

**ASPEK HUKUM TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT
BERMASALAH PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM
(Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera
di Kota Medan)**

SKRIPSI

OLEH :

DEA YOLANDA HUTABARAT

218400190



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 6/4/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)6/4/26

**ASPEK HUKUM TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT**

BERMASALAH PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM

(Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera

di Kota Medan)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Oleh :

DEA YOLANDA HUTABARAT

218400190

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 6/4/26

Access From (repository.uma.ac.id)6/4/26

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Aspek Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera di Kota Medan)

Nama : Dea Yolanda Hutabarat


N P M : 218400190


Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing


Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn


Dekan Fakultas Hukum


Ramadhan, SH, M.H

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 6/4/26

Access From (repository.uma.ac.id)6/4/26

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan karya ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 26 Agustus 2025



(Dea Yolanda Hutabarat)

218400190

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dea Yolanda Hutabarat
NPM : 218400190
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Nom-exclusive Royalty-FreeRight*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Aspek Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera di Kota Medan)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : 26 Agustus 2025
Yang Menyatakan


DEA YOLANDA HUTABARAT
218400190

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Dea Yolanda Hutabarat
Tempat/Tgl.Lahir : Medan, 21 November 2002
Alamat : Jl. Rajawali 1 No. NN02 Prumnas Mandala
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Marthin Halomoan Hutabarat
Ibu : Santhy Romauli Sihombing, S.H
Anak Ke : 2 dari 4 bersaudara

3. Pendidikan

SD Negeri 066665 : Lulus Tahun 2014
Medan
SMP Perguruan Parulian 2 : Lulus Tahun 2017
Medan
SMA Nasional Gultom : Lulus Tahun 2021
Medan
Universitas Medan Area

ABSTRAK

ASPEK HUKUM TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera di Kota Medan)

Oleh:

DEA YOLANDA HUTABARAT
NPM: 218400190

Kredit bermasalah merupakan isu penting yang sering terjadi dalam kegiatan lembaga keuangan, termasuk koperasi simpan pinjam. Jaminan hak tanggungan sebagai bentuk agunan berperan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap pelunasan kredit bermasalah. Perumusan masalah dalam penelitian ini meliputi bagaimana pengaturan hukum mengenai jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah, serta bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan serta didukung data empiris melalui wawancara kepada pihak koperasi. Hasil penelitian pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera menunjukkan bahwa pengaturan mengenai hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan memberikan hak prioritas kepada kreditur dalam hal pelunasan utang debitur. Namun, dalam praktiknya, penyelesaian kredit bermasalah pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera belum berjalan secara maksimal karena lemahnya efektivitas mekanisme mediasi, kurangnya pemahaman anggota terhadap hak dan kewajiban hukum mereka, serta belum adanya prosedur penyelesaian yang sistematis dan terbuka. Oleh karena itu, diperlukan penguatan kapasitas kelembagaan koperasi dalam hal edukasi hukum, penyusunan mekanisme penyelesaian kredit yang lebih terstruktur, serta peningkatan perlindungan hukum terhadap debitur guna menciptakan hubungan hukum yang adil dan seimbang.

Kata Kunci: Jaminan Hak Tanggungan, Kredit, Koperasi.

ABSTRACT

LEGAL ASPECTS OF MORTGAGE RIGHTS AS A MEANS OF RESOLVING NON PERFORMING LOANS IN SAVINGS AND LOANS COOPERATIVES

*(A Study At Mandiri Duta Sejahtera Savings And Loans Cooperative In Medan
City)*

By:

**DEA YOLANDA HUTABARAT
NPM: 218400190**

Non-performing loans are a significant issue that frequently arises in financial institutions, including savings and loans cooperatives. Mortgage rights as a form of collateral play a crucial role in providing legal certainty for the settlement of non-performing loans. This research focuses on two key issues: the legal framework governing mortgage rights in resolving non-performing loans and the legal protection afforded to debtors in the settlement of non-performing loans at Mandiri Duta Sejahtera Savings and Loans Cooperative. This study employs a normative juridical method with a statutory approach, supplemented by empirical data collected through interviews with cooperative officials. The findings at Mandiri Duta Sejahtera Savings and Loans Cooperative indicate that the regulation of mortgage rights is governed by Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land, which grants priority rights to creditors in the settlement of debtor's debts. However, in practice, the resolution of non-performing loans at Mandiri Duta Sejahtera Savings and Loans Cooperative has not been maximally effective due to the weak effectiveness of mediation mechanisms, lack of understanding among members regarding their legal rights and obligations, and the absence of systematic and transparent settlement procedures. Therefore, it is necessary to strengthen the institutional capacity of cooperatives in terms of legal education, development of more structured loan settlement mechanisms, and enhancement of legal protection for debtors to create a fair and balanced legal relationship.

Keywords: Mortgage Rights Guarantee, Credit, Cooperative

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan anugerah berupa kesehatan dan kelapangan berpikir yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, dan didorong oleh cita-cita dari penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir pada Bidang Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul, **“ASPEK HUKUM TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera di Kota Medan)”**.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari akan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis, sehingga dalam hal ini banyak pihak yang telah berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini. Karena itu, dalam kesempatan yang tepat ini dengan penuh rasa hormat penulis ucapkan terima kasih kepada Ayahanda Marthin Halomoan Hutabarat dan Ibunda saya tercinta Santhy Romauli Sihombing, S.H yang telah membesarkan dan mendidik penulis serta memberikan do'a, motivasi, nasihat juga mendukung penulis dalam segala hal apapun, terimakasih karena sudah berjuang penuh untuk mengusahakan apa yang penulis butuhkan dan menemani penulis sampai di titik ini sehingga memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

Dengan penghargaan sebesar besarnya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

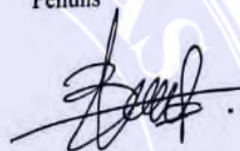
1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafiqi, SH, M.Kn, selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, M.H, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, M.H, selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, SH, M.H, selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Dr. Montayana Meher, S.H., M.Kn, selaku Ketua Pusat Kajian Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
8. Bapak Riswan Munthe, S.H., M.H, selaku Kepala Laboratorium dan Kepala Biro Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Ibu Sri Hidayani, S.H., M.Hum, selaku Dosen Ketua Sidang Meja Hijau Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan saran dan petunjuk demi kesempurnaan skripsi ini.
10. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, M.H, selaku Dosen Sekretaris Sidang Meja Hijau Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan saran demi kesempurnaan skripsi ini.

11. Ibu Marsella, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembanding Sidang Meja Hijau Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan saran demi kesempurnaan skripsi ini.
12. Bapak Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing Penulis yang senantiasa memberikan saran serta arahan dari awal hingga selesainya skripsi ini.
13. Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
14. Abang dan kedua adik penulis yang juga mendukung dengan doa & motivasi.
15. Seluruh staf KSP Mandiri Duta Sejahtera.
16. Terimakasih kepada Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum angkatan “2021” Universitas Medan Area, yang telah memberikan dorongan tersendiri kepada saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
17. Terimakasih kepada seluruh pihak-pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung.
18. Dan terakhir kepada diri saya sendiri Dea Yolanda Hutabarat, apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai, juga untuk bahu yang masih bertahan hingga saat ini terimakasih untuk tidak memenuhi kedagingan yang ditawarkan oleh dunia. Terimakasih banyak karena terus berusaha dan sudah tetap berjalan di jalan Tuhan di tengah kepahitan yang menekan untuk menyerah, serta senantiasa menikmati setiap proses-Nya. Terimakasih sudah bertahan sampai sejauh ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho oleh Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan agama, bangsa dan negara. Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih.

Medan, 26 Agustus 2025

Penulis



Dea Yolanda Hutabarat



x

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat penelitian.....	13
1.5 Keaslian Penilitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1 Tinjauan Umum Tentang Jaminan	16
2.1.1 Pengertian Jaminan	13
2.1.2 Jenis-Jenis Jaminan.....	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	23
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	23
2.2.2 Asas-Asas Hak Tanggungan.....	26
2.3 Tinjauan Umum Tentang Kredit Bermasalah	27
2.3.1 Pengertian Kredit Bermasalah	27
2.3.2 Faktor-Faktor Penyebab Kredit Bermasalah.....	29
2.4 Tinjauan Umum Tentang Koperasi Simpan Pinjam	31
2.4.1 Pengertian Koperasi Simpan Pinjam	31
2.4.2 Fungsi dan Peran Koperasi Simpan Pinjam.....	34
2.4.3 Prinsip-Prinsip Koperasi Simpan Pinjam	35
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian	37
3.1.1 Waktu Penelitian.....	37
3.1.2 Tempat Penelitian	37
3.2 Metodologi Penelitian	38
3.2.1 Jenis Penelitian	38

3.2.2	Jenis Data	38
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data.....	39
3.2.4	Analisis Data.....	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		41
4.1	Pengaturan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah	41
4.1.1	Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah	41
4.1.2	Pengaturan Hukum Tentang Jaminan Hak Tanggungan ...	45
4.2	Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera	55
4.2.1	Gambaran Umum Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera	55
4.2.2	Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera.....	58
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		67
5.1	Simpulan	67
5.2	Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....		69

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jadwal Penelitian.....	38
Tabel 4. 2 Data Kasus Kredit Bermasalah Tahun 2023-2024.....	66



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sistem perekonomian merupakan suatu pola atau mekanisme yang diterapkan oleh suatu negara guna menangani permasalahan ekonomi yang dihadapi. Tujuan utama dari penerapan sistem ini adalah untuk menyelesaikan persoalan ekonomi secara efektif, bukan justru menambah kompleksitas masalah yang ada. Namun, hingga saat ini belum terdapat satu pun sistem ekonomi yang benar-benar ideal dan mampu menyelesaikan seluruh persoalan bangsa, khususnya terkait aspek keadilan dan pemerataan kesejahteraan bagi seluruh lapisan masyarakat. Secara garis besar sistem ekonomi di dunia didominasi oleh dua sistem, yaitu sistem ekonomi kapitalis dan sistem ekonomi sosialis.

Pada umumnya semua sistem ekonomi yang ada berkehendak untuk mensejahterakan masyarakat di dalam sistem tersebut. Artinya kesejahteraan sosial lah yang diutamakan, hal seperti ini terdapat pula dalam sistem yang dinamakan kapitalisme sekalipun. Meski prinsip kebebasan individu yang sangat diutamakan di dalam kapitalisme namun tujuan akhirnya seperti yang dikemukakan Adam Smith (pelopor dari kapitalisme), adalah untuk mencapai efisiensi perkonomian yang akan membawa kepada kemakmuran dan kesejahteraan bagi rakyat secara keseluruhan.¹

¹ Dora Kusumastuti, Siti Mardikasari, *Peran Koperasi dalam Memajukan Perekonomian di Indonesia*, (Surakarta: Unisri Press, 2022), hlm. 1-2

Koperasi merupakan sebuah organisasi bisnis yang beranggotakan individu atau badan hukum yang bergabung secara sukarela untuk mencapai tujuan ekonomi bersama. Definisi koperasi menurut *International Cooperative Alliance (ICA)* adalah "asosiasi otonom dari orang-orang yang secara sukarela bergabung untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi ekonomi, sosial, dan budaya bersama mereka melalui suatu perusahaan yang dimiliki dan dikendalikan bersama."

Karakteristik utama dari koperasi adalah keanggotaan sukarela dan terbuka, manajemen demokratis, distribusi keuntungan berdasarkan pembelian atau kontribusi anggota, pendidikan dan pelatihan anggota, dan prinsip kerja sama antara koperasi. Keanggotaan koperasi bersifat sukarela, artinya bahwa seseorang dapat menjadi anggota tanpa adanya paksaan. Keanggotaan juga terbuka, dengan kata lain, koperasi menerima anggota baru tanpa diskriminasi berdasarkan latar belakang sosial, ras, dan agama.²

Di tingkat global, koperasi memainkan peran yang semakin penting dalam mempromosikan perdagangan yang adil dan pembangunan berkelanjutan. Mereka sering kali menjadi vokal dalam memperjuangkan hak-hak pekerja. Selain itu, karena tantangan global seperti perubahan iklim, kemiskinan dan ketidakstabilan ekonomi, koperasi juga merupakan agen perubahan dalam membangun ketahanan ekonomi dan sosial. Mereka sering menjadi platform untuk inovasi sosial dan ekonomi, menciptakan solusi yang berkelanjutan dan terjangkau untuk masalah kompleks yang dihadapi oleh masyarakat lokal dan global.³

² Andre Ilyas, Awalul Khairi, Nofritar, *Pengembangan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah*, (Padang: CV. Gita Lentera, 2024), hlm. 1

³ Risan Sugiayasin, *Manajemen Koperasi*, (Indonesia: Grafindo Publisher, 2024), hlm. 7-

Pada tahun 1967, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perkoperasian yang mulai berlaku tanggal 18 Desember 1967. Dengan mengeluarkan Undang-Undang ini, semua koperasi harus berapdatasi dan dilakukan penertiban organisasi koperasi. Keharusan menyesuaikan diri dengan Undang-Undang tersebut mengakibatkan penurunan jumlah koperasi, dari sebesar 64.000 unit (45.000 unit di antaranya telah berbadan hukum) tinggal menjadi 15.000 unit. Selebihnya tidak dapat menyesuaikan diri. Pada tahun 1992, Undang-Undang No. 12 Tahun 1967 tersebut disempurnakan dan diganti menjadi Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.⁴

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa mereka adalah organisasi yang terdiri dari badan hukum nyata atau koperasi. Pasal 1 itu diformalkan dalam artikel. Penilaian Undang-Undang Perkoperasian mengacu pada keikutsertaan koperasi dalam mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan sejahtera berdasarkan sistem ekonomi nasional dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang disusun sebagai upaya bersama berdasarkan prinsip kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.⁵

Koperasi merupakan salah satu sektor usaha yang bergerak di bidang perekonomian, baik sebagai koperasi milik negara maupun koperasi swasta. Koperasi dapat berkontribusi dalam pengentasan kemiskinan karena mereka berhasil menjamin perkembangan anggotanya. Sebagai lembaga yang memegang

⁴ Hj. Nunung Nurhayati, Meddy Nurpratama, Agus Yudianto, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Bogor: LINDAN BESTARI, 2020), hlm. 170-171

⁵ Fadila, J. (2021). *Tinjauan Yuridis Terhadap Anggota Koperasi dalam Hal Wanprestasi atas Pelaksanaan Perjanjian Kredit pada Koperasi Unit Desa (Studi di Koperasi Unit Desa "Harta" Langkat)* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area), hlm. 11

peranan penting bagi masyarakat, lembaga koperasi dilindungi undang-undang dan didukung oleh pemerintah dalam pembangunannya.

Bab 1, Pasal 3 Undang-Undang Nomor 92 tentang Koperasi menyatakan bahwa "Koperasi, sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, bertujuan secara khusus untuk memajukan kesejahteraan anggota dan masyarakat pada umumnya serta ikut serta dalam pembangunan tatanan ekonomi nasional. untuk mewujudkan tatanan ekonomi yang tinggi dan adil. masyarakat yang sejahtera." Koperasi menjadi institusi yang bermanfaat bagi masyarakat, baik sebagai wadah untuk menghemat uang maupun sebagai tempat mendapatkan pinjaman dengan persyaratan yang tidak terlalu rumit. Koperasi lebih suka mempercayai manajemennya.⁶

Koperasi simpan pinjam sebagai koperasi umum yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 bertujuan untuk memajukan kesejahteraan anggota dan khususnya masyarakat pada umumnya serta ikut serta dalam pembangunan tatanan ekonomi nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang tinggi, adil dan sejahtera. Adapun Fungsi Koperasi adalah sebagai berikut :

- a. Mendirikan koperasi dan meningkatkan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan meningkatkan kesehatan masyarakat serta sosial ekonomi pada umumnya.
- b. Koperasi berperan aktif dalam meningkatkan kualitas hidup manusia dan masyarakat.

⁶ Paulus, "Pelaksanaan pemberian kredit di koperasi simpan pinjam (KSP)", *Jurnal Unka*, Vol.22 No. 1 (Maret, 2024), hlm. 130

- c. Dengan mendukung koperasi, memperkuat perekonomian rakyat sebagai landasan kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional.
- d. Koperasi berkomitmen terhadap terwujudnya dan berkembangnya perekonomian nasional yang merupakan upaya bersama yang berlandaskan prinsip kekeluargaan.

Secara umum, koperasi dipahami sebagai perkumpulan orang-orang yang secara sukarela bersatu dan berjuang untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi melalui pembentukan entitas yang dikendalikan secara demokratis. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 27 revisi 1998, Reformasi 2007) tahun 2009, koperasi didasarkan pada prinsip koperasi dan kaidah-kaidah usaha ekonomi dalam rangka meningkatkan taraf hidup anggota, manfaat sumber daya ekonomi anggota. Oleh karena itu, koperasi menjadi pilar gerakan ekonomi rakyat dan perekonomian nasional.⁷

Salah satu risiko yang dihadapi oleh seluruh koperasi dalam menjalankan usahanya adalah risiko kredit, dan risiko kredit menyebabkan peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kredit macet adalah pinjaman yang berisiko tinggi akibat kegagalan peminjam dalam memenuhi kewajiban yang ditentukan / menemui kendala. Mereka yang berada di piala bermasalah adalah kredit macet dengan tingkat pemulihan di bawah standar dan tetap dalam kondisi yang meragukan.

Permasalahan kredit yang biasanya muncul dapat muncul pada saat pembayaran dana pertama kali dibayarkan kepada peminjam oleh koperasi.

⁷ Basuki Sri Rahayu, Heriyanta Budi Utama, "Pendampingan Pembentukan Badan Usaha Koperasi Simpan Pinjam "Makmur Jaya" Kelurahan Banjarsari Kecamatan Banjarsari Surakarta", *Wasana Nyata-Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol. 4 No. 1 (April, 2020), hlm. 43-44

Pinjaman dilakukan tanpa perjanjian pinjaman, tentunya hal ini merupakan peristiwa yang sangat tidak beralasan yang jelas-jelas dapat sangat merugikan peminjam atau masalah pinjaman di tengah masa pinjaman. Misalnya, pinjaman bermasalah di tengah masa pinjaman, misalnya peminjam yang mengalami kesulitan keuangan sedemikian rupa sehingga tidak dapat melunasi kewajiban pinjaman sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.

Selain itu, dari kondisi selain bisnis peminjam, seperti kondisi keamanan yang tidak mendukung pelaksanaan proses bisnis peminjam, atau bencana alam, cuaca buruk, dan lain-lain. Bisa juga disebabkan oleh kondisi alam yang tidak bersahabat. Tentu saja, semua kondisi tersebut sangat mengganggu jalannya proses bisnis peminjam dan tentunya mempengaruhi jalannya proses bisnis peminjam. Ini akan mencegah eksekusi layanan.⁸

Permasalahan kredit macet di koperasi tidak hanya mempengaruhi kesehatan keuangan koperasi, tetapi juga kepercayaan anggota serikat pekerja dan keberlanjutan usaha koperasi. Kredit macet, jika tidak digunakan dengan benar, dapat menyebabkan penurunan likuiditas, peningkatan biaya operasional, dan bahkan risiko kebangkrutan. Isu kredit macet telah banyak dibahas dalam literatur keuangan dan perbankan, namun penelitian yang berfokus pada konteks koperasi khususnya di Indonesia masih terbatas. Hal ini menciptakan kesenjangan dalam

⁸ I Gusti Ayu Ratih Permata Dewi, "Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam Bhuana Artha Mulia Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya", *Jurnal KRISNA*, Vol.11 No. 2 (Januari, 2022), hlm. 262

pemahaman kita tentang bagaimana koperasi dapat mengelola risiko kredit secara efektif.⁹

Jaminan berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur guna menjamin kepastian pelunasan utang oleh debitur maupun pelaksanaan kewajiban lainnya, baik secara langsung maupun melalui pihak penjamin. Keberadaan jaminan memiliki peran penting dalam meminimalkan resiko pemberian kredit, khususnya bagi lembaga keuangan seperti bank. Meskipun demikian, secara prinsip, jaminan bukanlah syarat utama dalam pemberian kredit, karena yang lebih diutamakan adalah kelayakan usaha debitur yang dibiayai. Apabila kelayakan usaha tersebut tidak lagi menjamin pengembalian dana yang telah diberikan, maka jaminan akan digunakan sebagai upaya terakhir untuk memulihkan kewajiban pembayaran dari debitur.¹⁰

Menurut jenisnya, jaminan dibagi atas 2 (dua) golongan, yaitu: jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan (*zakelijke mekerheid*) adalah jaminan berupa harta kekayaan (harta benda) dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji. Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua) yakni (1) jaminan dengan benda berwujud berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak dan (2) jaminan dengan benda tidak berwujud yang dapat berupa hak tagih. Sedangkan jaminan

⁹ Riphoo Delzy Perkasa, Eka Pratiwi, Amelia Husna, Anisa Putri, “Analisis Permasalahan Kredit Macet Dalam Koperasi KSU Bona Mandiri Jaya“ *Journal on Education*, Vol.7 No. 1 (Desember, 2024), hlm. 931

¹⁰ Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021), hlm. 21

perorangan (*borgtoch/personal guarantie*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban- kewajiban debitor kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan wanprestasi (cidera janji).¹¹

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan prioritas kepada kreditor daripada membayar kembali pinjaman kepada kreditor lain. Dalam artian, jika peminjam terikat dengan gadai, maka penerima gadai berhak menjual melalui pelelangan atas tanah gadai tersebut sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan lebih unggul dari kreditor lainnya.¹² Hak untuk menjual objek hak tanggungan harus berada dalam yurisdiksinya berdasarkan janji pemegang hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa kreditor atau penerima hipotek memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan jika peminjam terluka karena gadai.¹³

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah:

“ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan

¹¹ Ronald Saija, Roger F.X.V. Letsoin, *Buku Ajar Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Deepublish, 2016), hlm. 69

¹² I Gusti Agung Rai Adiaksa Negara, “Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan”, *Jurnal Akses*, Vol. 12, No. 1, (Juni, 2020), hlm. 54

¹³ Dimas Nur Arif Putra Suwandi, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan”, *Jurnal Media Luris*, Vol.1 No. 3, (2018)

pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya”

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang – Undang Hak Tanggungan) - (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42) merupakan unifikasi untuk hukum untuk tanah sebagai jaminan dari Debitur." Undang – Undang Hak Tanggungan ini tidak hanya berlaku untuk Kreditur Perbankan, bahkan Kreditur perorangan bisa menggunakan Undang – Undang Hak Tanggungan ini.¹⁴

Asas pokok hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

¹⁴ Habib Adjie, AIIArb, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang dan Cessie*, (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2023), hlm. 63-64

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.¹⁵

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dalam hal debitur wanprestasi maka akan diberi teguran melalui surat peringatan agar debitur melunasi utangnya. Jika debitur tidak menanggapi itu, maka dapat melakukan eksekusi langsung atas kekuasaan sendiri (*parate executie*). Eksekusi Hak Tanggungan dengan *parate executie* merupakan cara termudah dan cepat bagi kreditur untuk pelunasan piutang dibandingkan dengan eksekusi melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri.¹⁶

Hak tanggungan tidak bisa di eksekusi jika jaminan tersebut tidak didaftarkan, jika jaminan fidusia dan hak tanggungan tidak didaftarkan maka koperasi dapat melakukan penyelesaian sengketa dengan cara damai, dalam hal ini menggunakan cara penyelamatan pinjaman, antara lain dengan penjadwalan ulang (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali

¹⁵ Bambang Pujo Purwoko, *Seri Ikhtisar Hukum Ekonomi Dan Bisnis Buku I: Pengantar Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Serang: CV Amal Saleh, 2021), hlm. 195

¹⁶ H. Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, (Semarang: Lawwana, 2024), hlm. 222

(*restructuring*). Upaya terakhir jika penyelesaian secara damai tidak tercapai maka pihak koperasi dapat melakukan gugatan secara perdata di pengadilan.¹⁷

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, maka lembaga jaminan Hak Tanggungan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan dalam Lembaga Perbankan. Sehingga bilamana terjadi kredit macet maka Lembaga Jaminan Hak Tanggungan diharapkan mampu memberikan solusi penyelesaian kredit macet bagi Lembaga Perbankan. Dalam menghadapi debitor yang wanprestasi/ingkar janji sehingga menimbulkan kredit macet, maka koperasi dapat melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan menggunakan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan atas tanah, dengan cara melaksanakan eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan.¹⁸

Dalam penyelesaian kredit bermasalah, debitor harus dilindungi agar haknya sebagai debitor tidak disalahgunakan atau dilanggar dalam proses penyelesaian. Perlindungan ini penting karena terdapat potensi ketidakseimbangan antara kreditur dan debitor dalam pelaksanaan agunan, kreditur berusaha untuk mendapatkan hak atas jaminan yang diberikan dan menghadapi risiko kehilangan barang atau aset yang diperlukan bagi debitor. Dalam eksekusi jaminan, penting untuk memenuhi jaminan bahwa prosedur yang diikuti sesuai dengan hukum yang

¹⁷ Arga Putra Abdi Laksana, *Perjanjian Kredit Pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Dengan Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember, (2015), hlm. 54

¹⁸ Adi Widjaja, Abdul Rachmad Budiono, Bambang Winarno, “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Vol.3 No. 1, (2018)

berlaku dan tidak ada penyalahgunaan kekuasaan atau tindakan yang tidak sah. Perlindungan ini mencegah praktik sewenang-wenang seperti eksekusi barang yang tidak termasuk dalam agunan atau tanpa pemberitahuan yang tepat kepada debitur.

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini, yang mana penelitian ini mengambil judul **“ASPEK HUKUM TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera di Kota Medan)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian ini maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum mengenai jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah.

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera.

1.4 Manfaat Penelitian

Ada dua manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian yang penulis lakukan ini, antara lain:

1. Manfaat Teoritis:

Menambah literatur pengetahuan dalam ilmu hukum tentang pengaturan hukum mengenai jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah dan dapat menambah ilmu pengetahuan mengenai perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah pada koperasi simpan pinjam.

2. Manfaat Praktis:

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat dan membantu dalam memberikan masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang di teliti mengenai aspek hukum terhadap jaminan hak tanggungan pada koperasi simpan pinjam dan perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah pada koperasi simpan pinjam.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang peneliti dapatkan terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan melalui penelusuran *repository* Universitas Medan Area dan *repository* Univesitas Nusa Cendana Kupang yang berkaitan dengan judul skripsi penulis. Diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Annisa Fahirah Dita, dengan Nomor Induk Mahasiswa: 198400077, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul skripsi “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Terhadap Jaminan Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada PT.Bank Rakyat Indonesia, Unit Medan)”, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimana mekanisme pemberian kredit oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan?
 - b. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa kredit macet yang tidak dibebankan hak tanggungan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Medan?
2. Chicy La Viescha Adoe, dengan Nomor Induk Mahasiswa: 1902010130, Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana Kupang dengan judul skripsi “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang ”, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimanakah cara penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang?
 - b. Apakah hambatan-hambatan yang dialami dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang?

3. Calvin Gamaliel, dengan Nomor Induk Mahasiswa : 198400182, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul skripsi “Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus: Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu Kab.Deli Serdang)”, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Credit Union Dampungan YAPIDI Pancurbatu Kab.DeliSerdang?
 - b. Bagaimana Aspek Hukum Yang termuat dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan pada Credit Union Dampungan YAPIDI Kec.Pancurbatu Kab.Deli Serdang ?

Berdasarkan pemaparan dan pembuktian skripsi diatas, sebelumnya ada skripsi dengan tema yang hampir sama tetapi berbeda dengan pembahasan skripsi penulis. Adapun judul skripsi penulis adalah “Aspek Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam (Studi Pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera di Kota Medan)”. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk perbaikan dan melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga keaslian penelitian ini dapat dijaga.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Jaminan

2.1.1 Pengertian Jaminan

Jaminan merupakan suatu hubungan hukum antara kreditur dan debitur, di mana debitur menyatakan kesediaannya untuk mengikatkan sebagian harta kekayaannya sebagai jaminan atas pelunasan utang, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, apabila terjadi gagal bayar dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dalam proses analisis pembiayaan, jaminan menjadi salah satu elemen penting yang perlu dipertimbangkan. Oleh karena itu, setiap barang yang dijadikan agunan oleh debitur harus melalui proses penilaian yang cermat, sebab nilai yang diajukan oleh debitur sering kali tidak mencerminkan nilai yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakannya di atas harga yang sesungguhnya.¹⁹

Kata "jaminan" dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjebak apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungan dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam-

¹⁹ IdScore, "Penyebab Kredit Bermasalah, Apakah Akan Bermasalah Hukum?", <https://www.idscore.id/articles/penyebab-kredit-bermasalah-apakah-akan-bermasalah-hukum/2024/07/29/pengertian-penyebab-kredit-bermasalah/> (Dikutip, 19 Oktober 2024, 23.46 WIB)

meminjan uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan tidak dimaksudkan untuk dimiliki oleh kreditur, karena perjanjian utang piutang bukan merupakan perjanjian jual beli yang menyebabkan beralihnya hal milik atas barang. Barang jaminan digunakan sebagai alat untuk pelunasan utang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang telah ditetapkan, yaitu barang dijual secara lelang. Hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitur, dan apabila masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur. Dari uraian di atas, dapat disimpulkan. Bahwa jaminan merupakan suatu perjanjian antara kreditur dan debitur, di mana debitur menjanjikan sebagian hartanya untuk kepentingan pelunasan utang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam jangka waktu tertentu terjadi tunggakan atau hambatan dalam pembayaran utang oleh debitur.²⁰

Jaminan memiliki peran yang sangat penting dalam aktivitas perekonomian secara umum, karena berkaitan dengan pemberian pinjaman modal oleh lembaga keuangan (baik bank maupun nonbank) mensyaratkan adanya suatu jaminan yang harus dipenuhi para pencari modal untuk mendapatkan pinjaman atau tambahan

²⁰ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020), hlm. 4-5

modal baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek. Bagi debitur bentuk jaminan yang ideal adalah jaminan yang tidak mengganggu kegiatan usaha sehari-harinya, sedangkan bagi kreditur, jaminan yang baik adalah jaminan yang mampu memberikan rasa aman serta kepastian hukum bahwa kredit yang disalurkan dapat dikembalikan tepat waktu.²¹

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zaker- heidesstelling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977. Disebutkan bahwa hukum jaminan mencakup pengertian baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Namun, pengertian tersebut lebih merujuk pada jenis-jenis jaminan, bukan pada definisi hukum jaminan itu sendiri. Akibatnya, definisi tersebut menjadi kurang jelas karena hanya didasarkan pada klasifikasi jenis jaminan.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah: "Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah".²²

²¹ Waldi Nopriansyah, *Hukum bisnis di Indonesia dilengkapi dengan hukum bisnis dalam perspektif syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 43

²² Putri Ayi Winarsasi, Op.cit, hlm. 4

2.1.2 Jenis-Jenis Jaminan

Dalam praktik perdata, jaminan merupakan bagian penting dalam hubungan hutang-piutang sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Melalui jaminan, kreditur mendapatkan kepastian hukum apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Secara umum, jaminan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan), yang masing-masing memiliki karakteristik hukum tersendiri.

1. Jaminan Kebendaan (materiil)

Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak kebendaan atas suatu benda tertentu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pelunasan hutang. Ciri utama jaminan ini adalah adanya hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Jenis-jenis jaminan materiil, yaitu:²³

a. Gadai

Gadai merupakan jaminan dengan menguasai bendanya sedangkan hak tanggungan merupakan jaminan dengan tanpa menguasai bendanya, Ketentuan gadai diatur dalam Pasal 1150 s.d. Pasal 1160 KUH Perdata. Benda yang digadaikan harus diletakkan di bawah kekuasaan si berpiutang (kreditur) atau pihak yang disepakati. Ini berarti tidak mungkin barang tersebut adalah barang yang akan ada di kemudian hari. Contoh objek yang

²³ Rike Rezki Febria, Muhammad Abdie Fathirrahman, Muhammad Furqan Alfadino, Mahlil Adriaman, Natasya Nengsih, Varissa Anastasya, Bulan Dwi Achira, Putri Wulandari, Nabila Aurel Geanra, Nailul Huda Al Faruqi, Suci Mutiah Ramadhani, Aulia Al-Falah, Dhea Olivia, *Hukum Perdata Indonesia*, (Padang: CV Gita Lentera, 2025), hlm. 103

dapat digadaikan adalah perhiasan misalnya emas, berlian serta kendaraan bermotor. Definisi gadai secara umum diatur dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu: suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang bertumbuh maupun tidak bertumbuh yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang akan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.²⁴

b. Hipotik

Menurut Pasal 1162 KUH Perdata, hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Sebagaimana gadai, hipotek juga merupakan perjanjian *accessoir*. Objek hipotek adalah benda tidak bergerak sedangkan benda bergerak dilarang dibebani hipotek, hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 1167 KUH Perdata. Setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka hak- hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha (HGU) dan hak guna bangunan (HGB). Dengan demikian, hak hipotek hanya dapat

²⁴ Aris Puji Purwatiningsih, *Buku Ajar Hukum Bisnis*, (Pekalongan: NEM, 2023), hlm. 53

dibebankan atas kapal laut yang terdaftar dengan isi kotor 20 (dua puluh) M atau lebih dan atas pesawat terbang.²⁵

c. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.²⁶

d. Fidusia

Fidusia merupakan bentuk pengalihan hak milik atas suatu benda yang dilakukan berdasarkan asas kepercayaan, dengan ketentuan bahwa benda yang dialihkan hak kepemilikannya tersebut tetap berada dalam penguasaan pihak pemilik semula. Berdasarkan definisi fidusia di atas, bisa dipahami bahwa dasar jaminan fidusia ini adalah kepercayaan atau dengan kata lain bisa disebut dengan istilah "penyerahan hak milik secara

²⁵ Supianto, *Hukum Jaminan Fidusia Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia*, (Yogyakarta: Garudhawaca, 2015), hlm. 31-32

²⁶ Mahlil Adriaman, & dkk, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, (Padang: CV. Gita Lentera, 2024), hlm. 170

kepercayaan”. Dasar hukum jaminan fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Undang-Undang Fidusia).²⁷

2. Jaminan perorangan (immateriil)

Jaminan perorangan (personal *guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Bahkan, saat ini bukan saja jaminan perorangan, melainkan bank sudah sering menerima jaminan serupa yang diberikan oleh perusahaan yang dikenal dengan istilah "*Corporate Guarantee*". Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah menanggungan hutang yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 (termasuk Pasal 1316).

Pasal 1820 KUH Perdata memberikan pengertian penanggungan hutang sebagai suatu persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan-nya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Dari pengertian tersebut dapatlah ditemukan unsur-unsur dalam suatu penanggungan hutang, yaitu:

1. Adanya hubungan hutang piutang (antara si berhutang dan si berpiutang);
2. Disepakatinya persetujuan penanggungan hutang dengan masuk-nya pihak ketiga (penanggung) dalam hubungan hukum tersebut di atas;

²⁷ Boris Tampubolon, *Panduan Memahami (Masalah) Hukum Di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 90

3. Masuknya pihak ketiga dinyatakan dalam suatu persetujuan yang berisi kesanggupan penanggung untuk memenuhi perikatan debitur jika ia melakukan wanprestasi.²⁸

2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Istilah hak tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang berarti Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.²⁹ Hak Tanggungan juga merupakan perjanjian yang *accessoir*, artinya di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka adanya tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok, dengan ciri-ciri dan sifat antara lain:

1. Memberikan prioritas atau mendahului kepada pemiliknya pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu ikuti benda yang tertancap di tangan siapa benda tersebut (*droit de suit*);
3. Memenuhi prinsip kekhususan dan publisitas;
4. Mudah dan terpercaya dalam pelaksanaannya.³⁰

²⁸ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018). hlm. 204-205

²⁹ M. khoidin, *Hak – Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan*, (Surabaya: Laksbang Yustitia, 2017), hlm. 76

³⁰ *Ibid.* hlm.116

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun dalam praktiknya, sering dijumpai adanya benda-benda seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap menjadi satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan tersebut.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dimaksudkan untuk mengatur mengenai Hak Tanggungan atas benda tetap lainnya selain tanah. Apabila membahas pengertian Hak Tanggungan, maka banyak pendapat yang dikemukakan, diantaranya pengertian Hak Tanggungan menurut Prof. St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi, yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan atas tanah dan tidak termasuk dalam kategori gadai. Kreditur hanya memiliki penguasaan secara yuridis terhadap tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Sementara itu, debitur tetap menjadi pemegang hak atas tanah tersebut, baik dari segi penguasaan hukum maupun pemanfaatan atas hak-hak yang melekat pada tanah tersebut. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

menyebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai kreditur.

Berdasarkan penegasan bahwa yang bisa bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah “orang-perseorangan” atau “badan hukum”, dapat disimpulkan bahwa yang berhak menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah perorangan maupun badan hukum, yang dalam hal ini badan hukum dapat berupa Perseroan Terbatas, koperasi, perkumpulan yang telah memperoleh status badan hukum, maupun yayasan.³¹ Tidak semua objek tanah dapat dibebankan hak tanggungan. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan: “Hak atas tanah yang dapat bebani hak tanggungan adalah:

- a) Hak Milik,
- b) Hak Guna Usaha,
- c) Hak Guna Bangunan”.

Dari ketentuan yang ditegaskan oleh Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 sebagaimana diuraikan diatas dapat di simpulkan bahwa objek tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah objek tanah yang telah memperoleh status hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dengan demikian, untuk tanah-tanah yang belum memperoleh status hak sebagaimana dimaksud Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 seperti hak tanah adat seperti *Letter C*, Girik dan lain sebagainya termasuk hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Buku II BW selama belum dikonversi

³¹ Abdul Azis, “Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal”, *JURNAL JASS*, Vol.3 No. 2 (Juli, 2022), hlm. 13

bedasarkan hak-hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan.³²

Pembebanan hak tanggungan atas hak pakai yang berada di atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah. Hak pakai tersebut hanya dapat dibebani hak tanggungan apabila hal itu telah ditetapkan secara resmi dalam peraturan pemerintah, ketentuan ini dibuat karena perkembangan hak pakai atas tanah hak milik sangat bergantung pada kebutuhan yang timbul dalam masyarakat. Meskipun saat ini belum terdapat kewajiban untuk mendaftarkan hak pakai atas tanah hak milik, yang menyebabkan hak tersebut belum memenuhi syarat untuk dijadikan objek hak tanggungan. Namun untuk mengantisipasi perkembangan di masa mendatang, kemudian untuk membebani hak tersebut dengan hak tanggungan tetap terbuka.³³

2.2.2 Asas – Asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :³⁴

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);

³² Husin, *Aspek Legal Kredit Dan Jaminan Pada Bank Perkreditan Rakyat (Panduan Praktis)*, (Indonesia: Penerbit Alumni, 2022), hlm. 108-109

³³ Bambang Pujo Purwoko, Op.cit, hlm. 197

³⁴ *Ibid*, hlm. 102-103

3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
6. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (Pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
7. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan);
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
12. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan)

2.3 Tinjauan Umum Tentang Kredit Bermasalah

2.3.1 Pengertian Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah atau kredit macet adalah kondisi dimana debitur baik itu perorangan maupun organisasi tidak mampu membayar utang atau cicilan pinjaman, perencanaan keuangan yang kurang baik maupun penggunaan pinjaman tidak pada tempatnya menjadi beberapa penyebab kredit macet. Apabila tidak segera diselesaikan, skor kredit akan menumpuk dan berdampak pada riwayat kredit yang buruk. Hal ini tentu akan memiliki serentetan efek negatif lainnya seperti sulit mendapat bantuan finansial di masa depan.³⁵ Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “*Credere*” yang artinya kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan memenuhi segala kewajibannya di masa mendatang, baik berupa barang, uang, atau jasa. Sedangkan debitur berkewajiban mengembalikan uang dalam jumlah dan waktu tertentu kepada kreditur.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (“Undang-Undang Pengembangan & Sektor Keuangan”), “Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

³⁵ Redaksi OCBC NISP, “Kredit Macet: Penyebab, Dampak, dan Cara Mengatasinya“, [https://www.ocbc.id/id/article/2022/11/15/kredit-macet-adalah/2023/08/8/pengertian-kredit macet /](https://www.ocbc.id/id/article/2022/11/15/kredit-macet-adalah/2023/08/8/pengertian-kredit%20macet/) (Dikutip, 16 Oktober 2024, 02.05 WIB)

Kredit dapat didefinisikan, penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan antara bank dan peminjam dengan janji pelunasan sesuai jangka waktu yang disepakati dan besarnya bunga yang ditetapkan.³⁶ Kredit dapat dikatakan macet yaitu apabila telah memenuhi kriteria yaitu ada tunggakan angsuran pokok atau bunga kredit yang telah melampaui 270 hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru dan dokumentasi kredit/jaminan tidak ada.³⁷

Pada dasarnya kredit bermasalah atau *non performing loan* dapat diselesaikan serta diselamatkan, hal ini bergantung pada kondisi kredit bermasalah itu. Apakah Debitur kooperatif, memiliki itikad baik dan usaha Debitur masih memiliki prospek atau tidak dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Jika Debitur kooperatif dan punya itikad baik dan usahanya masih memiliki prospek maka usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi dapat ditempuh. Bila Debitur tidak kooperatif dan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya, maka usaha penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat ditempuh. Dalam hal ini tergantung pada kuat tidaknya perjanjian kredit, pengikatan jaminan serta kondisi fisik serta nilai jaminan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit.³⁸

³⁶ SIP Law Firm, “Penyebab dan Pengendalian Kredit Macet”, <https://siplawfirm.id/kredit-macet/?lang=id/2024/08/4/pengertian-kreditmacet> / (Dikutip, 19 Oktober 2024, 22.58 WIB)

³⁷ Alfina Rahmatun Nida, “Analisis Kredit Macet Dan Penanganannya: Prespektif Hukum Ekonomi Syariah”, *Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah*, Vol.6 No. 2, (Oktober, 2021), hlm. 9

³⁸ Finance, Banking & Insurance Division, “Mengenal Apa Itu Kredit Bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) dan Bagaimana Solusinya di Tengah Pandemi Covid-19”, <https://trisaktiblc.com/articles/mengenal-apa-itu-kredit-bermasalah-atau-non-performing-loan-npl-dan-bagaimana-solusinya-di-tengah-pandemi-covid-19/2022/03/28/pengertian-kredit-bermasalah> / (Dikutip, 20 Oktober 2024, 01.32 WIB)

2.3.2 Faktor-Faktor Penyebab Kredit Bermasalah

Penyebab kredit bermasalah dapat bervariasi dan melibatkan faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Berikut adalah beberapa penyebab umum kredit bermasalah:

1. Faktor Internal:

Penyebab kredit bermasalah dapat bervariasi dan melibatkan faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Berikut adalah beberapa penyebab umum kredit bermasalah:

1. Analisis Kurang Tepat: Kredit diberikan tidak sesuai kebutuhan, menyebabkan nasabah kesulitan membayar angsuran yang melebihi kemampuannya. Kurangnya prediksi yang akurat terhadap peristiwa selama jangka waktu kredit.
2. Kolusi di Antara Pejabat Bank dan Nasabah: Adanya perjanjian tidak sehat antara pejabat bank dan nasabah yang mengakibatkan pemberian kredit yang seharusnya tidak diberikan.
3. Keterbatasan Pengetahuan Pejabat Bank: Pejabat bank memiliki keterbatasan pengetahuan terhadap jenis usaha debitur, menghambat analisis yang akurat.
4. Campur Tangan yang Berlebihan dari Pihak Terkait: Pengaruh terlalu besar dari pihak seperti komisaris atau direktur bank, mengurangi independensi petugas dalam pengambilan keputusan kredit.
5. Kelemahan dalam Pembinaan dan Monitoring: Kurangnya efektivitas dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.

2. Faktor Eksternal:

Faktor eksternal yang menyebabkan kredit bermasalah terjadi, diantaranya:

1. Unsur Kesengajaan oleh Nasabah: Nasabah dengan sengaja tidak membayar angsuran, menunjukkan ketidakmauan untuk memenuhi kewajiban.
2. Ekspansi yang Terlalu Besar oleh Debitur: Debitur melakukan ekspansi yang terlalu besar, membutuhkan dana yang tidak sesuai dengan keuangan perusahaan.
3. Penyelewengan Dana: Penggunaan dana kredit tidak sesuai dengan tujuan awal, seperti digunakan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) daripada investasi

2.4. Tinjauan Umum Tentang Koperasi Simpan Pinjam

2.4.1 Pengertian Koperasi Simpan Pinjam

Koperasi merupakan suatu badan hukum yang dibentuk oleh individu atau badan hukum koperasi, dengan cara memisahkan kekayaan anggotanya sebagai modal usaha, guna menjalankan kegiatan yang bertujuan memenuhi aspirasi serta kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai-nilai serta prinsip-prinsip koperasi. (Undang-Undang Nomor. 17 Tahun 2012 Pasal 1 ayat (1) tentang perkoperasian).

Salah satu peran koperasi di Indonesia adalah berupaya mewujudkan serta mengembangkan perekonomian nasional sebagai bentuk usaha bersama yang berlandaskan asas kekeluargaan dan prinsip demokrasi ekonomi. Sebagai bagian dari pelaku ekonomi dalam sistem perekonomian nasional, koperasi memiliki tanggung jawab untuk turut membangun perekonomian bersama dengan pelaku

ekonomi lainnya. Meskipun demikian, koperasi memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari bentuk perusahaan lainnya, sehingga koperasi menempati posisi yang sangat penting dalam struktur perekonomian Indonesia.

Koperasi harus Berbadan Hukum dan berizin berdiri, jika dalam praktiknya ada koperasi yang berjalan tanpa izin atau tidak berbadan hukum maka Koperasi tersebut akan dibubarkan dan diberi sanksi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Usaha Mikro dalam Pasal 4 yang berbunyi bahwa pendirian lembaga keuangan mikro paling tidak harus terpenuhi unsur: berbentuk badan hukum, permodalan, dan mendapatkan izin, selain itu juga terdapat dalam Undang-Undang Perkoperasian dalam Pasal 9 sampai Pasal 14 yang mengatur tentang status badan hukum koperasi.³⁹

Koperasi hanya dapat didirikan apabila syarat-syarat yang diperlukan untuk mendirikan koperasi telah terpenuhi. Syarat-syarat pendirian koperasi berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor:104.1/Kep/M.Kukm/X/2002 tentang Petunjuk Pendirian Pekerjaan pelatihan, mengukuhkan perbuatan membangun dan mengubah anggaran dasar koperasi, adalah sebagai berikut:

- a. Koperasi primer dibentuk dan didirikan oleh paling sedikit 20 (dua puluh) orang yang mempunyai kegiatan dan kepentingan ekonomi yang sama.

³⁹ Dani Rachman, Shopiatun Nissa, “Tinjauan Atas Prosedur Pengajuan Pendirian Koperasi Simpan Pinjam Pada Dinas Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah Kabupaten Bandung”, *AKURAT Jurnal Ilmiah Akuntansi*, Vol 15 No. 2, (Agustus, 2024), hlm. 2

- b. Pendiri koperasi induk sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah warga negara Indonesia, mempunyai cakap hukum dan juga melakukan perbuatan hukum.
- c. Kegiatan yang harus dilakukan koperasi harus layak secara ekonomi, dikelola secara efektif dan mampu memberikan manfaat ekonomi yang nyata bagi para anggotanya.
- d. Modal sendiri harus cukup untuk menunjang kegiatan komersial yang harus dilakukan koperasi.
- e. Terdapat tim staf yang berkualitas dan cakap untuk mengelola koperasi.

Simpan pinjam adalah simpanan yang dikumpulkan bersama dan dipinjamkan kepada anggota yang memerlukan pinjaman dalam berbagai usaha dimana anggota mengajukan permohonan tertulis kepada pengurus dengan mencantumkan jumlah uang yang diperlukan, kemudian pengurus mempertimbangkan dan memutuskan permohonan pinjaman sesuai dengan kemampuan koperasi, pada saat itu dimana pengurus berhak menentukan besarnya jumlah pinjaman dan syarat-syarat pengembaliannya. Pengertian Koperasi Simpan Pinjam 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.⁴⁰

Koperasi dalam menjalankan usaha membutuhkan kontribusi modal dari anggota untuk membiayai kegiatan usaha. Berdasarkan tujuan koperasi yaitu

⁴⁰ Arman Maulana, "Perancangan Sistem Informasi Akuntansi Pencatatan Simpan Pinjam", *Journal Ikopin*, Vol.1 No. 2, (Oktober, 2022), hlm. 98

mempromosikan anggota maka yang diperjuangkan adalah agar anggota dapat meraih laba yang sebesar besarnya. Sebagai badan usaha yang bergerak di bidang kegiatan ekonomi, koperasi sangat memerlukan modal sebagai pembiayaan dari usahanya tersebut. Besar kecilnya nilai modal yang ada pada koperasi menentukan pula besar kecilnya lapangan usaha yang dijalankan koperasi tersebut. Sehingga dengan demikian faktor modal dalam usaha koperasi merupakan salah satu alat yang ikut menentukan maju mundurnya koperasi. Tanpa adanya modal ini, sesuatu yang bersifat ekonomis tidak akan berjalan sebagaimana mestinya.⁴¹

2.4.2 Fungsi dan Peran Koperasi Simpan Pinjam

Koperasi Simpan Pinjam sebagaimana Koperasi pada umumnya mempunyai tujuan untuk memajukan kesejahteraan anggota khususnya dan masyarakat pada umumnya ikut serta membangun tatanan perekonomian nasional, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Adapun Fungsi Koperasi adalah sebagai berikut :

1. Membangun dan mengembangkan koperasi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi sosial.
2. Koperasi berperan secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat.

⁴¹ Yelsha Dwi Pasca, "Pengaruh Jumlah Anggota, Simpanan, Pinjaman Dan Modal kerja Terhadap SHU Pada Koperasi KPRI Mitra Kabupaten Majalengka", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol.8 No. 2 (September, 2021), hlm. 326

3. Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian Nasional dengan koperasi sebagai sokogurunya.
4. Koperasi berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.⁴²

Karena berpedoman pada prinsip dasar koperasi, Koperasi Simpan Pinjam memiliki beberapa peran yang tujuannya untuk memperkuat ekonomi anggota, di antaranya:

1. Meningkatkan pendapatan sekaligus kesejahteraan anggota melalui penyaluran dana kredit.
2. Penetapan bunga ringan agar nasabah terhindar dari jeratan lintah darat.
3. Pembagian Sisa Hasil Usaha sebagai suntikan dana segar bagi anggota yang berkontribusi aktif di koperasi simpan pinjam.
4. Pengelolaan dana simpanan atau tabungan anggota sebagai salah satu bentuk investasi.
5. Sebagai stimulus agar timbul hasrat untuk menyimpan atau menabung di koperasi.⁴³

⁴² Basuki Sri Rahayu, Heriyanta Budi Utama, "Pendampingan Pembentukan Badan Usaha Koperasi Simpan Pinjam "Makmur Jaya" Kelurahan Banjarsari Kecamatan Banjarsari Surakarta", *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol.4 No. 1, (April, 2020), hlm. 43-44

⁴³ Niko Ramadhani, "Koperasi Simpan Pinjam: Pengertian, Fungsi, dan Perannya", <https://www.akseleran.co.id/blog/koperasi-simpan-pinjam/2020/09/20/pengertian-peran-koperasi/> (Dikutip, 27 Oktober 2024, 21.35 WIB)

2.4.3 Prinsip-Prinsip Koperasi Simpan Pinjam

Prinsip-prinsip koperasi menurut Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 dan yang berlaku saat ini di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka.
2. Pengelolaan dilakukan secara demokrasi.
3. Pembagian Sisa Hasil Usaha (SHU) dilakukan secara adil sesuai dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota.
4. Pemberian balas jasa yang terbatas terhadap modal.
5. Kemandirian.
6. Anggota berpartisipasi aktif dalam kegiatan ekonomi koperasi.
7. Kerja sama antar koperasi.
8. Koperasi menyelenggarakan Pendidikan dan pelatihan.

Prinsip-prinsip koperasi (*cooperative principles*) adalah ketentuan-ketentuan pokok yang berlaku dalam koperasi dan dijadikan sebagai pedoman kerja koperasi. Lebih jauh, prinsip-prinsip tersebut merupakan “*rules of the game*” dalam kehidupan koperasi.⁴⁴

⁴⁴ Tiktiek Kurniawati, “Peran Nilai Dan Prinsip Perkoperasian Di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa AGROINFO GALUH*, Vol.9 No. 1, (Januari, 2022), hlm. 394-396

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Januari setelah melaksanakan seminar proposal perbaikan *outline*.

No	Kegiatan	Bulan												Ket		
		Jun 2024	Des 2024	Apr 2025	Mei/Jun 2025	Jun/Jul 2025	Agus 2025									
1	Pengajuan Judul	█														
2	Seminar Proposal		█													
3	Perbaikan Proposal			█												
4	Penelitian				█											
5	Penulisan Skripsi					█										
6	Bimbingan Skripsi							█								
7	Seminar Hasil											█				
8	Meja Hijau														█	

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data lapangan untuk menemukan jawaban atas masalah yang diteliti. Tempat penelitian yang penulis pilih adalah kantor Koperasi Simpan Pinjam

Mandiri Duta Sejahtera, yang beralamat di Jalan Veteran No.367 Pasar 8 Desa Helvetia, Kota Medan.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum Yuridis Normatif. Jenis penelitian yuridis normatif adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Penelitian yuridis normatif merupakan salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus pada penelitian ini.⁴⁵

3.2.2 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), dengan cara menelusuri literatur yang berhubungan dengan objek penelitian. Adapun beberapa bahan hukum yang akan dipergunakan peneliti dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bahan hukum Primer yaitu berupa Peraturan Perundang–Undangan yang berlaku dan berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu :
 - 1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - 2) Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian.

⁴⁵ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer” *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.7 No. 1, (April, 2020), hlm. 24

- b. Bahan hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: Buku-buku, jurnal ilmiah, pendapat para ahli hukum, media massa, media elektronik, berita dan lain sebagainya yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai data hukum sekunder, yaitu : kamus hukum, website, kamus Bahasa Indonesia dan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, hasil penelitian, ensiklopedia atau tulisan artikel *internet* dan cetak yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

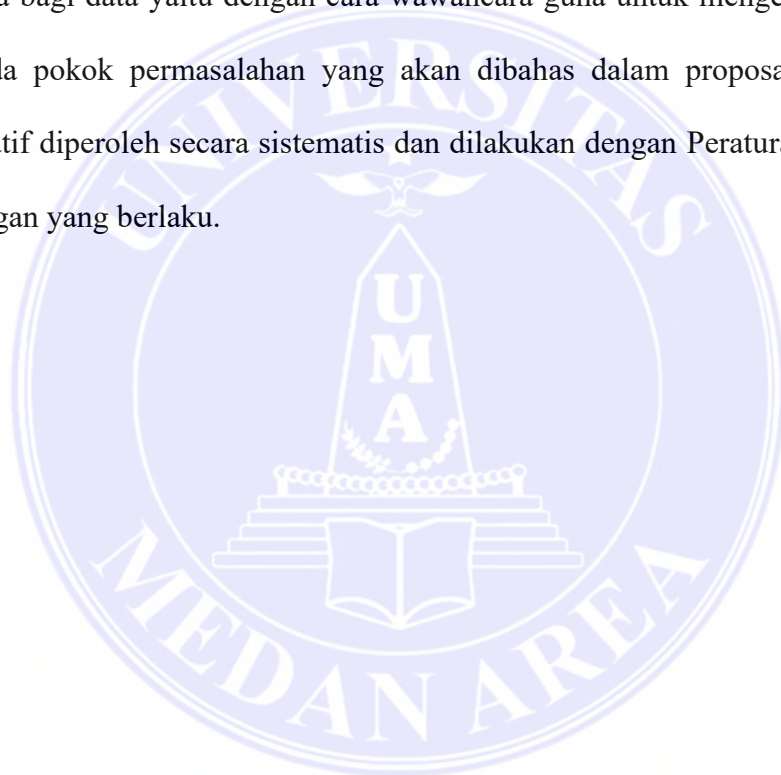
Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini di lakukan dengan dengan cara studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Berikut penjelasan mengenai teknik pengumpulan data dalam penelitian ini:

1. Penelitian kepustakaan (*library Research*), yaitu dengan cara mengadakan penelusuran yang di teliti melalui berbagai sumber bacaan tertulis atau buku –buku teori tentang hukum, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, bahan ajar kuliah, media internet (*website*), dan peraturan –peraturan yang berlaku .
2. Studi lapangan atau *field research* merupakan penelitian yang berguna mempelajari secara intensif tentang interaksi lingkungan, posisi serta keadaan suatu unit penelitian yakni Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera.

3. Wawancara, dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada pihak Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera tentang penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini yaitu berupa analisis Kualitatif. Analisis Kualitatif adalah proses penggalian wawasan yang berguna bagi data yaitu dengan cara wawancara guna untuk mengetahui jawaban daripada pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal ini, analisis Kualitatif diperoleh secara sistematis dan dilakukan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum terhadap jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah telah diatur secara jelas dan tegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam mengeksekusi objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi, melalui mekanisme pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam praktiknya di Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera, hak tanggungan digunakan khusus untuk pinjaman dalam jumlah besar atau jangka panjang dengan objek berupa tanah atau bangunan yang telah bersertifikat. Sebagai badan hukum yang memiliki kedudukan legal untuk menjalankan kegiatan usaha simpan pinjam, koperasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, yang memberikan dasar hukum bagi koperasi untuk melakukan kegiatan pembiayaan, termasuk dalam hal pemberian pinjaman yang disertai jaminan hak tanggungan. Dengan demikian, koperasi berwenang bertindak sebagai kreditur yang sah dalam hubungan hukum perjanjian kredit dengan debitur.

2. Perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah di Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera belum terlaksana secara optimal. Masih terdapat praktik di mana debitur tidak sepenuhnya diberi informasi atau pemahaman yang cukup mengenai prosedur eksekusi jaminan, terutama mengenai hak-hak debitur ketika terjadi wanprestasi. Selain itu, belum efektifnya pelaksanaan mediasi sebagai langkah penyelesaian awal, serta kurangnya kejelasan dan konsistensi dalam pelaksanaan prosedur penyelesaian kredit.

5.2 Saran

1. Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera disarankan untuk memperbaiki sistem administrasi dan prosedur hukum dalam pengelolaan jaminan hak tanggungan. Setiap perjanjian kredit harus disusun secara lengkap dan sah sesuai hukum yang berlaku, serta segera didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum yang jelas. Pengurus koperasi juga sebaiknya mendapatkan pelatihan hukum secara berkala, agar dapat menjalankan tugasnya sesuai aturan dan tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Dengan sistem yang baik, proses penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan lebih cepat, tepat, dan adil.
2. Untuk mewujudkan perlindungan hukum yang adil bagi debitur, koperasi disarankan agar meningkatkan pemahaman anggota terhadap hak dan kewajiban hukum mereka, khususnya dalam proses penyelesaian kredit bermasalah. Koperasi juga perlu memperkuat mekanisme penyelesaian melalui mediasi serta menyusun prosedur penyelesaian kredit yang lebih

sistematis dan terbuka. Koperasi juga sebaiknya menyediakan fasilitas layanan pengaduan sebagai bentuk perlindungan tambahan terhadap debitur. Upaya ini tidak hanya akan meningkatkan kepercayaan anggota terhadap koperasi, tetapi juga menciptakan hubungan hukum yang adil antara koperasi sebagai kreditur dan debitur sebagai peminjam. Di samping itu, debitur diharapkan memiliki itikad baik dalam menjalankan kewajiban kreditnya serta aktif berkomunikasi dengan koperasi guna menghindari potensi sengketa atau tindakan hukum lebih lanjut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Adjie, H., AIIArb. (2023). *Relasi Hak Tanggungan, Lelang dan Cessie*. Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media
- Adriaman, M. & dkk. (2024). *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*. Padang: CV. Gita Lentera
- Arba., & Diman, A. M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Fachriah, A. R. & dkk. (2025). *Hukum Lembaga Keuangan*. Riau: CV. Ekadanta Press
- Febria, R. R. & dkk. (2025). *Hukum Perdata Indonesia*. Padang: CV Gita Lentera
- Husin. (2022). *Aspek Legal Kredit Dan Jaminan Pada Bank Perkreditan Rakyat (Panduan Praktis)*. Indonesia: Penerbit Alumni
- Ilyas, A., & Awalul K., Nofritar. (2024). *Pengembangan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah*. Padang: CV. Gita Lenter
- Khoidin, M. (2017). *Hak – Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Surabaya: Laksbang Yustitia
- Kosasih, I. J. (2021). *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Kusumastuti D., & Mardikasari S. (2022). *Peran Koperasi dalam Memajukan Perekonomian di Indonesia*. Surakarta: Unisri Press
- Laksana, A. P. A. (2015). *Perjanjian Kredit Pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Dengan Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Negeri
- Mukhidin. (2021). *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Jawa Tengah: NEM 2021
- Naja, D. R. H. (2018). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Nopriansyah, W. (2019). *Hukum bisnis di Indonesia dilengkapi dengan hukum bisnis dalam perspektif syariah*. Jakarta: Kencana
- Nunung, N, Meddy N, Agus Y. (2020). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Bogor: Lindan Bestari

- Purwatiningsih, P. A. (2023). *Buku Ajar Hukum Bisnis*. Pekalongan: NEM
- Purwoko, P. B. (2021). *Seri Ikhtisar Hukum Ekonomi Dan Bisnis Buku I: Pengantar Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*. Serang: CV Amal Saleh
- Raysah A. F., Intan P., Dian U., Khaza N., Nurul R., Annisa B. P., Wahyu N., Mahlil A., Shakira A., Avy Sena P. M., Ramad Y. R., Adila P. S., Wivo H. (2025). *Hukum Lembaga Keuangan*. Riau: CV. Ekadanta Press
- Rizkia, D. N, & Hardi F. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Widina
- Saija, R., & Roger F.X.V.L. (2016). *Buku Ajar Hukum Perdata*. Yogyakarta: Deepublish
- Salim, H.S. (2021). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana
- Santoso, U. (2017). *Hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun*. Depok: Kencana
- Sembiring, S. (2024). *Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan*. Jawa Tengah: Eureka Media Aksara
- Sugiyasin, R. (2024). *Manajemen Koperasi*. Indonesia: Grafindo Publisher
- Sunandar, N. (2021). *Eksekusi Putusan Perdata Proses Eksekusi dalam Tataran Teori dan Praktik*. Bandung: Nuansa Cendekia
- Supianto, (2015). *Hukum Jaminan Fidusia Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia*. Yogyakarta: Garudhawaca
- Sutarip, S. (2024). *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*. Semarang: Lawwana
- Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika,
- Suyatno, A. (2016). *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana

Tampubolon, B. (2019). *Panduan Memahami (Masalah) Hukum Di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban*. Jakarta: Kencana

Winarsasi, A. P. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishin

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian.

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

C. Jurnal:

Adi W., Abdul R. B., Bambang W. (2018). "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan". *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*. Vol.3 No. 1

Ardelli, A. A. (2021). "Penyelesaian Kredit Macet di BPR Kabupaten Kendal Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Jurnal Notarius*. Vol.14, No. 1

Azis, A. (2022). "Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal". *JURNAL JASS*. Vol.3 No. 2

Basuki S. R & Heriyanta B. U. (2020). "Pendampingan Pembentukan Badan Usaha Koperasi Simpan Pinjam "Makmur Jaya" Kelurahan Banjarsari Kecamatan Banjarsari Surakarta". *Wasana Nyata-Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. Vol. 4 No. 1

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer". *Jurnal Gema Keadilan*. Vol.7 No. 1

- Dewi, P. R. A. G. I. (2022). “Kredit Bermasalah pada Koperasi Simpan Pinjam Bhuana Artha Mulia dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya”. *Jurnal KRISNA*. Vol. 11 No. 2
- Fadila, J. (2021). *Tinjauan Yuridis Terhadap Anggota Koperasi dalam Hal Wanprestasi atas Pelaksanaan Perjanjian Kredit pada Koperasi Unit Desa (Studi di Koperasi Unit Desa "Harta" Langkat)* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).
- Jannah, M. M., & Badriyah, M. S. (2023). “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan”. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. Vol.5 No. 1
- Kurniawati, T. (2022). “Peran Nilai Dan Prinsip Perkoperasian Di Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa AGROINFO GALUH*. Vol.9 No. 1
- Maulana, A. (2022). “Perancangan Sistem Informasi Akuntansi Pencatatan Simpan Pinjam”. *Journal Ikopin*. Vol.1 No. 2
- Negara, A. R. A. G. I. (2020). “Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan”. *Jurnal Akses*. Vol. 12 No. 1
- Nida, R. A. (2021). “Analisis Kredit Macet Dan Penanganannya: Prespektif Hukum Ekonomi Syariah”. *Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah*. Vol.6 No. 2
- Pasca, D. Y. (2021). “Pengaruh Jumlah Anggota, Simpanan, Pinjaman Dan Modal kerja Terhadap SHU Pada Koperasi KPRI Mitra Kabupaten Majalengka”. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*. Vol.8 No. 2
- Paulus. (2024). “Pelaksanaan Pemberian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam (KSP)”. *Jurnal Unka*. Vol. 22 No. 1

- Perkasa, D. R., Pratiwi, E., Husna, A., Putri, A. (2024). “Analisis Permasalahan Kredit Macet Dalam Koperasi KSU Bona Mandiri Jaya”. *Journal on Education*. Vol. 7 No. 1
- Rachman, D., & Nissa, S. (2024). “Tinjauan Atas Prosedur Pengajuan Pendirian Koperasi Simpan Pinjam Pada Dinas Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah Kabupaten Bandung”, *AKURAT Jurnal Ilmiah Akuntansi*. Vol 15 No. 2
- Ramadhanti, R. F. R., Rahmadayanti, A., Yusa, M. A. G. I., Rafli, A. M. (2022). “Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif di Indonesia”. *Jurnal Notaire*. Vol. 5 No. 3
- Sabila, R. R. P., Farahika, N., Candrasari, S. A. I., Weharima, T. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet. *Jurnal Education and Development*. Vol.11 No. 1
- Solahudin, S. M., & Attamimi, F. Z. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Koperasi Simpan Pinjam Dalam Penyelesaian Kredit Macet (Studi Lembaga Keuangan Mikro Dana Yaksa Mino Saroyo Kabupaten Cilacap). *Journal Equitable*. Vol.9 No. 2
- Suwandi, P. A. N. D. (2018). “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan”. *Jurnal Media Luris*. Vol.1 No. 3
- Ulus, M. M., & Gerungan, R. K. F. L., Koloay, S. N. R. (2024). “Tinjauan Yuridis Titel Eksekutorial Dalam Parate Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”. *Jurnal Lex Privatum*. Vol.14 No. 03
- Waringga, S., & Sudarwanto, S. A. (2020). “Tanggung Jawab Notaris Yang Memiliki Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”. *Jurnal Privat Law*. Vol.VIII No. 2
- Wiguna, B. J. W. I. (2020). “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol.5 No. 1

C. Website:

Finance, Banking & Insurance Division. (2022). “Mengenal Apa Itu Kredit Bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) dan Bagaimana Solusinya di Tengah Pandemi Covid-19”, <https://trisaktiblc.com/articles/mengenal-apa-itu-kredit-bermasalah-atau-non-performing-loan-npl-dan-bagaimana-solusinya-di-tengah-pandemi-covid-19/2022/03/28/pengertian-kredit-bermasalah/> (Dikutip: 20 Oktober 2024, 01.32 WIB)

IdScore. (2024). “Penyebab Kredit Bermasalah, Apakah Akan Bermasalah Hukum?”, <https://www.idscore.id/articles/penyebab-kredit-bermasalah-apakah-akan-bermasalah-hukum/2024/07/29/pengertian-penyebab-kredit-bermasalah/> (Dikutip: 19 Oktober 2024, 23.46 WIB)

Niko Ramadhani. (2020). “Koperasi Simpan Pinjam: Pengertian, Fungsi, dan Perannya”, <https://www.akseleran.co.id/blog/koperasi-simpanpinjam/2020/09/20/pengertian-peran-koperasi/> (Dikutip: 27 Oktober 2024, 21.35 WIB)


Redaksi OCBC NISP. (2023). “Kredit Macet: Penyebab, Dampak, dan Cara Mengatasinya“. <https://www.ocbc.id/id/article/2022/11/15/kredit-macet-adalah/2023/08/8/pengertian-kredit-macet/> (Dikutip: 16 Oktober 2024, 02.05 WIB)

SIP Law Firm. (2024). “Penyebab dan Pengendalian Kredit Macet”. <https://siplawfirm.id/kredit-macet/?lang=id/2024/08/4/pengertian-kreditmacet/> (Dikutip: 19 Oktober 2024, 22.58 WIB)

D. WAWANCARA

Wawancara dengan Ketua Pengurus Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera Medan, Bapak Tingkos Silitonga, S.E

LAMPIRAN

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 923/FH/01.10/VI/2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

5 Juni 2025

Kepada Yth :
Ketua Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :


Nama : Dea Yolanda Hutabarat
N I M : 218400190
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan


Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera , guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Aspek Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH



Surat Permohonan Data/Riset dan Wawancara

SURAT KETERANGAN SELESAI RISET



KSP. MANDIRI DUTA SEJAHTERA *Mandiri Sejahtera Bersama*

No. : 0190/1/MNGL-MJR/23/VI/2025
Hal : Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth,
Bapak Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area
Di - tempat

Dengan Hormat,

Menindak lanjuti surat Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera 0187/1/MNGL-MJR/23/VI/2025 perihal permohonan pengambilan Data/Riset dan Wawancara tanggal 8 Juni 2025, dengan ini kami menerangkan bahwa :

Nama : Dea Yolanda Hutabarat
NIM : 218400190
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Telah selesai melakukan pengambilan data/riset dan wawancara pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul "Aspek Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Koperasi Simpan Pinjam".

Demikian surat ini kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Manunggal, 11 Juni 2025
KSP. Mandiri Duta Sejahtera


Tingkos Siltonga
Manajer



Foto bersama Ketua Pengurus Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera Medan, Bapak Tingkos Silitonga, S.E

**TRANSKRIP WAWANCARA DENGAN KETUA PENGURUS KOPERASI
SIMPAN PINJAM MANDIRI DUTA SEJAHTERA MEDAN,
BAPAK TINGKOS SILITONGA, S.E**

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana pengaturan hukum mengenai jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah?	Pengaturan hukum mengenai jaminan hak tanggungan itu sudah sangat jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Disitu dijelaskan bahwa hak tanggungan digunakan sebagai jaminan atas pelunasan utang, dan apabila debitur wanprestasi atau tidak mampu membayar, maka kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut.
2	Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah pada Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera?	Kalau soal perlindungan hukum terhadap debitur, kami biasanya tempuh dulu jalur mediasi. Jadi tidak langsung kami ambil tindakan. Kami panggil dulu, kami ajak bicara baik-baik. Kalau memang ada niat baik dari anggota, kami beri kelonggaran, bisa restrukturisasi, bisa penjadwalan ulang. Dan sampai sekarang, memang belum ada kasus yang sampai pada tahap eksekusi jaminan. Tapi beberapa kasus sudah kami siapkan untuk langkah hukum kalau memang tidak ada penyelesaian. Tapi tetap, kami usahakan sebisa mungkin diselesaikan secara kekeluargaan dulu.

3	Apakah koperasi memberikan surat pemberitahuan resmi sebelum proses mediasi dilakukan terhadap debitur yang mengalami kredit bermasalah?	Iya, kami pasti kasih surat pemberitahuan. Itu sudah prosedur yang harus dijalankan. Jadi sebelum dilakukan tindakan apa pun terhadap jaminan, kami kirimkan surat pemberitahuan resmi dulu ke alamat debitur. Biasanya kami kasih tenggat waktu beberapa minggu agar mereka punya kesempatan untuk menyelesaikan dulu. Kami tidak mau ambil langkah sepihak tanpa ada pemberitahuan, karena itu bisa menimbulkan masalah hukum juga.
4	Apa saja hambatan yang dihadapi koperasi dalam menyelesaikan kredit bermasalah melalui mediasi?	Hambatannya biasanya debitur sulit diajak komunikasi, tidak datang saat dipanggil, atau tidak menunjukkan itikad baik. Padahal kami sudah beri kesempatan lewat mediasi. Itu yang buat penyelesaiannya jadi tertunda terus.
5	Ada berapa jumlah kredit bermasalah di Koperasi Simpan Pinjam Mandiri Duta Sejahtera dalam 2 tahun terakhir, dan berapa yang berhasil diselesaikan melalui mediasi?	Kalau dari data kami, tahun 2023 ada 38 kredit bermasalah, yang berhasil diselesaikan lewat mediasi cuma 2 kasus. Sementara di tahun 2024 ada 42 kasus, dan sejauh ini belum ada yang berhasil. Sebagian besar masih dalam proses lanjutan, karena memang nggak semua debitur kooperatif. Jadi penyelesaiannya butuh waktu.