

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1, Nanggulan, Kulon Progo)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

**AGUSTINUS MAHARDIKA BIMA VERRY GUTAMA**

**NIT. 17263051**

**Manajemen Pertanahan**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2021**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	<b>1</b>
1.2. Rumusan Masalah .....	<b>3</b>
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	<b>3</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1. Kajian Terdahulu .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2. Kerangka Teoritis .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3. Kerangka Pemikiran .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1. Format Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2. Lokasi Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3. Penentuan Informan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5. Analisis Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1. Gambaran Umum Kapanewon Nanggulan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2. Profil USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

**BAB V KELEMBAGAAN USP SWAMITRA SEBAGAI KREDITUR DAN  
PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI.....Error! Bookmark not defined.**

5.1. Kelembagaan USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 ..... **Error! Bookmark not defined.**

5.2. Pemberian Pinjaman Kredit.....**Error! Bookmark not defined.**

5.3. Penyelesaian Kasus Wanprestasi.....**Error! Bookmark not defined.**

**BAB VI PENUTUP ..... 4**

6.1. Kesimpulan..... 4

6.2. Saran..... 5

**DAFTAR PUSTAKA ..... 6**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penggunaan Tanah Kapanewon Nanggulan .....**Error! Bookmark not defined.**

Tabel 2. Sarana USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 .....**Error! Bookmark not defined.**

## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1. Bagan Alir Kerangka Pemikiran .....**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 2. Patung Sapi Nanggulan .....**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 3. Kantor USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 ...**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4. Struktur Organisasi USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 ....**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 5. Prosedur Pemberian Pinjaman Kredit .....**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 6. Pemasangan Hak Tanggungan .....**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 7. Upaya Penyelesaian Kasus Wanprestasi .....**Error! Bookmark not defined.**

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Panduan Kegiatan Wawancara Penelitian ..... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 2. Surat Keputusan Badan Hukum KUD Sari Mulyo..... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 3. Brosur Pinjaman Kredit USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 .**Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 4. Formulir Permohonan Pinjaman Kredit USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1.. **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 5. Akta Pemberian Hak Tanggungan ..... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 6. Buku Tanah Jaminan 1 ..... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 7. Buku Tanah Jaminan 2..... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 8. Rekomendasi Tim Komite USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 9. Contoh Surat Peringatan 1 dari USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 ..... **Error! Bookmark not defined.**
- Lampiran 10. Contoh Surat Peringatan 2 dari USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 ..... **Error! Bookmark not defined.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pembangunan nasional saat ini terfokus kepada kesejahteraan masyarakat. Pemerintah melalui pembangunan nasional ingin mewujudkan negara yang mampu bersaing dengan negara lain. Salah satu faktor yang menjadi penentu yaitu perekonomian yang maju dan berkembang. Perwujudan kebijakan mengenai perekonomian perbankan perlu disesuaikan dan adanya perbaikan. Perbaikan ekonomi di Indonesia diharapkan dapat terwujud dari kebijakan-kebijakan yang dibuat. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi Bank dan Badan keuangan di Indonesia mempunyai peran dalam mengumpulkan sekaligus memberikan dana kepada masyarakat dengan memperhatikan prioritas pada usaha kecil menengah, koperasi serta seluruh masyarakat guna memperkuat perekonomian nasional. Kebutuhan masyarakat untuk menyejahterakan hidupnya tidak terlepas dari adanya pemberian kredit. Tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 angka 11 menyebutkan kredit merupakan kesepakatan maupun persetujuan antara pihak yang memberikan utang yaitu kreditur dengan pihak lain dalam hal ini pihak yang membutuhkan uang yaitu debitur dengan jangka waktu dan bunga sehingga debitur mempunyai kewajiban untuk melunasi utangnya. Bank dalam melakukan kegiatan perkreditan mempunyai resiko yang tinggi sehingga diperlukan kekuatan hukum jaminan yang jelas dan lengkap, karena jaminan yang kuat merupakan persyaratan yang wajib untuk dapat diberikannya kredit.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan disebutkan Hak Tanggungan yaitu suatu hak jaminan yang diberikan dan dilekatkan kepada hak atas tanah seperti dimaksud pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai jaminan melunasi hutang tertentu dan menjadikan kreditur sebagai prioritas dari kreditur yang lain. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 mengenai Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Hak Milik yang dapat menjadi salah satu objek Hak Tanggungan. Selanjutnya terkait dengan subjek Hak Tanggungan sudah diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa perorangan dan Badan Hukum dapat menjadi subjek hukum sebagai pemberi Hak Tanggungan maupun

pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai kewenangan terhadap objek Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum. Namun, dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah ini dapat memicu terjadinya permasalahan di kemudian hari yaitu adanya kasus kredit macet dikarenakan debitur ingkar janji atau disebut wanprestasi. Dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebenarnya sudah diatur mengenai penyelesaian wanprestasi yaitu bahwa jika debitur melakukan perbuatan ingkar janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan dengan melalui lelang umum dan dapat mengambil pelunasan utang dari hasil penjualan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6. Di sisi lain tidak dijelaskan secara khusus dalam peraturan perkoperasian mengenai penyelesaian adanya perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Oleh karena itu, peneliti sangat tertarik untuk meneliti bagaimana langkah-langkah yang ditempuh koperasi dalam menyelesaikan perbuatan cidera janji atau wanprestasi.

Salah satu yang mendukung perekonomian masyarakat terkait pemberian kredit yaitu dengan mendirikan Koperasi. Koperasi yang dimaksud adalah Koperasi Unit Desa (KUD) yang berada pada suatu wilayah desa atau kelurahan. Dalam penelitian ini peneliti lebih terfokus pada Unit Simpan Pinjam (USP) SWAMITRA yang berada dibawah naungan KUD Sari Mulyo, Nanggulan, Kulon Progo. USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 ini sering dimanfaatkan oleh masyarakat untuk mendapatkan kredit dengan jaminan hak atas tanah. Informasi mengenai prosedur dalam pemberian kredit oleh USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 dirasa sangat bermanfaat bagi masyarakat pedesaan yang ingin menjaminkan hak atas tanahnya. Pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah ini tidak jarang terjadi adanya kasus kredit macet/wanprestasi yang dilakukan oleh debitur karena berbagai kendala yang dihadapi. Perlu mengetahui faktor penyebab terjadinya kasus wanprestasi dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 sebagai kreditur. Dari latar belakang tersebut, peneliti ingin melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut dengan judul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH (Studi Di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1, Nanggulan, Kulon Progo).”**



## **1.2. Rumusan Masalah**

Penelitian ini memiliki rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemberian kredit oleh Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 kepada debitur?
2. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 terhadap kasus wanprestasi?

## **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk

- a. Mengetahui prosedur pemberian kredit oleh Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 kepada debitur.
- b. Mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 terhadap kasus wanprestasi.

### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian yang dilakukan adalah:

- a. Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk peneliti yaitu menambah ilmu pengetahuan dan wawasan khususnya terkait Penjaminan hak atas tanah dalam pemberian kredit dan penyelesaian kasus wanprestasi di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya bidang keilmuan untuk Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional terkait pertanahan khususnya mengenai hak atas tanah menjadi jaminan untuk pemberian kredit dan penyelesaian wanprestasi oleh Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai prosedur hak atas tanah menjadi jaminan untuk pemberian kredit dan penyelesaian wanprestasi oleh Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1.

## **BAB VI PENUTUP**

### **6.1. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti sajikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 merupakan bagian dari KUD Sari Mulyo yang telah berbadan hukum dengan surat keputusan Nomor AHU-0001992.AH.01.27.Tahun 2021 yang disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia bekerja sama dengan Bank Bukopin merupakan salah satu unit usaha yang dapat memberikan pelayanan simpan pinjam dengan jaminan sertipikat tanah. Pemberian pinjaman kredit kepada nasabah/debitur di USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 melalui beberapa tahapan dan kualifikasi yang secara resmi diputuskan dapat tidaknya diberikan pinjaman kredit oleh pihak pengelola (Bank Bukopin). Selanjutnya dibuatkan perjanjian kredit yang mana nasabah/debitur harus memberikan jaminan berupa Hak Tanggungan yang dimiliki debitur. Perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan melibatkan 2 pihak yaitu pihak Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan. Pihak Pemberi adalah nasabah/debitur dan yang menjadi penerima Hak Tanggungan adalah kreditur. Pihak Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan mempunyai hubungan atas dasar kepercayaan satu sama lain, sehingga kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban nya masing-masing.
2. Upaya Penyelesaian kasus wanprestasi yang dilakukan oleh USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 kepada nasabah yaitu melalui jalur musyawarah dan kesepakatan antara kreditur dengan debitur. USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 dengan terlebih dahulu melakukan langkah-langkah persuasif dengan memberikan:
  - a. Surat Peringatan (1,2,3)
  - b. Surat Somasi (Jasa Lawyer)
  - c. Pemasangan plang jaminan
  - d. Kesepakatan Penjualan jaminan berupa sertipikat tanah

- e. Take over ke bank lain.

Kasus wanprestasi terhadap perjanjian kredit di USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 disebabkan karakteristik dan ketidakmampuan nasabah/debitur dalam memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan karena usaha yang mengalami kebangkrutan akibat pandemi Covid-19. Pada dasarnya USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 dalam hal penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan lebih mengutamakan musyawarah dengan melakukan pendekatan secara personal kepada debitur meskipun tidak menutup kemungkinan untuk dapat dilakukan penjualan benda jaminan.

## **6.2. Saran**

Setelah melakukan kajian dan pembahasan peneliti ingin memberikan beberapa saran yang bermanfaat guna kemajuan USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 adalah sebagai berikut:

1. USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 sebagai unit simpan pinjam yang sering dimanfaatkan oleh masyarakat khususnya di Kabupaten Kulon Progo sebaiknya keberadaannya terus dipertahankan serta dapat bersaing secara sehat dan kompetitif untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada para nasabah/debitur.
2. Untuk menghindari terjadinya kasus wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah/debitur, maka pihak USP SWAMITRA KUD Sari Mulyo 1 sebagai kreditur harus lebih selektif dan berhati-hati dalam menerima dan memeriksa baik calon nasabah/debitur baru ataupun objek yang dijadikan sebagai jaminan khususnya jaminan dengan menggunakan Hak Tanggungan tidak saja berdasar pada laporan semata, namun harus dengan bukti dan keadaan sebenarnya di lapangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Chaniago, A 1984. *Perkoperasian Indonesia*, Penerbit Angkasa, Bandung.
- Creswell, J 2014. *Research design pendekatan kualitatif, kuantitatif, dan*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hasan, M. I 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Masjchoen, S. S 2001. *Badan Hukum Pribadi*, Penerbit Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta.
- Nuzul, Z 2009. *Metodologi Penelitian Sosial Pendidikan Teori-Aplikasi*, Penerbit PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Subekti, R. & Tjitrosudibio, R 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta.
- Sugiyono 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Penerbit CV Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Sujdana, N. & Ibrahim 2004. *Penelitian dan Penilaian Pendidikan*, Penerbit PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Sukmadinata & Syodih, N 2006. *Metode Penelitian Pendidikan*. cetakan kedua, Penerbit PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Sutiyoso, B., 2006 *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Penerbit Citra Media, Yogyakarta.
- Syahrani & Ridwan 1985. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Usman, R 2012. *Mediasi di Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Muryati, DT & Heryanti, BR 2011, 'Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Di Bidang Perdagangan', *Junal Dinamika Sosbud*, vol. 13, no.1, hlm 49-65.

### Skripsi

- Pramudyawardani, Carina Mutiara 2010, 'Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Mitra Mayapada Usaha di Surakarta', *Skripsi* pada Program Studi Sarjana S1, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Oktafiani, Leni 2015, 'Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat’, *Skripsi* pada Program Studi Sarjana S1, Universitas Esa Unggul, Jakarta.

Artika, I Gede Kusuma 2020, ‘Pemberian Hak Tanggungan Kepada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) dan Penyelesaian Kasus Wanprestasi (Studi di Desa Adat Beluk, Jembrana, Bali)’, *Skripsi* pada Program Studi Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

### **Publikasi Pemerintah**

Badan Pusat Statistik Kabupaten Kulon Progo 2020, *Kabupaten Kulon Progo Dalam Angka Kulon Progo Regency In Figures 2020*, Katalog No. 1102001.3401, BPS, Kulon Progo.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1984 tentang Pembinaan dan Pengembangan Koperasi Unit Desa (KUD).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

## Website

Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah DIY 2018, 'Sejarah Singkat Kabupaten Kulon Progo', *Website Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah*, diposting pada 06 Maret, dilihat pada tanggal 01 Juni 2021.

<http://dpad.jogjaprovo.go.id/article/news/vieww/sejarah-singkat-kabupaten-kulonprogo-1485>

Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan, 'Profil Kabupaten Kulon Progo', *Website Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan* dilihat pada tanggal 02 Juni 2021.

<http://www.bpkp.go.id/diy/konten/834/profil-kabupaten-kulonprogo>