

**KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA
TERHADAP HAK TANGGUNGAN DALAM
PERJANJIAN HUTANG PIUTANG¹
Oleh : Rahmatillah Apude²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kekuatan mengikat suatu surat kuasa terhadap hak tanggungan dalam perjanjian hutang piutang dan bagaimana proses dan syarat pembuatan suatu surat kuasa dalam perjanjian hutang piutang. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan surat kuasa khusus, dimana surat kuasa termasuk dalam kategori perjanjian atau perikatan. Suatu perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat sahnya sesuai Pasal 1320 KUHPerdara maka dikatakan sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak pembuatnya. Demikian pula dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat memenuhi syarat sesuai Pasal 1320 KUHPerdara adalah perjanjian sah menurut hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya yang harus ditaati bersama. 2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan notaris/PPAT. Apabila hal tersebut telah dilaksanakan dengan baik dan benar maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak pembuatnya dan dapat dijadikan dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, di sini notarislah yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik. Mengenai kewenangan yang dimaksud adalah bentuk akta formil sesuai yang diatur dalam Undang-Undang. Sebab itu, tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya hanya sebatas tanggung jawab formil sebagai pejabat negara untuk hal itu, sedangkan tanggung jawab terhadap isi akta adalah tanggung jawab pihak yang mengajukan pembuatan akta tersebut. Dalam kata lain, notaris tidak bertanggung jawab atas apapun terhadap isi akta yang dibuatnya.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Ralfie Pinasang, SH, MH; Elko L. Mamesah, SH, MHum

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711382

Kata kunci: Kekuatan mengikat, surat kuasa, hak tanggungan, perjanjian hutang piutang.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti, bahwa suatu saat debitur wanprestasi, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.³

Pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian hutang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dimana dalam membuat perjanjian tersebut harus memperhatikan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Keempat syarat tersebut adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.⁴

Setelah pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT, maka selanjutnya Hak Tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

³ Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 30.

⁴ Pasal 1320 KUHPerdara.

penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang diberi nama "Sertifikat Hak Tanggungan" yang memuat irah-irah dengan membubuhkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" pada sampulnya.

Dalam perjanjian pemberian kredit, debitur yang tidak dapat hadir memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT yang berbunyi: "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris dan/atau PPAT".⁵

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan (Pasal 15 ayat 3) sedangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang belum didaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan (Pasal 15 ayat 4).⁶ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak segera diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum.⁷

Apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan telah dibuat oleh PPAT, maka PPAT wajib mengirim berkas yang diperlukan tersebut selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT bertanggung jawab penuh terhadap semua akibat termasuk semua kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan yang disebabkan keterlambatan pengiriman berkas tersebut ke Kantor Pertanahan. Selanjutnya kantor Pertanahan akan memeriksa berkas yang disampaikan dan apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata

masih didapati kekurangan maka dalam waktu tujuh hari setelah tanggal penerimaan, Kepala Kantor Pertanahan wajib memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan, kewajiban ini juga berlaku atas berkas yang diperlukan untuk pendaftaran objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Mengingat pentingnya pemberian dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait, mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang juga dapat memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat di dalamnya.

Hal tersebut menarik minat penulis untuk meneliti mengenai Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Terhadap Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Hutang Piutang.

B. Rumusan masalah

1. Bagaimanakah kekuatan mengikat suatu surat kuasa terhadap hak tanggungan dalam perjanjian hutang piutang?
2. Bagaimanakah proses dan syarat pembuatan suatu surat kuasa dalam perjanjian hutang piutang?

C. Metode Penulisan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ilmu hukum normatif meliputi pengkajian asas-asas hukum; sistematika hukum; taraf sinkronisasi hukum perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁸

PEMBAHASAN

A. Kekuatan Mengikat Suatu Surat Kuasa Terhadap Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Hutang Piutang

Pemberian surat kuasa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu persetujuan berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.⁹ Karena jaman yang semakin berkembang dan banyak orang yang semakin sibuk dengan urusannya, maka pembuatan dan penggunaan surat kuasa makin sering dilakukan.

⁵ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶ Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁷ Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁸ Nasution B.J., *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 86

⁹ *Ibid.*, hal. 405

Dapat diambil pengertian dari Pasal 1792 KUHPerdara, ada tiga perkataan yang merupakan unsur dari pemberian kuasa dan saling berkaitan satu sama lain. Tiga unsur pemberian kuasa tersebut adalah:

1. Unsur Persetujuan

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, persetujuan merupakan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Memperhatikan unsur persetujuan dalam pemberian kuasa tersebut mengandung arti sebagai suatu peristiwa dimana seseorang atau lebih berjanji dan mengikatkan diri kepada seorang lain, di mana kedua orang itu saling menyatakan janji untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum.¹⁰ Hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini terlihat dari bunyi Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.¹¹

Di samping menganut sistem terbuka, dalam hukum perjanjian juga berlaku asas konsensualisme yang artinya adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian sudah sah jika sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas tertentu.¹²

Asas konsensualisme tersebut disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang menganut sistem terbuka dengan asas konsensualisme dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum

perjanjian yang dalam hal ini hanya merupakan sebagai hukum pelengkap (*optional law*) yang berarti pasal-pasal itu boleh disingkirkan bila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.

2. Unsur Atas Namanya

Kata "atas namanya" berarti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili sang pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah tanggungan sang pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu berupa membuat atau menutup perjanjian maka sang pemberi kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.¹³

3. Unsur Menyelenggarakan Suatu Urusan

Yang dimaksud dengan "menyelenggarakan suatu urusan" adalah melakukan suatu "perbuatan hukum", yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau "menelorkan" suatu akibat hukum.¹⁴ KUHPerdara telah mengatur dalam Pasal 1795 bahwa pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka penerima kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih dari pada yang ditentukan dalam Pasal 411 untuk wali.¹⁵

Dari pembahasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa surat kuasa berlaku sebagai perjanjian menurut Undang-Undang Hukum Perdata. Dan berdasarkan Pasal 1338 Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian merupakan Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 10 UUHT menjelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 1171

¹⁰ *Ibid.*, hal. 297

¹¹ *Ibid.*, hal. 301

¹² *Ibid.*, hal. 298

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan Ke 9*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 141

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Burgerlijk Wetboek, Op. Cit.*, hal. 406

¹⁶ *Ibid.*

KUHPerdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Dalam pelaksanaannya akta otentik itu adalah akta notaris. Tidak demikian halnya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pasal 15 UUHT menentukan bahwa Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, selain dapat dibuat dengan akta notaris, dapat juga dibuat dengan akta PPAT.¹⁷ Sesuai ketentuan pasal tersebut, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat dalam Pasal 15 UUHT yang dimaksud di atas adalah sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.¹⁸

B. Proses dan Syarat Pembuatan Suatu Surat Kuasa Dalam Perjanjian Hutang Piutang

1. Proses Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT: "Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan

utang-piutang yang bersangkutan."¹⁹

Ketentuan yang sama dapat dijumpai di dalam ketentuan Pasal 1176 KUH Perdata yang menyatakan:

- (1) Suatu hipotek hanyalah sah, sekadar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan adalah tentu dan ditetapkan di dalam akta.
- (2) Jika utangnya bersyarat ataupun jumlahnya tidak tertentu, maka pemberian hipotek senantiasa adalah sah sampai jumlah harga taksiran, yang para pihak diwajibkan menerangkan di dalam aktanya.²⁰

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, yang kemudian dihubungkan dengan penjelasannya, dapat disimpulkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tidaklah selalu dalam jumlah yang tertentu dan tetap, tetapi bisa pula jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Adapun utang yang dimaksud tersebut dapat berupa:

- a. utang yang telah sudah ada, dengan jumlah tertentu;
- b. utang yang belum ada, tetapi telah (sudah) diperjanjikan, dengan jumlah tertentu, seperti utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi;
- c. jumlahnya tertentu secara tetap atau ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian;
- d. berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan dalam:
 1. perjanjian utang-piutang;
 2. perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain.

Utang yang telah ada adalah utang yang benar-benar sudah direalisasikan dan karenanya yang jumlah uang utangnya sudah diserahkan kepada debitur atau dengan perkataan lain, di sini benar-benar sudah terutang sejumlah uang

¹⁷ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Pperbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung, 1996, hal. 103

¹⁸ Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

¹⁹ Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

²⁰ Pasal 1176 KUHPerdata

tertentu baik itu berupa utang murni ataupun utang dengan ketentuan waktu. Pada utang murni hanya disebutkan besarnya utang dan kalau ada perjanjian juga bunganya dan yang segera matang untuk ditagih. Dalam praktik sering bertemu dengan perjanjian utang piutang (kredit) dengan ketentuan waktu, dalam mana disebutkan juga untuk berapa lama utang (kredit) itu diberikan, dengan konsekuensinya sesuai dengan asas Pasal 1349 KUHPerdara, yang menetapkan bahwa dalam perjanjian utang piutang, ketentuan waktu harus ditafsirkan untuk keuntungan debitur, kecuali ditentukan lain, kreditor tidak bisa menagih kembali utang tersebut sebelum waktu yang ditentukan, sedang debitur bisa sewaktu-waktu melunasinya dan biasanya dalam perjanjian utang piutang (kredit) memang ditetapkan adanya kesempatan debitur untuk mempercepat pelunasan, baik dengan disertai denda atau tidak.²¹

Bahwa perjanjian utang piutang sebagai bagian dari perjanjian pinjam-mengganti merupakan perjanjian riil, yang baru lahir sesudah prestasi yang diperjanjikan i. c. uang pinjaman sudah diserahkan kepada debitur. Dalam praktiknya perjanjian kredit ditandatangani (ditutup) lebih dahulu, baru kemudian uang pinjaman (kredit) diserahkan. Dalam peristiwa demikian, perjanjian kreditnya tampak sebagai suatu perjanjian obligatoir, yang masih harus diikat dengan perjanjian utang piutangnya, sebagai perjanjian riil. Perjanjian kredit sebagai induknya sudah ada, sedang perikatan-perikatan yang nantinya akan lahir dari perjanjian itu, pada saat itu, belum ada. Perjanjian kreditnya baru merupakan perjanjian untuk menutup perjanjian utang piutang. Pada saat perjanjian kredit sebagai perjanjian obligatoir ditutup, belum terutang oleh debitur. Perjanjian kredit sebagai induk yang akan melahirkan (perikatan) utang memang sudah ada.

2. Syarat Surat Pembebanan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan dan dihadiri sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan APHT di hadapan PPAT. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu karena sesuatu sebab tidak dapat sendiri di hadapan PPAT, maka

diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Apabila keadaan seperti itu, pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian Hak Tanggungan. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam SKMHT. SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan Hak Tanggungan di hadapan PPAT.

Pasal 1171 ayat (2) KUH

Perdata yang menentukan bahwa kuasa untuk memberikan hipotek harus dibuat dengan suatu akta autentik (dalam arti akta notariil) maka kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan juga harus dibuat dengan suatu akta autentik, yang pembuatannya dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT. Hal ini berbeda dengan kuasa untuk membebaskan hipotek yang pembuatannya dilakukan oleh Notaris. Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT antara lain menetapkan: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan

Jadi menurut ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan "wajib" dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau akta PPAT, baik akta Notaris maupun akta PPAT merupakan akta autentik. Selain itu juga pembuatannya harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. Perkataan "wajib" dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menunjukkan, bahwa ketentuan dimaksud merupakan ketentuan yang bersifat memaksa dan dengan sendirinya para pihak tidak dapat mengesampingkannya.

Dinyatakan dalam Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT, bahwa yang dimaksud dengan "wajib" dalam pasal itu diartikan sebagai wajib dilakukan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri. Dalam Penjelasan dinyatakan: Hanya apabila benar-benar

²¹ J. Satrio, *Op Cit*, hal. 151.

diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini.”²²

Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dilakukan bila hal itu “benar-benar diperlukan” dan “diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan” dan “harus memenuhi persyaratan” tertentu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT.

Persyaratan yang demikian dapat menimbulkan ketidakpastian, karena dalam UUHT kita tidak diberikan patokan mengenai kapan “benar-benar” ada keperluan untuk pembuatan SKMHT. Penafsiran yang demikian membawa pada pikiran, bahwa hak tanggungan harus dipasang; kalau begitu, hak tanggungan, walaupun hak, tetapi ditafsirkan sebagai kewajiban.²³

Kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT hendaknya jangan ditafsirkan, bahwa setiap pemberian Hak Tanggungan diwajibkan disertai dengan SKMHT, tidak demikian maksud dari ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. Maksudnya, bila pemberian Hak Tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain maka kuasa yang demikian “wajib” dituangkan dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT. Artinya, bahwa pembuatan SKMHT terikat kepada persyaratan dan bentuk tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Apabila tidak dipenuhi persyaratan dan bentuk tertentu tersebut, maka sesuai dengan Penjelasan, “surat kuasa” yang demikian diancam “batal demi hukum”. Sekali lagi, kewajiban di sini bertalian dengan “kewajiban” penguangan SKMHT tersebut dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT.

Syarat autentik untuk akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan, kiranya sama dengan kuasa untuk memasang hipotek - didasarkan atas prinsip pemberian

perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan terhadap tindakan yang gegabah, karena tindakan memberikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan bisa membawa konsekuensi yang besar sekali, yaitu ujung-ujungnya bisa kehilangan hak atas tanah yang dijamin. Dengan kewajiban penguangan dalam bentuk akta autentik, diharapkan sebelum pemberi kuasa menandatangani kuasanya, ia akan mendapatkan penjelasan dan peringatan seperlunya dari pejabat umum yang bersangkutan. Dengan prinsip seperti itu, maka kuasa untuk “menerima” pemberian Hak Tanggungan tidak perlu berbentuk akta autentik. Demikian pula persetujuan istri/suami untuk pemberian jaminan tidak disyaratkan untuk dituangkan dalam akta autentik, bahkan tidak ditentukan bentuknya; jadi bebas. Hanya saja demi untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari, kiranya akan lebih aman kalau dibuat secara tertulis.

Selain pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan itu dilakukan secara tertulis dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT, pemberiannya pun juga harus dilakukan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Dalam rangka memenuhi asas spesialisasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT, maka dalam SKMHT juga dipersyaratkan atau wajib mencantumkan secara jelas unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan. Menurut Penjelasan, hal ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT menentukan, bahwa dalam SKMHT mencantumkan secara jelas hal-hal berikut:

1. objek Hak Tanggungan;
2. jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. nama serta identitas kreditor;
4. nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.²⁴

²² Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT

²³ J. Satrio, *Op Cit*, hal. 166.

²⁴ Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT.

Persyaratan di atas, merupakan ketentuan yang wajar dan logis saja, supaya dalam membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak terjadi salah sangka, baik itu mengenai objek Hak Tanggungan maupun subjek Hak Tanggungan serta jumlah utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan surat kuasa khusus, dimana surat kuasa termasuk dalam kategori perjanjian atau perikatan. Suatu perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat sahnya sesuai Pasal 1320 KUHPerdota maka dikatakan sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak pembuatnya. Demikian pula dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat memenuhi syarat sesuai Pasal 1320 KUHPerdota adalah perjanjian sah menurut hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya yang harus ditaati bersama.
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan notaris/PPAT. Apabila hal tersebut telah dilaksanakan dengan baik dan benar maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak pembuatnya dan dapat dijadikan dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, di sini notarislah yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik. Mengenai kewenangan yang dimaksud adalah bentuk akta formil sesuai yang diatur dalam Undang-Undang. Sebab itu, tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya hanya sebatas tanggung jawab formil sebagai pejabat negara untuk hal itu, sedangkan tanggung jawab terhadap isi akta adalah tanggung jawab pihak yang mengajukan pembuatan akta tersebut. Dalam kata lain, notaris tidak bertanggung jawab atas apapun terhadap isi akta yang dibuatnya.

B. Saran

1. Walaupun Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, untuk mendapatkan kekuatan hukum serta perlindungan hukum yang kuat bagi kreditor dalam mengeksekusi jaminan, maka pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan agar kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan jika debitur melakukan wanprestasi.
2. Notaris/PPAT sebaiknya lebih cermat dalam membuat akta dan memperhatikan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan materi akta yang hendak dibuat agar tidak terjadi konflik antara pihak kreditor dan pihak debitur mengenai akta tersebut di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman MD, *Kompilasi Hukum Jaminan buku ke-II*, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pustaka Mahardika, hal. 297
- Constantinus Naressy, *Filsafat*, Universitas Sam Ratulangi, Manado
- Endang Mintorowati, *Hukum Perjanjian*, UNS Press, Surakarta, 2008
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, The Banker Hand Book, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Hadi Saputro Widjaja, *Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Termuat Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Universitas Diponegoro, 2008
- Hartkamp dalam Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Hay MA, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979
- Hugo Groitus, *Consumer Protection, Freedom of Contract and the Law*, dalam Peter

- Aronstam, Juta & Company Limited, Cape Town, 1979
- J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Surat*, <http://kbbi.web.id/surat> , diakses tanggal 25 Mei 2016
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Utang*, <http://kbbi.web.id/utang> , diakses tanggal 27 Oktober 2016
- Muhammad Syaifuddin, Mada Apriandi Zuhir, *Hukum, Hak Asasi Manusia, dan Demokrasi Lokal*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer cetakan ke-1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer cetakan ke-2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Naja HRD, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Perangin Effendi, *Hak Milik Tanah – Undang-Undang dan Peraturan*, Rajawali, Jakarta, 1991
- Presiden Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, 1996
- Presiden Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*
- Presiden Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 1998
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan Ke 9*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Radjagukguk E, *“Kontrak Dagang Internasional dalam Praktik Indonesia”*, dalam Marzuki PM, dkk. (ed.) *Jual Beli Barang Secara Internasional*, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Pperbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung, 1996
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan edisi ke 2 cet. 1*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- Sofwan SSM, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan Ed.ke-1*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1985
- Usman R, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Wikipedia, *Hak Tanggungan*, http://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggungan , diakses tanggal 10 Mei 2016
- Wikipedia, *Surat Kuasa*, https://id.wikipedia.org/wiki/Surat_kuasa , diakses tanggal 25 Mei 2016
- Yahanan A, Syaifuddin M, Mutiari YL, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing , Malang, 2009