

Settlement of Bad Credit with Mortgage Guarantee at the Pintu Air Credit Cooperative Savings and Loans Cooperative, Kupang Branch

Chicy La Viescha Adoe^{1*}, Agustinus Hedewata², Darius Mauritsius³
Universitas Nusa Cendana

Corresponding Author: Chicy La Viescha Adoe chicylaveischaadoe@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords: Bad Credit, Mortgage Guarantee

Received : 2 September
Revised : 13 September
Accepted: 20 October

©2023 Adoe, Hedewata, Mauritsius:
This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

There are many bad credit problems that occur in every cooperative. Here the author is interested in researching the Settlement of Bad Credit with Guarantee of Mortgage Rights where the Credit Savings and Loans Cooperative is located at the Water Gate Kupang Branch, and here the author takes 2 (two) problem formulations, namely the first, how to resolve bad credit with guarantee of mortgage rights in the Cooperative The Pintu Air Credit Cooperative Savings and Loans, Kupang Branch, and secondly, what are the obstacles experienced in resolving bad credit with mortgage rights at the Kupang Branch of the Pintu Air Credit Cooperative Savings and Loans. The research method uses qualitative research, using empirical research. The location of the research carried out was at the Pintu Air Credit Cooperative Savings and Loans Cooperative, Kupang Branch on Jalan Perintis Independen 3, Kelapa Lima Village, Kelapa Lima District, Kupang City. Primary data and secondary data are two types of data collected

Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang

Chicy La Viescha Adoe^{1*}, Agustinus Hedewata², Darius Mauritsius³
Universitas Nusa Cendana

Corresponding Author: Chicy La Viescha Adoe chicylaveischaadoe@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Kredit Macet,
Jaminan Hak Tanggungan

Received : 2 September
Revised : 13 September
Accepted: 20 October

©2023 Adoe, Hedewata, Mauritsius:
This is an open-access article distributed
under the terms of the
[Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)



ABSTRAK

Banyaknya permasalahan kredit macet yang terjadi di setiap koperasi. Disini penulis tertarik untuk meneliti tentang Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan dimana Koperasi Simpan Pinjam Kredit berada Pintu Air Cabang Kupang, dan disini penulis mengambil 2 (dua) rumusan masalah, yaitu yang pertama, bagaimana cara penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang, dan yang kedua, apa saja hambatan-hambatan yang dialami dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang. Metode penelitian menggunakan penelitian kualitatif, dengan memakai jenis penelitian empiris. Adapun lokasi penelitian yang dilakukan yaitu di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang di Jalan Perintis Kemerdekaan 3, Kelurahan Kelapa Lima Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang. Data primer dan data sekunder adalah dua jenis data yang dikumpulkan

PENDAHULUAN

Koperasi yang secara etimologi merupakan suatu perkumpulan atau organisasi ekonomi yang beranggotakan orang-orang atau badan yang memberikan kebebasan masuk dan keluar sebagai anggota menurut peraturan yang ada di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, dengan bekerjasama secara kekeluargaan, menjalankan suatu usaha, dengan tujuan mempertinggi kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Pada tahun 2019 koperasi mempunyai anggota 4.174 orang, terjadi kredit macet sebesar Rp 60.467.254 dengan jumlah debitur sebanyak 26 orang. Pada tahun 2020 koperasi mempunyai anggota 4.274 orang, terjadi kredit macet sebesar Rp 70.373.575 dengan jumlah debitur sebanyak 25 orang. Namun, dalam penelitian ini lebih ditekankan pada kredit macet. Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara koperasi, bank atau lembaga keuangan lainnya.

TINJAUAN PUSTAKA

Koperasi

Kata koperasi diambil dari Bahasa Inggris, yakni cooperation. Jika diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia, artinya kerja sama. Menurut UU No 25 tahun 1992, koperasi dapat diartikan sebagai sebuah badan usaha yang beranggotakan sekumpulan orang yang kegiatannya berlandaskan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi kerakyatan yang berasas kekeluargaan. Sementara itu, menurut bapak proklamator kita, Mohammad Hatta, yang sekaligus menjadi bapak Koperasi, koperasi adalah suatu jenis badan usaha bersama yang menggunakan asas kekeluargaan dan gotong royong.

Dengan demikian, tidak heran jika pengelolaan koperasi mengarah pada kegiatan tolong-menolong untuk memperbaiki dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi anggotanya. Itulah salah satu sebab mengapa koperasi sangat bermanfaat untuk banyak orang.

Koperasi merupakan salah satu jenis usaha yang memberikan pendanaan selain perbankan dan sangat penting bagi kelancaran kegiatan perekonomian. Pertumbuhan suatu koperasi sangat ditentukan oleh jumlah debiturnya; Oleh karena itu, apabila koperasi mengalami peningkatan jumlah anggota dari tahun ke tahun, maka koperasi tersebut dapat dianggap mengalami kemajuan yang baik.

Kredit Macet

Menurut Syafriansyah (2015), istilah latin "credere" (yang berarti percaya, percaya, atau percaya) merupakan akar kata dari bahasa Inggris credit. Oleh karena itu, kepercayaan menjadi landasan bagi suatu bank, koperasi, atau lembaga pembiayaan lainnya untuk menyetujui permintaan kredit seseorang atau suatu badan usaha. Kredit mengacu pada suatu kegiatan yang memberikan seseorang atau organisasi bisnis yang memiliki nilai ekonomi yang dipercaya ketika berkaitan dengan kegiatan bisnis.

Kredit berasal dari kata Yunani *credere* yang juga berarti kepercayaan. Menurut gagasan ini, transaksi Kepercayaan harus menjadi landasan kredit (Taswan, 2006). Semua pinjaman harus dibayar kembali beserta bunganya oleh peminjam atau debitur sesuai dengan syarat-syarat kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya. pada awalnya, menurut Hasibuan (2008), yang dimaksud dengan kredit adalah.

Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.

Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggota koperasi harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu).

Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 9 April 1996, Pasal 1 Ayat 1 berbunyi sebagai berikut: "Hak jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, yang selanjutnya disebut Tanggung Jawab Hakan, adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan tanah, untuk pelunasan utang-utang tertentu kepada kreditur lain."

Bagi Anda yang memilih untuk melunasi KPR secara cicilan, hak tanggungan juga terikat erat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tugas utama APHT adalah mengendalikan syarat dan keadaan seputar peralihan hak tanggungan dari debitur kepada kreditur. Sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, penerbitan hak tanggungan juga bermanfaat.

METODOLOGI

Jenis penelitian yang digunakan Peneliti berupa jenis penelitian empiris. Dimana penelitian ini bertujuan untuk membuat deskripsi secara sistematis, factual, dan akurat mengenai fakta populasi atau daerah tertentu.

Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang Hal ini rumit karena banyak aspek berbeda yang terlibat dalam implementasinya.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap individu-individu yang mengetahui keadaan yang berkaitan dengan permasalahan penulisan dan mempunyai pengalaman langsung dengan permasalahan tersebut.

Teknik Pengolahan dan Analisis Data

a. *Editing*

Sebelum data diolah, data tersebut perlu diedit dahulu. Dengan perkataan lain, data atau keterangan yang telah di kumpulkan dalam buku catatan (*record book*), daftar pertanyaan pada *interview guide* (pedoman wawancara) perlu dibaca lagi dan di perbaiki, jika terdapat kesalahan dan keragu-raguan.

b. *Coding*

Di lakukan dengan memberi tanda atau simbol yang sama pada jawaban yang diberikan oleh responden atau ke informasi dalam kuesioner yang telah diisinya.

c. Tabulasi

Tugas pengolahan data termasuk membuat tabel. dengan menambahkan informasi ke dalam tabel dan mengatur angka-angkanya sehingga memungkinkan untuk menghitung jumlah kasus di setiap kategori. Kolom dan baris menyusun tabel (jajar).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang

Sektor koperasi merupakan salah satu lembaga keuangan non bank di Indonesia. Koperasi mempunyai peranan yang signifikan dan positif dalam masyarakat, khususnya dalam bidang perekonomian. Gagasan kekerabatan dan kolaborasi timbal balik menjadi landasan terbentuknya koperasi sudah ada di Indonesia sejak lama.

Permasalahan Adanya kredit negatif pada penelitian ini menunjukkan bahwa kredit sedang memburuk. yang diberikan maka rencana kerja yang dibuat akan semakin buruk dan semakin berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap Koperasi Kredit Pintu Air Simpan Pinjam Cabang Air Kota Kupang. . Penelitian ini menggunakan teknik penelitian kualitatif.

Tahapan pra-lokasi, kerja lapangan, analisis data, dan konsultasi supervisor merupakan empat fase yang menyusun penelitian ini.

Kredit macet menjadi salah satu permasalahan yang dihadapi Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang. Hanya 5% masyarakat Kota Kupang yang tergolong mempunyai pola hidup Sisanya sebesar 50% masih dalam keadaan sehat, 50% masuk kategori cukup sehat, dan 50% masuk kelompok cukup sehat. Oleh karena itu, mereka harus ditingkatkan. Dengan demikian, Koperasi Simpan Pinjam terbukti. Masih banyak pinjaman bermasalah di Pintu Air Credit cabang Kota Kupang.

Adapun salah satu cara dalam Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang yakni adanya piutang yang tidak tertagih dapat ditiadakan sebagai berikut:

1. Restrukturisasi merupakan perubahan syarat-syarat pinjaman yang hanya mempengaruhi jangka waktu atau jadwal pembayaran, yang terdiri dari:
 - a. Meningkatkan jangka waktu kredit.
Anggota akan memiliki jangka waktu pembayaran pinjaman yang lebih lama dalam hal ini. dan mendapat keringanan jangka waktu kredit, seperti perpanjangan dari 6 bulan menjadi 1 tahun.
 - b. Memperpanjang jangka waktu angsuran
Memperpanjang jangka waktu kredit hampir sama dengan memperpanjang jangka waktu angsuran. Perpanjangan durasi cicilan kredit dalam hal ini. Jumlah angsuran dengan sendirinya akan berkurang seiring bertambahnya jumlah angsuran. Misalnya Awalnya hanya 36 angsuran, namun jumlahnya mungkin bertambah menjadi 48.
2. Rekondisi adalah perubahan terhadap sebagian atau seluruh syarat kredit anggota, termasuk perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan syarat lainnya sepanjang tidak mempengaruhi saldo maksimum kredit anggota. Perubahan syarat kredit dalam hal ini adalah:
 - a. Anggota dibebaskan dari pembayaran bunga untuk jangka waktu yang telah ditentukan karena bunga yang dikapitalisasi dipandang sebagai bunga utama. Kewajiban pokoknya juga melebihi batas kredit yang diperbolehkan.
 - b. Sementara pokok masih diganti jika terjadi Tidak ada faktur atau biaya yang akan dikeluarkan kepada anggota sampai anggota tersebut mampu membayar. Jika terjadi keterlambatan pembayaran, bunga sedang dihitung. Batas kredit anggota tidak akan bertambah dan bunga yang belum dibayar akan berhenti bertambah.
 - c. Untuk mengurangi beban anggota, suku bunga diturunkan. Penurunan suku bunga berdampak pada pembayaran angsuran dan diperkirakan akan menguntungkan anggota.
 - d. Anggota mendapat pengecualian dari pembayaran bunga karena unable to repay the debt anymore. Only payment is expected from borrowers. pokok pinjaman sampai lunas; bunga tidak diperlukan.
3. Restrukturisasi jika unsur permodalan seperti Barang modal dalam arti dana modal kerja, seperti mesin dan peralatan, dan lain-lain) menjadi akar penyebab permasalahan usaha nasabah. Berikut langkah-langkah yang dilakukan dalam proses restrukturisasi:

- a. Dengan menambah jumlah kredit
Anggota harus mempertimbangkan ekspansi dan investasi tambahan selain investasi modal kerja jika mereka kekurangan modal kerja.
 - b. Dengan menambah modal
Anggota wajib memperhitungkan lebih banyak modal dari Pemilik dalam bentuk tambahan uang tunai yang disetorkan apabila jumlah Kredit lebih tersebut berkaitan dengan Pembayaran Bunga Langganan Anggota.
4. Kombinasi atau penggabungan ketiga pendekatan ini juga dapat digunakan untuk melakukan operasi penyelamatan, yaitu:
- a. *Rescheduling* dengan *reconditioning*
 - b. *Rescheduling* dengan *restructuring*
 - c. *Reconditioning* dengan *restructuring*, serta
 - d. Gabungan dari *rescheduling-reconditioning-restrukturung*.
5. Ketika anggota justru kurang beritikad baik atau tidak mampu lagi membayar seluruh kewajibannya, termasuk agunan menjadi pilihan terakhir. Sekalipun nilai jaminan melebihi jumlah pinjaman, Anggota harus siap menawarkan jaminan kontrak pada saat realisasi pinjaman. Kreditor dapat berupaya menyelesaikan permasalahan pinjaman selain memperbaiki kredit dan masalah-masalah tersebut di atas untuk mencegah kerugian besar dan situasi yang mengancam jiwa. Penyelesaian utang bermasalah ada dua macam:
- 1) Penanganan preventif
Ketika manajer kredit menyadari tanda-tanda kredit macet, mereka menggunakan teknik penanganan preventif. Seluruh pengelola kredit perlu memberikan perhatian ekstra pada tahap pencegahan. Pemantauan rutin sama pentingnya dengan penelitian kredit pertama yang diselesaikan sebelum kredit diterbitkan. Melalui pemantauan, Banyak data dan informasi dikumpulkan baik dari anggota internal maupun sumber eksternal. Data yang dikumpulkan bermanfaat untuk mengidentifikasi potensi masalah secara dini sehingga tindakan perbaikan dapat diambil.
 - 2) Penanganan Represif
Sesuai dengan perjanjian, Kreditor akan berusaha menagih jaminan yang diberikan. anggota apabila tindakan preventif tidak membuahkan hasil yang diinginkan, misalnya kredit yang dicari kreditor macet atau anggota gagal memenuhi komitmennya. Mereka dapat mulai dituntut di pengadilan, yang berarti bahwa kreditor mengajukan petisi kepada pengadilan untuk memerintahkan anggota menyelesaikan komitmen mereka sesuai kebutuhan. Eksekusi nyata atau bentuk pemaksaan langsung lainnya dapat digunakan dalam pemaksaan ini. Anggota harus mempertimbangkan terlebih dahulu hak-haknya sesuai dengan perjanjian pokok, perjanjian pinjaman, dan perjanjian jaminan sebelum pelaksanaannya dilakukan. Ada beberapa cara menangani kredit secara represif:
 - 1) Perdamaian atau *arbitrase*

- 2) Kejaksaan agung
- 3) Pengadilan

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Marselinus Lado, S.Pd selaku Manager Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang, mengatakan bahwa selama kurang lebih beliau menjabat di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang, tidak pernah membawa persoalan kredit macet ke jalur hukum manapun. Karena selama ini selalu dilakukan penyelesaian kredit macet dengan cara kekeluargaan.

Adapun hasil wawancara bersama beberapa karyawan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang, mereka mengatakan hal yang sama, jika adanya kredit macet selalu dilakukan pendekatan dan sesuai dengan aturan SOP yang dikeluarkan dari Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang yaitu adanya teguran lisan dan tertulis. Adapun surat somasi yang dikeluarkan sebanyak tiga kali kemudian jika tidak diindahkan maka akan petugas/karyawan akan turun langsung ke rumah anggota yang terkena kredit macet.

Data kemacetan kredit yang terjadi pada Koperasi Kredit Pintu Air Koperasi Simpan Pinjam Cabang Kota Kupang pada tahun 2020 hingga tahun 2023 yang anggotanya berasal dari berbagai kalangan seperti pedagang, petani bahkan PNS dikumpulkan berdasarkan kebutuhan penelitian ini. Informasi yang dikumpulkan ditampilkan dalam bentuk tabel pada tabel di bawah ini.

B. Hambatan - hambatan yang Dialami dalam Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang

Temuan penelitian menunjukkan bahwa kerugian anggota dalam menjalankan usahanya menyebabkan kemacetan lalu lintas di Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang, yang pada akhirnya mengakibatkan pinjaman yang tidak diantisipasi.

Adapun faktor - faktor penghambat terjadinya kredit macet yang selama ini terjadi di Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang yakni : Corona, Persaingan usaha, Usaha macet, Diberhentikan dari pekerjaan, Masalah dalam rumah tangga dan pindah alamat.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

1. Dalam Penulisan ini, Penulis memaparkan tentang cara yang dilakukan oleh Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang dalam mengatasi kredit macet yakni melalui penanganan preventif dan penanganan represif. Adapun Rekondisi dengan restrukturisasi, penjadwalan ulang dengan rekondisi, dan penjadwalan ulang dengan restrukturisasi merupakan langkah pengamanan tambahan yang dapat digunakan. kombinasi restrukturisasi, penjadwalan ulang, dan rekondisi. Hambatan yang dialami oleh Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kupang yakni adanya beberapa permasalahan yang dialami juga oleh pihak anggota sehingga menimbulkan banyak kerugian. Adapun faktor internal yang terjadi seperti peraturan kredit yang luas, perbedaan dalam cara penerapan proses kredit, pemilik, administrator, atau petugas informasi koperasi yang bertindak dengan itikad buruk, dan sistem kredit negatif yang tidak memadai. Namun dalam faktor eksternal seperti masalah wabah corona, persaingan usaha, usaha macet, diberhentikan dari pekerjaan, masalah dalam rumah tangga dan pindah alamat. Sehingga dari sebanyak 15 responden yang sudah Penulis telusuri dan wawancarai, merupakan faktor-faktor penting yang harus diperbaiki kembali agar tidak menjadi penumpukan kerugian bagi koperasi.
2. Koperasi memberikan pemahaman kepada anggota untuk bisa memenuhi kewajiban mereka dalam jangka waktu pembayaran agar tidak terjadinya kredit macet berkepanjangan. Koperasi kiranya dapat memenuhi kewajiban sebelum terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan oleh pihak Koperasi Simpan-Pinjam Koperasi Kredit Pintu Air Cabang Kota Kupang, dan seharusnya selalu memahami kemampuan diri dalam hal membutuhkan modal yang banyak namun pelaksanaan pengembalian tidak dapat terealisasi dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Y. (2010). *Tinjauan Kritis Seputar Koperasi*. Al-Azhar Press, Bogor.
- Anoraga, P. (2007). *Dinamika Koperasi*. Rineka Cipta.
- Hasibuan, S. P. (2008). *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha. Jurnal DISPROTEK, Edisi ke-6. Cetakan (1).
- Kasmir, S. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Noorhayati, E. S. (2010). *Prosedur Kredit dan Upaya Mengatasi Kredit Bermasalah pada PD. BPR BKK Jati Kudus*. Diponegoro University.
- Peraturan Perundang-undangan
- Pratama, G.D.Y., Westra, I.K., & Purwanti, N.P. (2015). *Penyelesaian Kredit Macet Pada KSU Tumbuh Kembang Pemogan-Denpasar Selatan*. Universitas Udayana.
- Rahmawati, J. (2015). *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kredit Bermasalah Pada KSP Bangun Jaya Cab. Wonogiri*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Rani, S.D. (2017). *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kredit Macet pada Koperasi Simpan-Pinjam Pembiayaan Syariah Al-Anshari di Kota Bukittinggi (Didasarkan atas Persepsi Anggota Koperasi)*. Universitas Andalas.
- Suarjaya, I. N., Cipta, W., & Zukhri, A. (2015). *Analisis Penyelesaian Kredit Macet pada Koperasi Pasar Srinadi Klungkung*.
- Sucipto, A. (2015). *Prediksi Kredit Macet Melalui Perilaku Nasabah pada Koperasi Simpan-Pinjam dengan Menggunakan Metode Algoritma Klasifikasi C4.5*.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.