

**SUATU TINJAUAN HAK SUBSTITUSI
PELAKSANAAN PEMBERIAN KUASA DALAM
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN¹**

Oleh : Fikriansyah Talibo²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui apakah surat kuasa membebaskan hak tanggungan berupa surat kuasa yang bersifat khusus dan apakah larangan kuasa substitusi dalam pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat secara khusus sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, jadi tidak diperkenankan untuk dibuat selainnya membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini dipertegas lagi di dalam blangko standar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bentuknya telah dibakukan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996. 2. Larangan kuasa substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak berpengaruh bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditor) perbankan, seharusnya pihak bank sebagai penerima kuasa diwakili oleh direksi pusat, kenyataan yang terjadi kuasa dari pemberi kuasa diterima oleh pimpinan bank cabang setempat melalui petugas bank yang diberi kuasa oleh pimpinan cabang bank tersebut, dalam kasus demikian ini timbul kesan seolah-olah direksi bank pusat mensubstitusikan kuasa yang diterima dari pemberi Hak Tanggungan kepada pimpinan cabang bank setempat, demikian pula timbul kesan pimpinan cabang mensubstitusikan kepada petugas bank bawahannya yang ditunjuk. Sebenarnya dalam kasus ini tidak terjadi pelimpahan kuasa (substitusi), melainkan hanya penugasan dari direksi pusat kepada pimpinan cabang dan seterusnya.

Kata kunci: hak substitusi; hak tanggungan;

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Muhammad Hero Soepeno, SH, MH; Kenny R. Wijaya, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101398

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Pengertian surat kuasa secara umum, dapat dirujuk dari Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian surat kuasa khusus sebagaimana yang dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, salah satunya adalah pemberian Surat Kuasa Hipotik atau Pembebanan Hak Tanggungan. Di mana sejak diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka Surat Kuasa tersebut dikenal sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pembebanan hak tanggungan atas tanah, sebagaimana diketahui adalah dituangkan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pasal 1796 KUH Perdata.

B. Perumusan Masalah

1. Apakah surat kuasa membebaskan hak tanggungan berupa surat kuasa yang bersifat khusus?
2. Apakah larangan kuasa substitusi dalam pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Langkah-langkah yang yang ditempuh adalah Metode normatif.²

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Merupakan Surat Kuasa Yang Mempunyai Ciri Tertentu

Sebelum membahas mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), penulis terlebih dahulu membahas mengenai tinjauan umum mengenai kuasa, termasuk tentang kuasa yang terkandung di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa atau dalam bahasa Belanda disebut *Latsgeving*, merupakan suatu

² Bahder J. Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 87

persetujuan (*overenkoms*) dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*latsgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notarieel*), dengan tulisan dibawah tangan (*Onderhands geschrift*), dengan surat biasa dan atau dengan lisan.¹⁵ Adapun penerimaannya selain dari secara tegas dapat pula secara diam-diam dan dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Pemberian kuasa tidak dijanjikan terjadi secara Cuma-Cuma. Berdasarkan pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut : "Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa". Di dalam kuasa khusus hanya berisi tugas tertentu, pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan surat kuasa umum mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan si pemberi kuasa, penerima kuasa mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa.¹⁶ Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan. Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa. Oleh karena tindakan dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam

kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai. Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir), maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa atas apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa. Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain/atau orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut.

Dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa : "Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawainannya dengan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa". Bila dikehendaki pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu, sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali kekuasaan itu mengikat pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa, maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga. Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sama (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal itu kepada penerima kuasa yang pertama. Hal tersebut menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang pertama tersebut.

¹⁵ Komar Andarsasmita, Notaris II, Sumur Bandung, Bandung, 1982, hal. 453.

¹⁶ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal.308-309.

Merupakan suatu keharusan bagi para ahli waris dari penerima kuasa yang meninggal untuk memberitahukan peristiwa meninggalnya penerima kuasa itu kepada pemberi kuasa dan mengambil langkah-langkah yang perlu menurut keadaan demi kepentingan pemberi kuasa. Bila ahli waris lalai dalam hal ini, mereka dapat (bila beralasan) dituntut untuk membayar biaya, kerugian dan bunga. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Jika si kuasa meninggal dunia, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu".

Ada suatu ketentuan umum tentang kuasa yaitu bahwa keabsahan suatu kuasa tidak tergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa.¹⁷ Maksudnya kalau untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian pokoknya tidak sah, tetapi pemberian kuasanya tetap sah. Dikatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum yang mandiri dalam arti, untuk itu tidak dibutuhkan title. Sedangkan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, penulis berusaha menjabarkan bahwa ketentuan yang mengatur tentang kuasa memasang Hak Tanggungan disingkat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak bisa dilepaskan dari praktek-praktek pemberian kuasa memasang hipotik (SKMH), di waktu yang lalu dan karenanya baru dapat dimengerti, kalau orang mempelajarinya dengan menengok ke belakang atau dengan perkataan lain mempelajarinya dengan SKMH sebagai latar belakang. Itulah sebabnya bahwa dalam pembicaraan kita lebih lanjut, kita akan sering menghubungkan kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan praktek di masa yang lalu.

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002., hal.. 170.

Pedoman yang digunakan ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut. Kalau pemberi kuasa adalah debitor sendiri, biasanya penandatanganan perjanjian kredit/hutang-piutang dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminannya. Namun kalau pemberi jaminan bukan debitor sendiri, tetapi seorang pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitor, seperti pada pemilikan bersama, mungkin sekali pihak ketiga tidak bisa/dapat hadir sendiri, karena kesibukannya, ataupun karena berhalangan atau tempat tinggalnya berada di luar kota, sehingga ia memilih sarana kuasa untuk memberikan jaminan. Pemberian kuasa demikian itu sifatnya wajib ataupun imperatif jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁸

Dalam hal demikian ia memberikan kuasa kepada seseorang tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa, memberikan jaminan, menandatangani perjanjian penjaminan kepada kreditor. Pada dasarnya suatu kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, bisa dalam bentuk lisan, bisa tertulis, di bawah tangan maupun otentik, tetapi berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dalam bentuk akta notaril atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), adalah :¹⁹

1. Syarat subjektif yaitu :

- a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta Hak Tanggungan.

¹⁸ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000., hal. 10.

¹⁹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, . PT Raja Grafindo Persada. 2007., hal 147-148.

- b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama.
 - c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi.
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
 - f. Debitur sangat dipercaya/bonafid.
2. Syarat objektif yaitu :
- a. Sertipikat belum diterbitkan.
 - b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.
 - c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.
 - d. Roya/pencoretan belum dilakukan.
- Pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat 5 (lima) hal prinsip di dalamnya yaitu :
- a. Tanggal ditandatanganinya surat kuasa;
 - b. Para pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa;
 - c. Objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah, yang akan dibebankan Hak Tanggungan. Di samping itu, dicantumkan juga luas tanah, letaknya dan batas-batasnya. Objek kuasa ini meliputi kuasa untuk menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/meminta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberikan pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan beban-beban apa pun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh pemberi kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut;
 - d. Memuat janji-janji, baik dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, atau janji dari penerima kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan;
 - e. Saksi-saksi, serta
 - f. Tanda tangan para pihak.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah :

1. Tempat atau bagian formulir akta yang sudah disediakan yang tidak dipergunakan harus ditutup dengan garis penuh.
2. Setiap pencoretan dan penggantian kata, angka, dan huruf dilakukan di bagian pinggir akta dan disahkan dengan paraf para penandatangan akta.
3. Penambahan halaman dapat dilakukan apabila formulir akta tidak mencukupi dengan mencantumkan nomor akta di setiap halaman tambahan.

Mengenai pendapat yang mendukung bahwa Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) seharusnya dibuat hanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberikan alasan : “Sesuai dengan asas konsistensi dan sistem, maka perlu diperbandingkan peraturan dalam Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berisi tentang pemberian kuasa menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dengan akta otentik, yang dimaksud dengan akta otentik disini sudah barang tentu adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beda dengan apa yang dituangkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibuat dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seharusnya bentuk yang ditentukan didalam kedua pasal itu sama, yaitu berbentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena keduanya berkaitan dengan hak atas tanah yang dijamin sebagai Hak Tanggungan. Dikemukakan lebih lanjut bahwa mengingat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berkaitan dengan Hak Tanggungan, yang objeknya berupa hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya, maka bentuknya lebih tepat bila memakai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Terkait dengan pendapat diatas maka didalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dapat dilakukan oleh Notaris yang merangkap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seharusnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengambil sikap yaitu harus fokus pada objek (Hak Atas Tanah), objek Hak Tanggungan ada dimana, jadi di dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tergantung letak objek

Hak Tanggungan, kalau Objek Hak Tanggungan ada di dalam wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi objek Hak Tanggungan berada diluar wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dibuat secara notaril. Sehingga fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ada 2 (dua) unsur yang menonjol di sini, yaitu harus tertulis dari kata surat kuasa dan di hadapan pejabat umum yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menuangkan kuasa membebankan Hak Tanggungan dalam perjanjian yang dibuat di hadapannya berkaitan dengan penetapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum (Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Pelaksanaan tindakan memberikan Hak Tanggungan dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan tergantung dari keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungannya. Sejalan dengan hal tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pada umumnya yang lebih/paling berkepentingan untuk membuat kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan adalah mereka-mereka yang tempat tinggalnya jauh dari tempat/ letak persil yang akan dijaminkan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib

menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas. Dalam hal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta. Berdasarkan ulasan diatas, maka prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana yang dimaksud Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, harus memenuhi persyaratan-persyaratan dibawah ini :

1. Wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 objek Hak Tanggungan, jumlah hutang, dan nama serta identitas kreditornya, nama identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kscuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. Mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
4. Mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
5. Prosedur pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) diatas tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu

yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan pada angka 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) adalah batal demi hukum.

Berkaitan dengan permasalahan pertama tesis ini disamping syarat utama pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), kita juga perlu mengetahui lebih lanjut mengenai isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan persyaratan yang harus dipenuhi, untuk itu kita harus memperhatikan antara lain, persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebaskan Hak Tanggungan. Didalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a diberikan contoh bahwa kewenangan-kewenangan yang dilarang untuk dimasukan adalah memuat kuasa untuk menjual, kuasa untuk menyewakan, dan kuasa memperpanjang hak atas tanah. Penjelasan lainnya terdapat dalam blangko akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 yang memuat pula kewenangan untuk memberikan dan menyetujui janji-janji tertentu, tetapi kesemuanya adalah janji-janji yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Dari ketentuan ini kita mengetahui bahwa pembuat Undang-Undang menghendaki agar kuasa membebaskan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebaskan Hak Tanggungan. Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, menuntut agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan

saja, sehingga demikian pula harus dibuat terpisah dari akta-akta yang lain.

Dahulu pemberian kuasa memasang hipotik seringkali diberikan dalam satu akta dengan perjanjian kredit, sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan akta Notaris. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terutama Pasal 15 ayat (1), maka kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak lagi disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi wajib dibuat terpisah secara khusus. Apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa "batal demi hukum".

B. Pengaruh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Tidak Memuat Kuasa Substitusi Bagi Pemegang Hak Tanggungan

Selain persyaratan yang telah dikemukakan diatas, perlu diperhatikan pula persyaratan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa substitusi. Substitusi mempunyai makna adanya penggantian figur penerima kuasa kepada orang lain atas dasar perlimpahan kuasa yang diterima oleh penerima kuasa dari pemberi kuasa atau inisiatif penerima kuasa sendiri. Mengenai kuasa sesuai dengan ketentuan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau dapat disimpulkan dari sikap dan tindakannya, bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain. Meskipun dalam ketentuan Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa untuk peristiwa-peristiwa tertentu justru secara tegas mempersangkakan adanya kewenangan si kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain. Dengan demikian dalam setiap kuasa pada dasarnya dipersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain. Adanya kewenangan substitusi merupakan

ketentuan umum, sedangkan larangan mensubstitusikan merupakan perkecualiannya. Prinsip ini dikesampingkan oleh Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat kuasa substitusi. Jadi yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan, dan kuasanya memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain. Ketentuan tersebut tidak menghapuskan ketentuan umum tentang kuasa, maksudnya tidak berlaku terhadap semua kuasa, akan tetapi hanya membatasi pelaksanaannya untuk peristiwa khusus, yaitu khusus kalau kuasa itu adalah kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut Satrio bahwa : “Undang-Undang melarang adanya kuasa substitusi dalam semua kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini berbeda dalam redaksi yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan adalah kalau dalam akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan ada tertulis kata-kata yang menyatakan bahwa penerima kuasa itu boleh mensubstitusikan kuasanya, Jadi kalau akta kuasanya tidak mengandung kata-kata yang menyatakan seperti hal tersebut, maka akta itu sah”. Sedangkan mengenai subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Yang dimaksud pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil. Yang dengan sepakatnya

dibebani dengan Hak Tanggungan sampai jumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/hutang.

Berdasarkan penjelasan diatas maka timbul Hak, kewenangan dan janji bagi pemegang Hak Tanggungan, dimana wewenang pemegang Hak Tanggungan adalah untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan yang menjadi hak pemegang Hak Tanggungan adalah menyelamatkan objek Hak Tanggungan, menerima uang ganti rugi apabila pemilik melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, dan yang merupakan janji pemegang Hak Tanggungan adalah berjanji untuk mengembalikan sertipikat hak tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, kepada pemilik hak atas tanah.²⁰ Biasanya tidak adanya hal yang memberatkan pemegang Hak Tanggungan (kreditor/bank) dengan adanya larangan substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, karena tidak memakai istilah substitusi melainkan penugasan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi. Kendala yang dapat mempengaruhi kepastian hukum bagi kreditor adalah dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah dapat dibuat, bahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah dapat dibuat, meskipun konversi hak atas tanahnya belum selesai atau belum dibalik nama atau pemecahannya/penggabungannya belum dilakukan atau royanya belum dilaksanakan.²¹ Hal ini disebabkan karena adanya kewenangan pemberi Hak Tanggungan atas objek Hak

²⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hal.71-72.

²¹ Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta 2003, hal.45.

Tanggungjawab baru dituntut pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apalagi pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat secara khusus sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, jadi tidak diperkenankan untuk dibuat selainnya membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini dipertegas lagi di dalam blangko standar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bentuknya telah dibakukan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
2. Larangan kuasa substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak berpengaruh bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditor) perbankan, seharusnya pihak bank sebagai penerima kuasa diwakili oleh direksi pusat, kenyataan yang terjadi kuasa dari pemberi kuasa diterima oleh pimpinan bank cabang setempat melalui petugas bank yang diberi kuasa oleh pimpinan cabang bank tersebut, dalam kasus demikian ini timbul kesan seolah-olah direksi bank pusat mensubstitusikan kuasa yang diterima dari pemberi Hak Tanggungan kepada pimpinan cabang bank setempat, demikian pula timbul kesan pimpinan cabang mensubstitusikan kepada petugas bank bawahannya yang ditunjuk. Sebenarnya dalam kasus ini tidak terjadi pelimpahan kuasa (substitusi), melainkan hanya penugasan dari direksi pusat kepada pimpinan cabang dan seterusnya.

B. Saran

1. Penulis berharap agar pemerintah khususnya para pembuat undang-undang untuk segera melakukan revisi atas KUHPerdato, khususnya dalam hal pasal-pasal yang berkaitan dengan perjanjian

pemberian kuasa, karena setelah di analisa secara mendalam ternyata banyak sekali kekurangan yang terdapat di dalam pasal-pasal yang berkaitan dengan perjanjian pemberian kuasa, yang kemudian mengakibatkan munculnya berbagai interpretasi karena tidak jelasnya peraturan perundang-undangan yang ada.

2. Perlu dipikirkan agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) suatu saat dimungkinkan dibuat dalam bentuk kuasa yang bersifat sepihak, sehingga cukup ditandatangani oleh pemberi kuasa dan diberikan tambahan klausul tidak dapat dicabut kembali kecuali jangka waktunya telah habis atau telah dipergunakan untuk membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini tentu sangat efisien bilamana pemberi kuasa berada jauh diluar pulau dan tidak memungkinkan untuk disubstitusikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Achmad Ichsan, S.H., "*Hukum Perdata I*", PT. Pembimbing Masa, Jakarta, tanpa tahun.
- Ahmad Kamil., dan M. Fauzan., "*Ke Arah Pembaruan Hukum Acara Perdata Dalam SEMA Dan PERMA*", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Bahder J. Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Alulia, Bandung, 2008.
- Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh*

- Perbankan,
Harvarindo, Jakarta 2003.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Harahap, M Yahya, *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harifin A. Tumpa, *"Kapita Selekta Hukum Acara Perdata : Pengkajian Beberapa Topik"*, makalah disampaikan pada Pelatihan Hakim Pengadilan Negeri, 2006.
- Komar Andarsasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Edisi Kedua, Cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Natabaya, HAS., *"Sistem Peraturan Perundang-Undangan Indonesia"*, Konstitusi Press & PT. Tatanusa, Jakarta, 2008.
- Rachmad Setiawan, *"Hukum Perwakilan dan Kuasa"*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005.
- Retnowulan Sutantio., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *"Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek"*, C.V. Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Salim H, S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, . PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Simorangkir, J.C.T.MR. dan Woerjono Sastropranoto, MR., *"Peladjaran Hukum Indonesia"*, Penerbit Gunung Agung, Jakarta, 1957.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, (UI-PRESS), Jakarta, 1986
- Soerjono Soekanto., *"Sosiologi Suatu Pengantar"*, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1982.
- Subekti, R., *"Aneka Perjanjian"*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, *"Hukum Acara Perdata Indonesia"*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998.