

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI
KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARIAH (KSPPS) HUDATAMA
CABANG SEMARANG BARAT**

Ari Nugroho, Dhian Indah Astanti, Dian Septiandani
Fakultas Hukum Universitas Semarang
San3saisy@gmail.com

ABSTRAK

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) diatur dalam Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi. Salah satu kegiatan usahanya yaitu penyaluran pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh pihak KSPPS kepada debitur berdasarkan perjanjian baik perjanjian pokok maupun perjanjian tambahan berupa pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur disertai pemberian bagi hasil dengan jangka waktu pengembalian yang sudah ditentukan. Dalam penelitian ini membahas terkait penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan, kendala dalam penyelesaian pembiayaan macet dan upaya mengatasinya. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, spesifikasi penelitian deskriptif analitis, data yang dipergunakan yaitu data primer didukung data sekunder dengan analisa data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan, sebagai sumber pelunasan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu *parate eksekusi* dan *title eksekutorial* namun KSPPS Hudatama perlu memaksimalkan upaya penyelesaian penjualan bawah tangan sebagai upaya alternatif. Penyelesaian pembiayaan macet terdapat kendala yang dihadapi yaitu kendala internal dan eksternal, kendala dari internal yaitu kurang telitinya analisis pembiayaan dan upaya mengatasinya manajemen dapat melakukan pelatihan berkaitan dengan analisis pembiayaan, kendala eksternal yaitu anggota tidak kooperatif, upaya mengatasinya dengan memperhatikan peraturan yang berlaku.

Kata kunci : Koperasi, pembiayaan, jaminan, penyelesaian.

ABSTRACT

*Savings and Loans and Sharia Financing Cooperatives (KSPPS) regulates in the Regulation of the Minister of Cooperatives and Small and Medium Enterprises of the Republic of Indonesia Number 11 Year 2017 concerning Implementation of Sharia Savings and Loan and Financing Business Activities by Cooperatives. One of the business activities is financing distribution. Financing provided by the KSPPS party to the debtor with good approval given an additional agreement that provides Collateral provided by the debtor to the creditor to provide profit sharing within the specified time period. In this research, it is related to bad financing with Guarantee of mortgage rights, protection in bad financing and efforts to overcome it. This type of research is empirical juridical, descriptive analytical research specifications, the data used are primary data supported by secondary data with qualitative data analysis. The results of the study show that the settlement of non-performing financing with Guarantee of Mortgage Rights, as a source of repayment is in accordance with applicable regulations, namely the implementation *parate* and the *executorial title*, yet KSPPS Hudatama needs to increase under-sales sales support as a substitute for flights. Resolution of the non-performing budget that discusses conflicts between external and external, superficiality from internal lack of careful analysis of financing and efforts to overcome it management can conduct training related to financing analysis, external donors with an interest in cooperation, overcome it by taking into account the necessary regulations.*

Keywords : Cooperative, financing, guarantee, settlement.

A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi adalah sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah koperasi, dan salah satu bentuk usaha dari koperasi adalah koperasi simpan pinjam, perkembangan koperasi simpan pinjam yang cukup pesat dimulai sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Salah satu bentuk usaha koperasi adalah koperasi simpan pinjam, dalam tata kelola koperasi simpan pinjam di Indonesia dikenal dua sistem pengelolaan yaitu koperasi simpan pinjam yang berdasarkan prinsip konvensional dan koperasi simpan pinjam yang berdasarkan prinsip syariah. Berdasarkan Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh koperasi. Pasal 1 ayat 2 menjelaskan bahwa “Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) adalah koperasi yang kegiatan usahanya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, termasuk mengelola zakat, infaq, sedekah, dan wakaf”. Salah satu kegiatan usaha KSPPS yaitu penyaluran pembiayaan, pembiayaan dapat diartikan penyediaan dana berupa kesepakatan atau perjanjian yang terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian tambahan dengan pemberian imbalan atau bagi hasil dengan jangka waktu pengembalian yang sudah ditentukan. Setiap pemberian pembiayaan yang diberikan oleh pihak KSPPS kepada debitur selalu mengandung resiko berupa tidak kembalinya uang yang telah disalurkan, hal tersebut dapat mempengaruhi kelangsungan pihak KSPPS. Perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian pokok berisikan perjanjian pemberian jaminan, jaminan yang digunakan biasanya berupa jaminan sertifikat tanah karena pada umumnya tanah memiliki nilai yang terus meningkat, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan sebagai sumber pelunasan apabila debitur tidak lagi mampu membayar dan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Sebagaimana tersebut dijelaskan bahwa setiap pembiayaan oleh KSPPS mengandung resiko tidak kembali dana yang disalurkan atau disebut pembiayaan macet, hal ini juga dialami oleh KSPPS Hudatama cabang Semarang Barat dalam memberikan pembiayaan, dan apabila pembiayaan macet tersebut tidak diselesaikan maka akan mempengaruhi kelangsungan usaha KSPPS Hudatama cabang Semarang Barat. Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang “Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Macet dengan Jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama Cabang Semarang Barat”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama Cabang Semarang Barat ?
2. Apa kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama Cabang Semarang Barat dan bagaimanakah upaya mengatasinya?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama Cabang Semarang Barat.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama Cabang Semarang Barat dan upaya mengatasinya.

2. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Manfaat teoritis, sebagai bahan kemajuan ilmu, khususnya kajian Hukum Perdata mengenai penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan.
- b. Manfaat praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pihak koperasi agar dapat memberikan gambaran yang jelas dalam penyelesaian pembiayaan macet dan juga sebagai bahan masukan bagi koperasi dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam menyelesaikan pembiayaan macet.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Mengenai Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah

a. Pengertian dari KSPPS

Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) menurut Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 disebut Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Pasal 1 angka 2 menjelaskan pengertian KSPPS adalah “koperasi yang kegiatannya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, termasuk mengelola zakat, infaq/sedekah, dan wakaf”.

b. Fungsi KSPPS

Simpan pinjam dan pembiayaan syariah sebagai lembaga yang melakukan kegiatan ekonomi berdasarkan prinsip syariah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting

dalam masyarakat, peran dan fungsi tersebut tentulah harus sejalan dengan prinsip – prinsip syariah, berikut fungsi dari KSPPS¹:

- a) Penghimpun dan penyalur dana..
- b) Sumber pendapatan KSPPS dapat menciptakan lapangan pekerja dan memberi pendapatan kepada para pegawainya.
- c) Pemberi informasi, KSPPS memberikan informasi kepada masyarakat mengenai risiko, keuntungan dan peluang yang ada pada lembaga tersebut.

2. Tinjauan Mengenai Pembiayaan

a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun lembaga.² Sedangkan menurut Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Oleh Koperasi Pasal 1 angka 23 Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b) transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah*, sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*, sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa dalam bentuk *ijarah maushufah fi zimmah* dan sewa-menyewa atas manfaat dari transaksi multi jasa dalam bentuk *ijarah* dan *kafalah*.
- c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, *istishna* dan *musyarokah mutanaqishoh*.
- d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh* atau dengan pemeliharaan jaminan dalam bentuk *rahn*.

b. Perjanjian pembiayaan

pengertian perjanjian, menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPer perjanjian didefinisikan sebagai “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Jika dilihat secara seksama rumusan dari pasal tersebut memberikan suatu konsekuensi hukum “bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi (kreditur),

¹ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* (Jakarta : Pramedia Group,2008), halaman.315.

² Vaithzal Rivai, Arvian arifin, *Islamic banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT Bumi aksara, 2010) , halaman. 618.

masing- masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih”.³ Agar suatu perjanjian diakui dan sah menurut hukum yang berlaku serta mengikat para pihak yang membuatnya harus memenuhi kriteria sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 1320 KUHPer, Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang.

c. Jaminan Pembiayaan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban debitur terhadap barang-barangnya.⁴ Dalam sistem yang berlaku di Indonesia, jaminan digolongkan menjadi dua macam, yaitu : jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan, *bortogh*). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas bendabenda tertentu, tapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁵

3. Tinjauan tentang hak tanggungan

a. Pengertian hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pengertian hak tanggungan adalah :“Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”. hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lain, sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁶

³ Nurma Khusna Khanifa, "Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata".Az Zarqa', Vol. 7, No. 2, (Online), <http://ejournal.uinsuka.ac.id/syariah/azzarqa/article/download/1505/1311>, diakses 20 Oktober 2019), 2019.

⁴ Salim HS, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty,1999), halaman. 21.

⁵ *Ibid.*, halaman 23.

⁶ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta :Sinar Grafika,2018), halaman 5.

b. Lahir dan berakhirnya

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT dijelaskan “terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”. Selain itu di dalam “Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.”⁷ Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran. Sedangkan berakhirnya hak tanggungan menurut Pasal 18 UUHT yang berbunyi :

1. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak
 - b. Tanggungan;ilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - c. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
2. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
3. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
4. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

E. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.⁸ Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁹

⁷ *Ibid.*, halaman 79.

⁸ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), halaman 126

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 134.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya, melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.¹⁰

3. Metode penentuan sampel

Sampel merupakan bagian atau sejumlah cuplikan tertentu yang diambil dari suatu populasi dan diteliti secara rinci. Populasi yaitu keseluruhan gejala atau satuan yang ingin diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan. Sedangkan sampel adalah bagian populasi yang ingin diteliti. Sampel dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan metode *purposive sampling*. Pengertian *purposive sampling* adalah dimana satuan samplingnya dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu dengan tujuan untuk memperoleh satuan sampling yang memiliki karakteristik atau kriteria yang dikehendaki dalam pengambilan sampel.¹¹ Sampel dalam penelitian ini adalah data pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di koperasi simpan pinjam dan pembiayaan syariah (KSPPS) Hudatama cabang Semarang Barat.

4. Metode pengumpulan data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder :

1. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber asalnya, data primer diperoleh melalui :
 - a. Observasi adalah sebagai pengamatan sistematis berkaitan dengan perhatian terhadap fenomena-fenomena yang nampak.¹²
 - b. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila Peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti.¹³ Wawancara dilakukan dengan pihak pengelola kantor KSPPS Hudatama cabang Semarang Barat.
2. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, doktrin hukum, dan semua bentuk tulisan yang berkaitan dengan objek kajian penelitian. Adapun data sekunder dibidang hukum terdiri dari :

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)* (Bandung: Alfabeta, 2009), halaman 29.

¹¹ *Ibid.*, halaman 218.

¹² Pasolong, Harbani, *Teori Administrasi Publik*. (Yogyakarta: Alfabeta, 2012) halaman 13.

¹³ Sugiyono. *Op.cit.*, halaman 157.

- a. Bahan Hukum Primer Yaitu aturan-aturan tertulis tentang perilaku manusia yang dilakukan oleh negara. Bahan hukum primer yang digunakan yaitu :
 1. KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
 2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
 4. Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Oleh Koperasi.
- b. Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan hukum yang meliputi literature berupa buku, jural, karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji.

5. Metode analisis data

Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yakni data yang diperoleh dianalisis dan disajikan dalam bentuk kata-kata tertulis yang ditunjang dengan data kuantitatif dan kualitatif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta dan data-data yang diperoleh, serta hasil-hasil penelitian baik dari hasil observasi dan wawancara maupun studi pustaka dan dokumenter untuk kemudian memperjelas gambaran hasil penelitian.

F. Hasil dan Pembahasan

1. Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama cabang Semarang Barat

Bahwa tujuan utama dari pemberian pembiayaan kepada anggota yakni untuk membantu anggota memenuhi kebutuhannya sesuai dengan tujuan pengajuan pembiayaan, namun dalam pelaksanaannya pemberian pembiayaan oleh KSPPS Hudatama kepada anggota koperasi, tidak semua anggota bisa melakukan pembayaran kewajiban pengembalian sesuai yang diperjanjikan. Beberapa anggota yang telah mendapatkan pembiayaan menunjukkan indikasi bermasalah bahkan sampai pada pembiayaan macet hal ini berpotensi merugikan pihak KSPPS Hudatama. Pembiayaan macet dalam penelitian yang dilakukan peneliti dalam periode 2019 ditemui 5 anggota pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan. Dalam menghadapi permasalahan pembiayaan macet dengan hak tanggungan, KSPPS Hudatama mengambil langkah penyelesaian secara pendekatan kekeluargaan dan secara jalur hukum, dilihat dan disesuaikan dengan keadaan anggota. Terhadap pembiayaan macet langkah utama penyelesaiannya pendekatan kekeluargaan, pendekatan kekeluargaan merupakan upaya yang dilakukan KSPPS Hudatama kepada anggota dengan cara memberikan surat tagihan dengan diberikan pengarahan-pengarahan, bimbingan-bimbingan dan penjelasan tentang resiko yang harus ditanggung dan denda yang dikenakan jika sampai terjadi keterlambatan pembayaran

angsuran. jika dirasa anggota masih memiliki harapan dalam suatu waktu tertentu menurut penilaian KSPPS Hudatama, anggota mampu mengumpulkan dana untuk melunasi pembiayaan yang tertunggak, maka pihak KSPPS Hudatama melakukan *revitalisasi* pembiayaan.¹⁴ *Revitalisasi* akad pembiayaan adalah upaya yang dilakukan KSPPS Hudatama dalam rangka membantu agar dapat menyelesaikan kewajibannya, melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).¹⁵ apabila pendekatan yang dilakukan oleh pihak KSPPS Hudatama mengalami kegagalan dan usaha debitur sudah tidak dapat diharapkan lagi, maka penyelesaian pembiayaan dengan jalur hukum akan dilakukan oleh pihak KSPPS Hudatama cabang Semarang Barat, untuk menyelesaikan pembiayaan macet, berikut tahapan penyelesaian dengan jalur hukum:

1. Tahap pertama

KSPPS Hudatama melakukan teguran secara tertulis kepada debitur untuk menagih tunggakan pembayaran yaitu dengan tindakan-tindakan meliputi :

- a. Surat peringatan, surat peringatan ini diberikan kepada debitur bahwa jangka pengembalian sudah lewat. Di dalam surat peringatan ini terdapat 3 (tiga) kali surat peringatan, yaitu surat peringatan I, surat peringatan II, dan surat peringatan III yang masing-masing memiliki jangka waktu yaitu 15 hari.
- b. Surat somasi, apabila sampai surat peringatan ke III tetapi debitur masih belum melakukan prestasinya maka sekitar 3 (tiga) minggu setelah surat peringatan ke III tersebut dari pihak KSPPS Hudatama akan memberikan surat somasi kepada debitur yang isinya bahwa debitur harus segera melunasi hutangnya atau harus segera melakukan prestasi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan di awal.

2. Tahap kedua

Apabila dengan peneguran tersebut anggota/debitur belum memenuhi prestasinya, maka pembiayaan dinyatakan macet dan debitur dinyatakan wanprestasi. KSPPS Hudatama dibantu dengan kantor advokat yang sudah berkerja sama akan memanfaatkan perikatan yang digunakan yaitu jaminan hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. irah-irah tersebut mengandung arti bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁶ hal tersebut juga menegaskan apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu

¹⁴ Ahmad Mudzakir, Kepala Cabang KSPPS Hudatama Semarang Barat., Wawancara (Semarang 20 Januari 2020).

¹⁵ *Paduan Mutu Account Officer KSSPPS Hudatama* (Semarang: KSPPS Hudatama, 2020), halaman 56-57.

¹⁶ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) halaman 118.

putusan pengadilan. Lelang hak tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT. Terhadap anggota yang sudah dikategorikan menjadi pembiayaan macet maka KSPPS Hudatama melakukan penyelesaian dengan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

KSPPS Hudatama melakukan *parate eksekusi* dengan mengajukan permohonan lelang tanpa melalui proses gugatan di pengadilan hal ini dilakukan sebagai upaya untuk meminimalisir biaya dan waktu penyelesaian, prosedur pengajuan permohonan lelang dan penjadwalannya kepada KPKNL dilengkapi dengan syarat-syarat kelengkapan dokumen yang terdiri dari : fotokopi perjanjian pembiayaan , sertifikat hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan, sertifikat hak milik dan berkas-berkas lainnya (fotokopi perincian hutang debitur, fotokopi surat peringatan, surat pernyataan tidak keberatan dari kreditor, dan fotokopi laporan penilaian barang jaminan. Sampai pada tahap ini apa bila tidak ada gugatan pihak ketiga maka KPKNL berdasarkan kewenangan melakukan pelelangan untuk pelunasan hutang debitur dan apabila terdapat sisa dari hasil penjualan lelang akan dikembalikan lagi pada debitur. Namun apabila terdapat gugatan pihak ketiga terhadap proses lelang, berdasarkan irah-irah yang ada pada sertifikat hak tanggungan “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” maka KSPPS Hudatama melakukan penyelaian *title eksekutorial*, untuk penyelesaian dengan *title eksekutorial* memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, yang kemudian fiat eksekusi dari pengadilan melalui kepala pengadilan akan di teruskan kepada KPKNL untuk dilakukan proses lelang, dari proses pendaftaran, penjadwalan, penawaran harga limit ,sampai penjualan objek yang dilelang¹⁷.

Sebagaimana dijelaskan oleh bagian remedial terhadap penyelesaian pembiayaan macet, hal tersebut sejalan dengan keberlakuannya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan penjelasan pasal 20 ayat 1 huruf a dan b bahwa :

- Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
- a. pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Untuk penyelesaian dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana tercantum di pasal 20 ayat 2 “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan

¹⁷ Dayan Aji, Kabid Remedial KSPPS Hudatama, Wawancara (Semarang, 20 Januari 2020).

obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”. tidak digunakan oleh KSPPS Hudatama, dikarenakan cara ini harus dengan persetujuan anggota yang mana setingkali pihak KSPPS Hudatama kesulitan meminta persetujuan dari anggota apabila pembiayaannya sudah macet.

2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama cabang Semarang Barat dan upaya mengatasinya

Dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan, KSPPS Hudatama tidak luput dari hambatan yang dihadapi di lapangan. Hambatan tersebut berupa:

a. Hambatan internal, dan upaya mengatasinya.

Dalam penyelesaian pembiayaan macet memakan waktu dan biaya yang cukup banyak, ketelitian analisis terhadap calon anggota yang nantinya akan diberi pembiayaan harus benar-benar diperhatikan, kurangnya ketelitian petugas dalam menganalisis calon anggota pembiayaan mengakibatkan pembiayaan menjadi macet. Peran petugas survei yang kurang memperhatikan nilai jaminan yang akan diagunkan, apabila pembiayaan tersebut dicairkan. Akan mengakibatkan nilai jaminan yang rendah tidak bisa mengcover jumlah pembiayaan yang dicairkan, sehingga dalam proses penjualan di KPKNL sulit menemukan pembeli. Dalam menghadapi hambatan-hambatan yang bersifat internal, upaya untuk mengatasinya adalah penguatan sumber daya manusia dalam hal ini manajemen dapat memberikan pelatihan yang berkaitan dengan survei dan analisis pembiayaan. petugas pembiayaan harus benar-benar memperhatikan analisis sesuai dengan buku pedoman pembiayaan.

b. Hambatan eksternal dan upaya mengatasinya.

Karakter anggota yang tidak memiliki itikad baik dan kooperatif, membuat proses penyelesaian menjadi tidak efisien. Kendala yang sering terjadi, dalam proses pengosongan objek hak tanggungan baik dari penyelesaian *parate eksekusi* maupun dengan penyelesaian *titel eksekutorial* anggota tidak mau untuk mengosongkan obyek hak tanggungan. Upaya untuk mengatasi hambatan dari eksternal. Upaya untuk mengatasi apabila anggota tidak mau secara sukarela mengosongkan objek hak tanggungan yang sudah dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka untuk mengatasi hal tersebut pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada ketua pengadilan.

3. Penutup

1. Simpulan

- a. Penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di KSPPS Hudatama cabang Semarang Barat dilakukan dengan mengambil langkah penyelesaian secara pendekatan kekeluargaan dan secara jalur hukum, dilihat dan disesuaikan dengan keadaan anggota. Apabila dengan pendekatan secara kekeluargaan anggota tetap tidak melaksanakan kewajibannya penyelesaian selanjutnya di tempuh melalui pendekatan jalur hukum yaitu penyelesaian dengan *parate eksekusi* dan penyelesaian dengan *title eksekutorial*, penyelesaian dengan cara tersebut sudah sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b namun penyelesaian dengan penjualan bawah tangan sebagai mana tercantum dalam pasal 20 ayat 2 belum dilakukan dikarenakan harus meminta persetujuan dari anggota sedangkan KSPPS Hudatama kesulitan untuk meminta persetujuan kepada anggota apabila pembiayaannya sudah macet.
- b. Hambatan dalam penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan di KSPPS Hudatama cabang Semarang Barat meliputi :
 1. hambatan internal adalah hambatan yang berasal dari pihak KSPPS Hudatama, dan upaya untuk mengatasi hambatan internal dilakukan dengan penguatan sistem manajemen dan penguatan sumber daya manusia penguatan tersebut bisa berupa pelatihan untuk meningkatkan kompetensi.
 2. hambatan eksternal adalah hambatan yang berasal dari luar KSPPS Hudatama(Pihak terkait/anggota),dan upaya untuk mengatasinya adalah dengan memperhatikan pihak yang terkait dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Saran

- a. Bagi KSPPS Hudatama

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi agar selalu mengutamakan kualitas pembiayaan, kemudian untuk penyelesaian pembiayaan macet dengan penjualan dibawah tangan perlu untuk di coba hal ini bisa menjadi alternatif untuk penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan.
- b. Bagi masyarakat/anggota pembiayaan

Dari hasil penelitian ini, diharapkan ketika anggota mengajukan suatu pembiayaan benar-benar memperhatikan tujuan pengajuan disesuaikan dengan kegunaannya dan memperhatikan kemampuan bayar terhadap pembiayaan yang diambil, hal ini sangat penting untuk mencegah kondisi anggota gagal bayar.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku-buku :

- Arikunto, Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2012
- HS,Salim, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* .Yogyakarta: Liberty,1999.
- Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* . Jakarta : Pramedia Group, 2008.
- Muhammad , Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Paduan Mutu Account Officer KSSPPS Hudatama*. Semarang: KSSPPS Hudatama, 2020.
- Pasolong, Harbani, *Teori Administrasi Publik*. Yogyakarta: Alfabeta, 2012.
- Rivai, Vaithzal dan Arifin, Arvian. *Islamic banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi aksara, 2010.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung:Alfabeta, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan* . Jakarta : Sinar Grafika, 2018.

b. Peraturan Perundang-undangan :

- Sekretaris Negara RI. KUHPer (Kitab Undang-Udang Hukum Perdata).
- Sekretaris Negara RI. *Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Jakarta,1996.
- Sekretaris Negara RI. *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian*, Jakarta, 1992.
- Sekretaris Negara RI. *Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Oleh Koperasi*. Jakarta, 2017.

c. Jurnal :

- Khanifa,Nurma Khusna. "Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata".Az Zarqa', Vol. 7, No. 2, (Online),<http://ejournal.uinsuka.ac.id/syariah/azzarqa/article/download/1505/1311>, diakses 20 oktober 2019).

d. Wawancara:

- Mudzakir , Ahmad. Kacab KSSPPS Hudatama Cabang Semarang Barat, Wawancara. Semarang 20 Januari 2020
- Aji, Dayan. Kabid Remedial KSSPPS Hudatama. Wawancara. Semarang 20 januari 2020