

**PELAKSANAAN PENJAMINAN TANAH  
UNTUK MEMPEROLEH KREDIT MELALUI KUPEDES (BRI)  
DI BRI UNIT TEGAL KOTA II KECAMATAN TEGAL BARAT  
KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH  
(Tinjauan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996)**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Menempuh Ujian  
Program Diploma – IV Pertanahan  
**Jurusan Perpetaan**



oleh :

**HERY SYAMSUL BAHRI  
NIM. 9871375**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Keberadaan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan mampu mengantisipasi dinamika masyarakat dalam memanfaatkan tanah untuk memperoleh kredit. Praktek pembebanan tanah dengan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua kegiatan utama yaitu pemberian Hak Tanggungan dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Kegiatan Pemberian Hak Tanggungan antara debitur kepada kreditur di depan PPAT (pembuatan APHT), adakalanya hanya dihadiri oleh pihak kreditur. Dalam kasus tersebut diperlukan adanya SKMHT untuk pembuatan APHT-nya. Namun demikian didapatkan sebuah praktek penjaminan tanah dimana prosesnya hanya sampai diterbitkannya SKMHT, yaitu melalui Kupedes (BRI). Berdasarkan kenyataan tersebut, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pemberian kredit melalui Kupedes (BRI), sejauhmana kesesuaiannya dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 serta apa yang menyebabkan adanya penyimpangan.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu suatu metode dalam meneliti suatu obyek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa yang terjadi pada masa sekarang (saat penelitian dilaksanakan) dan membandingkannya dengan peraturan yang terkait. Pendataan yang dilaksanakan berkaitan dengan penelitian ini meliputi:

1. syarat-syarat yang diperlukan dalam proses penjaminan tanah untuk memperoleh kredit baik melalui lembaga Hak Tanggungan (sesuai ketentuan UU No. 4 Tahun 1996) maupun melalui Kupedes (BRI);
2. tahapan-tahapan dalam proses penjaminan tanah untuk memperoleh kredit baik melalui lembaga Hak Tanggungan maupun melalui Kupedes (BRI);
3. jumlah masyarakat yang menjaminkan tanahnya untuk memperoleh kredit baik melalui lembaga Hak Tanggungan maupun melalui Kupedes (BRI).

Kemudian data yang ada dianalisis menggunakan teknik analisis data secara tabulasi dengan pendekatan kualitatif.

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa pelaksanaan pemberian kredit melalui Kupedes (BRI) mempunyai beberapa perbedaan/ketidaksesuaian dengan ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996. Selain dalam proses pemberiannya yang hanya sampai dengan diterbitkannya SKMHT, terdapat beberapa penyimpangan lain, misalnya mengenai tanahnya yang harus sudah bersertipikat, fungsi SKMHT sebagai pengikatan jaminan, proses eksekusi apabila debitur cidera janji, dan yang lainnya. Pihak BRI menerapkan praktek yang sedemikian rupa dalam rangka menciptakan suatu fasilitas lembaga kredit yang memberikan kemudahan bagi nasabahnya. Dalam prakteknya dan berdasarkan hasil wawancara, didapatkan bahwa pemberian kredit melalui Kupedes (BRI) telah memberikan kemudahan seperti prosesnya yang relatif cepat, praktis dan

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>INTISARI</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	7

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Penelitian.....	19
B. Lokasi Penelitian .....	20
C. Populasi dan Sampel.....	20
D. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data .....	21
E. Teknik Analisis Data .....	23

### **BAB IV GAMBARAN UMUM**

A. Minat Masyarakat Kecamatan Tegal Barat untuk Memperoleh kredit .....	25
B. Gambaran Umum Keberadaan BRI Unit.....	25

### **BAB V PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA**

A. Penjaminan Tanah untuk Memperoleh Kredit Melalui Kupedes (BRI) .....	27
B. Pelaksanaan UU No. 4 Tahun 1996.....	36
C. Pandangan Nasabah akan Kupedes (BRI) .....	45
D. Analisis Data .....	46

### **BAB VI PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	54
B. Saran .....	55

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah sumber daya dasar yang mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia. Di atas sebidang tanah (secara fisik) mungkin melekat suatu hak atas tanah. Hak atas tanah memberi kesempatan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang di atasnya hak itu melekat.

Salah satu manfaat hak atas tanah bagi pemegang haknya adalah untuk dijadikan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman uang (kredit). Meskipun tanah bukan merupakan satu-satunya benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang, tetapi dibandingkan dengan benda-benda lainnya, tanah mempunyai beberapa kelebihan. Efendi Perangin (1991: 9) mengemukakan bahwa tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan

Pasal 51 UUPA menyatakan:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Untuk memenuhi ketentuan tersebut, pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan, dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Untuk itulah UUHT mengatur mengenai SKMHT ini dalam Pasal 15 yang berisi enam hal berikut.

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut;
  - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  - b. tidak memuat kuasa substitusi;
  - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
3. Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut dikeluarkanlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Pasal 1 menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Salah satu jenis kredit yang dimaksudkan dalam Pasal 1 tersebut adalah Kredit Umum Pedesaan (BRI) dengan plafond kredit tidak melebihi RP. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Dalam prakteknya, proses penjaminan tanah untuk memperoleh kredit



memberikan pelayanan yang lebih cepat, praktis, dan lebih murah. Di sisi lain, apabila melihat ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, proses penjaminan tanah untuk memperoleh kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Berangkat dari adanya kenyataan inilah, penyusun tertarik untuk mengambil judul:

**“PELAKSANAAN PENJAMINAN TANAH UNTUK MEMPEROLEH KREDIT MELALUI KUPEDES (BRI) DI BRI UNIT TEGAL KOTA II KECAMATAN TEGAL BARAT KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH (Tinjauan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996)”**

## **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah yang dikemukakan adalah sebagai berikut.

1. Sejauhmana kesesuaian proses pelaksanaan penjaminan tanah untuk memperoleh kredit melalui Kupedes (BRI) di BRI Unit Tegal Kota II Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal terhadap ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996?
2. Mengapa dalam proses pelaksanaan penjaminan tanah melalui Kupedes (BRI) terdapat penyimpangan dari ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### ***1. Tujuan Penelitian***

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. prosedur pelaksanaan penjaminan tanah untuk memperoleh kredit melalui Kupedes (BRI) di BRI Unit Tegal Kota II ditinjau dari ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
2. penyebab tidak dilaksanakannya ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam proses penjaminan tanah untuk memperoleh kredit melalui Kupedes (BRI) di BRI Unit Tegal Kota II.

### ***2. Kegunaan Penelitian***

Adapun kegunaan penelitian ini adalah untuk:

1. memperkaya kajian pertanahan dalam hal ini mengenai Hak Tanggungan;
2. bahan pertimbangan dan informasi bagi Badan Pertanahan Nasional dan BRI dalam penentuan kebijaksanaan khususnya yang terkait dengan penjaminan tanah untuk memperoleh kredit.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dengan data-data yang ada, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut di bawah ini.

1. Proses pelaksanaan penjaminan tanah untuk memperoleh kredit melalui Kupedes (BRI) memiliki beberapa perbedaan/ketidaksesuaian dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Beberapa hal yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 meliputi:
  - a. jenis perjanjiannya;
  - b. proses pemberiannya;
  - c. obyek jaminannya;
  - d. pemegang tanda bukti jaminan;
  - e. fungsi SKMHT;
  - f. pelaksanaan eksekusinya.
2. Penyebab dari adanya ketidaksesuaian proses pelaksanaan penjaminan tanah untuk memperoleh kredit melalui Kupedes (BRI) secara garis besar adalah:
  - a. keinginan pihak BRI untuk menciptakan sebuah lembaga pemberi kredit kecil yang memberikan kemudahan bagi nasabahnya, seperti proses yang cepat dan praktis serta dengan biaya rendah;

- b. keluarnya PMNA/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 yang menetapkan masa berlakunya SKMHT untuk jenis kredit Kupedes sampai saat berakhir perjanjian pokoknya;
- c. berusaha menciptakan kondisi yang aman bagi pihak BRI dengan hanya menerima tanah yang bersertipikat dan menyimpan tanda bukti pemilikan jaminan;
- d. berlakunya cara eksekusi khusus dengan adanya Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara tanpa melalui fiat eksekusi pengadilan.

## **B. Saran**

1. Perlu dikeluarkan suatu penjelasan lebih lanjut mengenai pelaksanaan PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996, apakah pemberian batasan waktu SKMHT yang sedemikian rupa bisa dikatakan sebagai pemberian kemungkinan bagi pihak-pihak pemberi kredit untuk mempraktekan pemberian kredit dengan jaminan tanah hanya sampai tingkat dibuatnya SKMHT. Hal ini dalam rangka memberikan kepastian dalam pelaksanaan tugas di Kantor Pertanahan mengingat sering adanya kasus permohonan pemblokiran dari pihak BUPLN kepada bidang-bidang tanah yang tidak didaftarkan penjaminan tanahnya.
2. Perlu dilakukan usaha penyuluhan dari pihak Kantor Pertanahan terhadap pihak bank untuk mensosialisasikan keberadaan lembaga jaminan Hak

3. Terlepas dari niat baik pihak BRI dalam rangka memberikan kemudahan bagi nasabahnya, adalah kiranya menjadi perhatian bagi BRI agar selalu mengadakan pengikatan jaminan walaupun nilai pinjamannya kecil. Hal ini berkaitan bahwa jaminan yang ideal adalah yang:
  - a. dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan kredit;
  - b. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
  - e. memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi dan mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.
4. Perlu diadakan unifikasi peraturan yang mengatur masalah eksekusi jaminan ketika debitur cidera janji.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta
- Harsono, Boedi (1999), *Kumpulan Peraturan Pertanahan*, Jakarta: Djambatan.
- Nawawi, H. Hadari (1993), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P. (1996), *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah terbentuknya*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Perangin, Effendi (1991), *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: CV. Rajawali.
- Satrio, J. (1996), *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*.
- Subekti, R. (1996), *Jaminan-Jaminan Unuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: P. Citra Aditya Bakti.
- Singarimbun, M. dan Effendi, S. (1995), *Metode Penelitian Survai*, Jakarta: Lembaga Penelitian, Pendidikan, dan Penerangan Ekonomi dan Sosial.
- Marzuki (1997), *Metodologi Riset*, Yogyakarta: BPFE - UII

## **DAFTAR PERATURAN**

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan di Bidang Pertanahan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK-09/1993.