

1174/11-2002

**PELAKSANAAN SURAT KUASA DALAM MEMBEBAKANKAN HAK  
TANGGUNGAN (SKMHT) KEPADA BANK SEBAGAI JAMINAN  
KREDIT PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum**

Oleh :

**ANDI NOVIANDRI  
NO. BP. 95140148**

**Program Kekhususan : Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2000**

**NO. REG : 936/PK.III/VIII-2000**

**PELAKSANAAN SURAT KUASA DALAM MEMBEBANKAN HAK  
TANGGUNGAN (SKMHT) KEPADA BANK SEBAGAI JAMINAN  
KREDIT PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG**

(ANDI NOVIANDRI, BP 95140148, Fakultas Hukum Universitas Andalas,  
74 Halaman, Tahun 2000).

**ABSTRAK**

Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit di dunia perbankan saat ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. SKMHT hanya bersifat sementara sampai dikeluarkannya sertifikat Hak Tanggungan. Sebelum berlakunya UUHT, pihak bank menggunakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dalam menjaminkan hutangnya kepada debitur. Adanya SKMH ataupun SKMHT dikarenakan besarnya biaya dan lamanya waktu pendaftaran Hak Tanggungan sehingga pihak bank tidak mau membebani debitur. Dalam skripsi ini penulis merumuskan masalah tentang syarat syah dan kegunaan serta bagaimana sifat dan hapusnya SKMHT, faktor-faktor yang mendorong diperlukannya SKMHT pada perjanjian kredit di Bank Nagari Cabang Utama Padang, bagaimana pelaksanaan SKMHT di Bank Nagari Cabang Padang dan kendala yang timbul dalam praktek pelaksanaan SKMHT serta cara penyelesaiannya. Berdasarkan permasalahan di atas, Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Data yang diperlukan berupa data primer dan data sekunder, alat pengumpul data berupa wawancara dan studi dokumen. Dalam pengolahan data digunakan editing dan coding, dan dalam menganalisa data digunakan analisa kualitatif. Berdasarkan hasil dari penelitian yang Penulis lakukan di peroleh kesimpulan, yaitu syarat sahnya SKMHT harus di buat dengan Akta Otentik (Notaris/PPAT), suatu hal yang tidak diwajibkan dalam pemberian kuasa pada umumnya. Kreditur sebagai pihak bank mempunyai kepentingan dengan diadakannya SKMHT sebagai upaya pengamanan kredit yang diberikan. Berakhirnya SKMHT dengan mencantumkan syarat yang tidak dapat dicabut kembali kuasa yang telah diberikan dalam SKMHT menunjukan adanya penyimpangan terhadap ketentuan pemberian kuasa pada umumnya. Perjanjian SKMHT ini merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) yang keberadaannya tergantung dari ada atau tidaknya perjanjian lainnya, yaitu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Faktor pendorong diperlukannya SKMHT di Bank Nagari Cabang Utama Padang yaitu biaya yang sangat mahal dan waktu pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Pertanahan memerlukan waktu yang lama, sehingga dalam praktek jarang sekali pihak-pihak menempuh langsung pembebanan Hak Tanggungan, dengan alasan di atas Bank Nagari Cabang Utama Padang membuat suatu kebijaksanaan mengenai perlu atau tidaknya suatu kredit dibebani Hak Tanggungan atau cukup dengan SKMHT saja. Pelaksanaan SKMHT di Bank Nagari Cabang Utama Padang dilandasi kepercayaan bank terhadap kredibilitas debitur yang penggunaannya diprioritaskan bagi pengusaha

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Permasalahan

Dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berasaskan kekeluargaan, perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Guna mencapai tujuan tersebut maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.

Salah satu sarana tersebut diatas adalah perbankan yang mempunyai peran yang strategis salah satunya adalah pemberian kredit yaitu dengan menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank dengan debitur.

Pihak bank dalam menyalurkan dananya tersebut harus melaksanakan asas-asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian serta perlu penilaian yang seksama dari berbagai faktor dalam setiap pertimbangan permohonan kredit, agar sejak awal telah ada upaya pencegahan dan pengurangan resiko terjadinya wanprestasi atau lalai dari nasabah debitur.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 135.

Sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang amat beresiko tinggi tersebut salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan (collateral), baik berbentuk jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang diberikan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur, yang akan menjadi pengaman bagi kredit.

Salah satu jaminan yang sering dipergunakan dalam praktek perbankan saat ini adalah Hak Tanggungan, yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Undang-undang Hak Tanggungan ini telah dinantikan kehadirannya selama 35 tahun sebagai amanah dari Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 51 yang berbunyi : “ Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25,33 dan 39 diatur dengan UU”. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang baru, jaminan yang umum diberikan adalah Hipotik Atas Tanah yang didasarkan pada buku II KUHPerdara.

Seperti halnya Hipotik maka Hak Tanggungan juga wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan. Pendaftaran ini membawa suatu konsekwensi pada kedudukan kreditur yaitu sebagai kreditur Preferen : suatu kedudukan yang mempunyai hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya manakala debitur wanprestasi.

Namun ketentuan yang bermaksud memberikan perlindungan kepada kreditur dalam praktek selama ini yaitu pada waktu berlakunya Hipotik ternyata tidak selamanya diikuti dalam praktek. Dalam praktek jarang sekali pihak-pihak menempuh langsung pembebanan Hipotik, yang hampir selalu terjadi adalah

## BAB IV

### P E N U T U P

Pada bab penutup ini, penulis mencoba untuk menarik kesimpulan dari seluruh pembahasan sebelumnya. Serta mengajukan saran-saran yang diharapkan dapat memberikan masukan bagi praktek perbankan khususnya dan bagi suatu upaya peningkatan kualitas peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah dikemudian hari sehingga tidak menjadi suatu ketidakjelasan.

#### A. KESIMPULAN

1. Sebagaimana halnya Surat Kuasa Memasang Hipotik, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah suatu bentuk perjanjian pemberian kuasa, namun tidak mendasarkan dari pada ketentuan tentang pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam buku ketiga KUHPerdara. Hal ini akan tampak apabila ditinjau baik dari sudut syarat syahnya, kepentingan para pihak, cara berakhirnya maupun sifat perjanjiannya.

Dari sudut syarat syahnya, bagi SKMHT masih diperlukan syarat tambahan yaitu harus dibuat dengan akta otentik (Notaris/PPAT), suatu hal yang tidak diwajibkan dalam pemberian kuasa pada umumnya.

Dari sudut kepentingan para pihak, walaupun kreditur mempunyai kepentingan dengan diadakannya SKMHT namun secara umum dapat

## DAFTAR PUSTAKA

- Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Bab-bab Tentang Hypotheek*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Henry Black Campbell, 1990, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, West Publishing and Co, USA.
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Asas Pemisahan Horizontal*, Cet I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1997, "Hak Tanggungan, Implikasinya Terhadap Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah," *Jurnal Hukum Bisnis I*
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*, Cet I, Mandar Maju, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Cet X, Bale, Bandung.
- , tth, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung.
- J.Satrio, 1992, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, Cet I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminana Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, Cet II, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I.Soegiarto, 1996, "Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah," *Pustaka Peradilan Jilid XIV*.
- R.Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cet XII, Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti, 1996, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- , 1982, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Intermasa, Jakarta.