

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN  
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
(Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada  
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**DIMAS SETIA WICAKSONO**

**C100120091**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN  
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
(Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit-Sepat)**

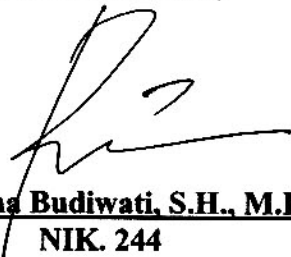
**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**DIMAS SETIA WICAKSONO**  
**C100120091**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**Septarina Budiwati, S.H., M.H.**  
**NIK. 244**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN  
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
(Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat)**

Oleh:

**DIMAS SETIA WICAKSONO**  
**C100120091**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

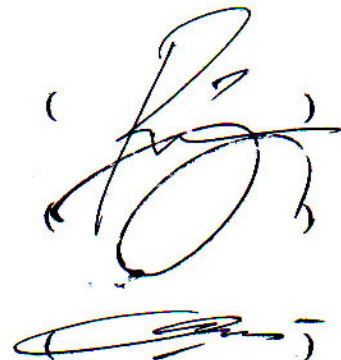
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Jumat, 3 Februari 2017

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Septarina Budiwati, S.H., M.H**  
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Darsono, S.H., M.H.**  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Shalman Al-Farizy, S.H., M.M., M.Kn.**  
(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan,



**Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum**

**NIK. 536**

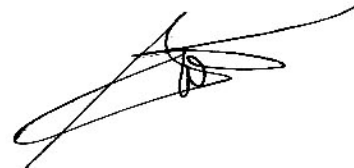
## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 25 Januari 2017

Penulis



**DIMAS SETIA WICAKSONO**  
C100120091

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN  
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
(Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana konstruksi hukum dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit, mengetahui problematika yang timbul, dan cara penyelesaiannya di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dengan observasi dan wawancara kemudian dianalisis kualitatif. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) digunakan apabila pihak debitur tidak dapat hadir untuk memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan notaris sesuai Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Permasalahan yang muncul dari pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dilihat dari jangka waktu dalam proses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang terlalu singkat dan membutuhkan biaya yang mahal dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

**Kata kunci:** *Jaminan Kredit, Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*

**ABSTRACT**

This study aims to determine the construction of the law in executing the Letter of Attorney Imposing Mortgage Power (SKMHT) as a collateral credit, the problems that arise, and the completion of those problems at Bank BRI branch Sragen Sepat unit. The method used in this study is empirical juridical type included in descriptive qualitative. The data sources of this study are the primary data in which gotten from the interview and the secondary data which is gotten from the primary and secondary juridical data. The techniques of collecting data used in this study are observation and interview, afterwards, analyzed with a qualitative tool. The result of the study shows that Attorney Imposing Mortgage Power (SKMHT) is used by the time the absence of the debtor in giving Granting Mortgage Deed (APHT) legalized by the notary based on the *Pasal 15 Undang-Undang No. 4 1996* about the Mortgage of the Land and the Properties Related to the Land. Moreover, the problems arisen from the implementation of the Attorney Imposing Mortgage Power seen from the period of time in the process of making the Letter of Attorney Imposing Mortgage Power (SKMHT) is too short and relatively needs a lot of money in the process of making the Granting Mortgage Deed (APHT).

**Keywords:** *Credit Warranty, Mortgage, Power of Attorney Imposing Mortgage Letter (SKMHT)*

## 1. PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara yang populasi manusianya berkembang sangat pesat. Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat tajam pada setiap tahun akan menimbulkan berbagai macam problema. Salah satunya adalah untuk dapat bertahan hidup manusia harus mempunyai kemampuan dalam bidang ekonomi. Dalam mengembangkan suatu usaha tentunya akan membutuhkan sejumlah dana atau modal. Dengan tersedianya modal maka manusia akan berbuat semaksimal mungkin dan mengerahkan semua kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda.<sup>1</sup> Dana tersebut salah satunya diperoleh dalam kegiatan kredit yang dialokasikan melalui dunia perbankan.<sup>2</sup> Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.<sup>3</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Setelah kredit diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

---

<sup>1</sup>Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1, Bandung: Alumni. Hal.1.

<sup>2</sup>*Ibid.* Hal.5.

<sup>3</sup>Muhamad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 367.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>4</sup>

Menurut Hartono Hadisoeperto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>5</sup> Sedangkan yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelumnya memebrikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, angunan dan prospek usaha dari debitur.<sup>6</sup>

Sementara itu, dalam jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, salah satunya adalah hak tanggungan. Hak tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>7</sup>

Pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) dan merupakan bagian yang tak

---

<sup>4</sup>Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal. 95.

<sup>5</sup>*Ibid.* Hal. 22.

<sup>6</sup>*Ibid.* Hal. 393.

<sup>7</sup>*Ibid.* Hal. 96.

terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Selanjutnya, dalam memberikan hak tanggungan didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemberi dan penerima hak tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya yaitu dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang disingkat (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.<sup>8</sup>

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jamina kredit di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat ?, dan (2) Problem apa saja yang muncul dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat?

Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. (2) Untuk mengetahui problem apa saja yang muncul dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat.

Manfaat dari penelitian ini adalah (1) Manfaat teoritis, mengembangkan pengetahuan dibidang hukum perdata, memberikan sumbangan referensi bagi pengembangan ilmu hukum perdata dan hukum perjanjian yang disandingkan dengan hukum perbankan. (2) Manfaat praktis, mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir, dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menetapkan ilmu yang diperoleh.

Kontruksi hukum atau model perjanjian di sini dalam membeikan kredit debitur memberikan jaminan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak

---

<sup>8</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Hal.121.



Tanggungan (SKMHT) karena dalam proses pembebanan Hak Tanggungan debitur tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

## **2. METODE**

Metode penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan jenis penelitian diskriptif analitis. Sumber data meliputi primer yaitu wawancara dan sekunder meliputi sumber hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dengan observasi dan wawancara. Teknik analisis data menggunakan deskriptif kualitatif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Jaminan Kredit di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat**

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa terlaksananya Hak Tanggungan dikenal pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, di mana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan atas barangnya, barang yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut tidak boleh dialihfungsikan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihfungsian, sedangkan penerima Hak Tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi

dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas, mempunyai kepastian tentang dapat atau tidaknya objek hak tanggungan tersebut dibebani Hak Tanggungan, misalnya apabila objek Hak Tanggungan berupa tanah pertanian, kreditur terlebih dahulu harus meminta proses pengeringan dengan maksud apabila terjadi eksekusi, tanah tersebut mempunyai nilai lebih.<sup>9</sup>

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut: (1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut; (2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat, (3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan; dan (4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>10</sup>

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat

---

<sup>9</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal. 13.

<sup>10</sup>Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, Hal. 383

antara lain: (1) Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang; (2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas; (3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; (4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.<sup>11</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu: (1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin, (2) Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu perserorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Fredi Bagus Utama, selaku Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat pada tanggal 27 Oktober 2016 pukul 10.00 WIB di Kantor Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat, Sragen. Dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit dapat dibagi dalam 2 (dua) tahap:<sup>13</sup>

*Pertama*, tahap sebelum dan pada saat membuat perjanjian kredit. Sebelum dibuatnya perjanjian kredit menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak

---

<sup>11</sup>Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan. Hal. 436.

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Op.cit.* Hal. 79.

<sup>13</sup>Fredy Bagus Utama, Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. *Wawancara Pribadi*. Sragen, Kamis, 27 Oktober 2016. Pukul 10:00 WIB.

Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit, dalam proses kredit di bank pihak debitur terlebih dahulu mendatangi bank dalam rangka untuk melakukan pinjaman. Selanjutnya para pihak melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan atau diperjanjikan dalam perjanjian kredit untuk menjamin agar proses kredit dapat berjalan dengan sesuai apa yang diinginkan baik dari pihak bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat dan debiturnya. Dalam proses pemberian pinjaman dana tersebut tidak dapat langsung diberikan kepada debitur. Namun sebelum kredit diberikan, pihak bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat melakukan suatu survei atau penelitian tentang kehidupan si debitur yaitu meliputi dari segi karakter atau sikap dari si debitur untuk melakukan transaksi kredit apakah debitur tersebut mempunyai sifat baik dalam melakukan transaksi kredit. Dari adanya sifat baik dari seorang debitur akan memberikan suatu dampak positif juga bagi dirinya dalam kehidupan kesehariannya sehingga dapat dipercaya oleh orang lain.

Berikutnya bank juga harus tau mengenai kemampuan dari debitur untuk mengembalikan kredit yang dipinjamkan yaitu dengan cara melihat dari keadaan ekonomi kesehariannya. Dengan melihat dari keadaan ekonomi, pihak bank juga akan mengetahui apabila nanti dana yang telah diberikan kepada debitur atau nasabah dapat tidak dikembalikan sesuai dengan yang disepakati bersama antara pihak bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat dengan debiturnya. Kemudian melihat dari segi jaminannya, jaminan yang diberikan debitur kepada bank atau kreditur apakah sebanding dengan kredit yang diberikan dari bank. Apabila jaminan yang diberikan kepada bank atau kreditur tidak sesuai dengan kredit yang diminta maka bank tidak akan memberikan dana tersebut.

Selanjutnya dilihat dari kondisi perekonomian pada saat sekarang dan pada saat yang akan mendatang, maksudnya apakah perekonomiannya yang dijalani oleh debitur sekarang berkembang atau malah berkurang suatu saat nanti. Karena dengan melakukan hal tersebut dari pihak Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat dapat menilai atau menyepakati dari pinjaman yang akan diberikan oleh debitur.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Fredy Bagus Utama, Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. *Wawancara Pribadi*. Sragen. Kamis, 27 Oktober 2016. Pukul 10:00 WIB.

Fredy Bagus Utama sebagai Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat juga menambahkan bahwa, perjanjian kredit itu bersifat nyata atau riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian kredit baru dikatakan mengikat setelah dilakukan kesepakatan dan telah dilakukan penyerahan jaminan sekaligus antara bank dengan calon debiturnya yang membuat perjanjian. Selanjutnya setelah kedua pihak menyepakati atas apa yang diperjanjikan, baik dari segi dana atau modal yang diberikan, batas waktu pengembalian uang dan jaminan yang diberikan, bank akan memberikan dana atau uang yang akan dipinjamkan kepada debitur.

Pengikatan atau pembebanan jaminan Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh debitur secara langsung dalam rangka untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Menurut Fredy Bagus Utama sebagai Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat mengatakan tidak menutup kemungkinan bahwa debitur tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila memang itu terjadi pihak Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat memberikan jalan keluar yaitu dengan cara menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dilakukan antara debitur sebagai pemberi kuasa dan kreditur atau di sini Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat sebagai penerima kuasa.<sup>15</sup>

Menurut Fredy Bagus Utama sebagai Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat pembuatan perjanjian kredit menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan jaminannya, hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, maksudnya apabila debitur tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Oleh sebab itu pihak debitur harus menunjuk pihak lain agar proses pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dilakukan. Dalam penelitian di sini pihak Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat

---

<sup>15</sup>Fredy Bagus Utama, Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. *Wawancara Pribadi*. Sragen. Kamis, 27 Oktober 2016. Pukul 10:00 WIB.

atau kreditur sebagai kuasanya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).<sup>16</sup>

*Kedua*, tahap pemasangan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan karena tidak dapat hadirnya debitur dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga dilakukannya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat ini bersifat mutlak. Dalam pembuatan surat kuasa tersebut dengan cara yang pertama menjelaskan objek Hak Tanggungan dari si debiturnya yaitu meliputi dari sertifikat kepemilikan rumah, batas dan luasnya dari tanah tersebut selanjutnya melengkapi identitas kedua belah pihak, serta mencantumkan jumlah nilai yang dipinjamkan kepada debitur. Jumlah uang yang dapat di berikan atau dikreditkan bank kepada debitur maksimal hanyalah senilai Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

Menurut Fredy Bagus Utama sebagai Mantri Bank Bri Cabang Sragen Unit Sepat mejelaskan biasanya kredit yang biasa digunakan tidak terlalu besar karena dilihat dari jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan itu sendiri yang relatif singkat, yaitu bagi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan sedangkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembrian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pembuatanya tersebut semuanya asli yang ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 (dua) orang saksi dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>16</sup>Fredy Bagus Utama, Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. *Wawancara Pribadi*. Sragen, Kamis, 27 Oktober 2016. Pukul 10:00 WIB.

Setelah semua pihak menandatangani surat kuasa tersebut yang berjumlah rangkap 2 (dua) selanjutnya 1 (satu) lembar dari surat tersebut dibawa dikantor Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan 1 (satu) lembar diberikan kepada penerima kuasa dalam penelitian disini pihak Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat yang menjadi kuasa dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungannya untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah semua persyaratan dan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut selesai bank memberikan pinjaman atau dana kepada debiturnya dengan jaminan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dan selanjutnya pihak bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat yang akan mengurus pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Ketentuan dalam proses pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dilakukan Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat telah sesuai dengan Pasal 15 ayat (1-6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda berkaitan dengan Tanah.

### **Problem yang Muncul dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Jaminan Kredit di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Fredi Bagus Utama, selaku Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat pada tanggal 27 Oktober 2016 pukul 10.00 WIB di Kantor Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat, Sragen. Dari hasil wawancara tersebut bahwa Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat mengatakan bahwa , problem ataupun persoalan yang muncul dalam melakukan perbuatan hukum yakni pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit diantaranya yaitu faktor biaya dan waktu.

Menurut Fredy Bagus Utama sebagai kreditur menjelaskan bahwa Faktor biaya menjadi hambatan peningkatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), karena biaya peningkatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjadi Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lumayan mahal dan proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang besar juga. Bagi tanah yang sudah terdaftar dan bersertifikat maka harus dilakukan proses balik nama, proses tersebut memakan atau memerlukan biaya yang cukup besar.<sup>17</sup>

Menurut Fredy Bagus utama sebagai kreditor problem yang kedua adalah jangka waktu. Jangka waktu mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan sedangkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Hal tersebut supaya meberikan rasa aman bagi penerima surat kuasa yaitu pihak Bank BRI sebagai kreditor. Fredy Bagus Utama sebagai kreditor menambahkan bahwa dalam tenggang waktu yang ditentukan yaitu dalam jangka pembatasan jangka waktu tersebut dalam praktek perbankan dirasakan terlalu singkat, karena dalam praktek yang terjadi pada umumnya tanah-tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar memakan waktu yang lama dengan proses pengurusannya sehingga belum sampai terlaksananya pebuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) batas waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah habis dan batal demi hukum. Dalam hal ini lebih khususnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) dan (4) yang selanjutnya disebut UUHT.

Menurut Fredy Bagus Utama sebagai Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat seharusnya sebelum pembebanan Hak Tanggungan dilakukan, sebaiknya kewenangan mengenai hak atas tanah terhadap tanah-tanah yang belum

---

<sup>17</sup>Fredy Bagus Utama, Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. *Wawancara Pribadi*. Sragen, Kamis, 27 Oktober 2016. Pukul 10:00 WIB.



terdaftar dan bersertifikat yang belum atas nama kewenangan pemberi Hak Tanggungan terlebih sudah berada dalam kewenangan pemberi Hak Tanggungan, sehingga dalam proses pembebanan Hak Tanggungan atas tanah-tanah tersebut sudah atas nama pemberi Hak Tanggungan, selanjutnya dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tidak perlu lagi mengadakan balik nama lagi untuk menentukan kewenangan pemberi Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

#### **4. PENUTUP**

##### **Kesimpulan**

*Pertama*, dalam melakukan pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit. Pihak Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat melakukannya dengan menggunakan dua tahap. Tahap pertama pihak debitur mendatangi bank guna untuk melakukan kredit dan sebelum bank memberikan dana atau modal yang akan diberikan kepada debitur, pihak Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat melakukan kesepakatan dengan calon debiturnya untuk menjamin agar proses kredit atau pinjaman yang diberikan kepada debitur sesuai apa yang diharapkan dari kedua belah pihak. Kesepakatan yang di ambil dari pihak bank dapat dilihat dari survei atau penelitian kepada calon debiturnya. Tahap kedua dalam memberikan jaminan Hak Tanggungan debitur diharapkan hadir dihadapan Notaris atau PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apabila debitur tidak dapat hadir maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yaitu dengan cara menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam pembuatannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ini sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

---

<sup>18</sup>Fredy Bagus Utama, Mantri Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. *Wawancara Pribadi*. Sragen, Kamis, 27 Oktober 2016. Pukul 10:00 WIB.

*Kedua*, problem yang timbul dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit yaitu yang pertama mengenai biaya dalam proses peningkatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses selanjutnya dalam pensertifikatan terhadap objek Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang besar juga. Selain dari segi biaya, waktu dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pihak bank merasakan terlalu singkat. Karena dalam praktek yang terjadi pada umumnya baik tanah-tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar memakan waktu yang lama dalam proses pengurusannya sehingga belum selesainya pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) batas waktu dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah habis terlebih dahulu.

### **Saran**

*Pertama*, kepada kreditur, dalam memberikan pinjaman kepada debitur yang menggunakan jaminan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sebaiknya tidak dilakukan secara keseluruhan, yaitu dengan cara pihak bank memberikan pinjaman tersebut secara bertahap atau setengah dari dana yang dipinjamkan terlebih dahulu dan sisanya di berikan setelah proses jaminan yang diberikan debitur sudah mengikat kepada bank. Supaya bank memiliki rasa aman dalam meberikan pinjaman kepada debiturnya.

*Kedua*, kepada Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat, hendaknya dalam menangani permasalahan jaminan kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), seharusnya membuat lembaga atau bagian tersendiri yang mengurus persoalan jaminan kredit dan khususnya menangani persoalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

## **PERSANTUNAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada: Orang tua saya tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya. Kedua kakak tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya. Seorang wanita yang kusayangi, terimakasih atas do'a, dorongan dan semangatnya serta sahabat-sahabatku, atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Djumhana, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan.
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.*, Jakarat: Raja Grafindo Persada.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.

### **Aturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.