Darius, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Hadhikusuma R.T. Sutantya, Rahardja, 2000, *Hukum Koperasi Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadi, Soetrisno, 1985, *Metodologi Research* jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikolog UGM, Yogyakarta.
- Harun, Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Ber-masalah*, Cetakan I, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- HS, Salim, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUHPperdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- _____ dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Kalsen, Hans, 2010 *General Theory Of Lawmand State* (Teori Umum tentang Hukum dan Negara), diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung.
- Kamelo, Tan, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung.
- M. Hadjon, Phillipus, 1987, *Per-lindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Machmudin, Dudu Duswara, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sebuah Sketsa, Refika Aditama, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 2004, *Pe-nemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Bagi Inverstor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Pruuit dan Jeffery Z. Rubin Dean G, 1987, *Konflik Soasial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Raharjo, Satijipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soekanto, Soejono, 1993, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soetrisno, Hadi, 1985, *Metodologi Research* jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikolog UGM, Yogyakarta.
- Sukamdiyo, IGN., 1997, *Manajem-en Koperasi Pasca UU 25/1992*, Erlangga, Jakarta.
- Tiena, MasrianYulies, 2008, *Pengantar Hukum Indo-nesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Utrecht, E., buku Yulies Tiena Masriani, 2008, *Peng-antar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Van, Apeldoorn L. J., 2000, *Peng-antar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, 1991, *Peneliti-an Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

b. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agrarian. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Ter-kait Dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 63 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Koperasi. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502.

Peraturan Menteri Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

c. Internet

[http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/pengertian-kreditor-oleh bisdan.html](http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/pengertian-kreditor-oleh-bisdan.html)
di Unduh Pada Tanggal 12/5/2016

<http://www.hukumonline.com-litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan>, diakses Pada Tanggal 28 juni 2016

<http://unakunik.blogspot.co.id-perbedaan-antara-litigasi-dan-non.html>, diakses Pada Tanggal 27 Juni 2016