

**KUASA MEMBERIKAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI DASAR PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996¹**

Oleh: Stephan Ricardo Lasut²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pendaftaran pemberian hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan bagaimana proses pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada saat pemberian hak tanggungan yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, disimpulkan: 1. Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan karena dengan didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Notaris atau PPAT adalah pihak yang berwenang untuk mendaftarkan hak tanggungan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pendaftaran Hak Tanggungan/APHT. Setelah itu APHT wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat. Kemudian APHT tersebut di daftarkan dalam buku tanah. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang. 2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/SKMHT diberikan apabila pemberi hak tanggungan tersebut tidak dapat hadir sendiri menghadap PPAT untuk memberikan hak tanggungan. Saat pemberian SKMHT ini PPAT sudah ada keyakinan mengenai kewenangan dari pemberi hak tanggungan untuk melakukan perbuatan terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan. Adapun syarat yang harus dipenuhi sebelum membuat SKMHT yaitu dilakukan secara tertulis/akta notaris atau PPAT, dilakukan secara langsung dan wajib mencantumkan unsur pokok pembebanan hak

tanggungan. SKMHT dilarang untuk memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain.

Kata kunci: hak tanggungan; kuasa;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri menghadap PPAT untuk memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain untuk menjadi kuasanya dalam memberikan hak tanggungan. Hal ini pemberi hak tanggungan memberikan kuasanya dengan memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk Akta Autentik. Pembuatan SKMHT ini dapat dimintakan pembuatannya kepada Notaris atau PPAT. Saat pembuatan SKMHT, akta pemberian hak tanggungan, harus sudah ada keyakinan Notaris atau PPAT.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pendaftaran pemberian hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ?
2. Bagaimana proses pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada saat pemberian hak tanggungan ?

C. Metode Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan

Menurut penjelasan umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Pemberian hak tanggungan disini dapat diketahui dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan yang sekaligus menentukan saat

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Roosje M. S Sarapun, SH, MH; Mien Soputan, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM: 16071101009

lahirnya hak tanggungan. Kewajiban pendaftaran pemberian hak tanggungan ditegaskan lebih lanjut di dalam Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.”³

Pendaftaran hak tanggungan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan APHT, hak tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir yaitu janji untuk memberikan hak tanggungan.⁴

Hak tanggungan baru lahir pada saat APHTnya didaftarkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Untuk itu pemberian hak tanggungan harus atau wajib diikuti dengan tindakan pendaftaran dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang merupakan prasyarat mutlak bagi lahirnya hak tanggungan dan sekaligus mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Artinya pendaftaran hak tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan peringkat kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan atas persil jaminan.

Ketentuan Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.”⁵

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan ada ditangan PPAT. PPAT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan diwajibkan untuk segera mendaftarkan APHT yang bersangkutan beserta dengan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan.

³Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁴Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Cv. Alumni, Bandung, 2001, hal. 71.

⁵Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan itu bertalian dengan jabatannya. Ditentukan antara lain di dalam penjelasan Pasal 13 Ayat (2), PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ketentuan dalam Pasal 13 Ayat (2) tanpa menyebutkan kemungkinan pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkannya sendiri yaitu kreditor. Tindakan pendaftaran merupakan tindakan biasa, yang tidak membutuhkan suatu keahlian tertentu dan kreditor pada umumnya bank, sudah tahu dan mempunyai pengalaman mengenai liku-liku pendaftaran, sehingga dengan mudah dapat berhubungan dengan Kantor Pertanahan.

Sudah bisa diduga, bahwa nantinya kalau ada yang mau mengurus sendiri, yang minta berkas APHT untuk didaftarkan sendiri tentunya adalah bank, yang tahu cara-cara pendaftaran. Karena pendaftaran tidak memerlukan suatu keahlian khusus dan bank tahu serta bahkan punya kepentingan untuk pendaftaran.

Hal itu karena pendaftaran tidak memerlukan suatu keahlian khusus dan bank tahu bahwa kreditor sebagai yang berkepentingan diperbolehkan untuk mengurus pendaftaran hak tanggungan sendiri. Sanksi hanya akan diberikan kepada PPAT bila pihak yang berkepentingan menyerahkan kepengurusan pendaftaran hak tanggungan kepada PPAT.⁶

Bahkan dari penjelasan atas Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga dapat diketahui, bahwa pihak yang melakukan pendaftaran hak tanggungan tidak harus oleh PPAT sendirinya, melainkan dapat diwakilkan kepada atau melalui petugasnya atau dikirimkan melalui sarana pos tercatat.

Setidaknya dalam hal ini menurut penjelasannya, PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas yang ada serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkannya hak tanggungan itu secepat mungkin.

Pasal 13 Ayat (2) juga ditentukan batas waktu pengiriman APHT dan warkah lainnya

⁶Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 455.

yang diperlukan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan. Ditentukan bahwa selambat-lambatnya 7 hari kerja sesudah APHT ditandatangani oleh para pihak, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan beserta dengan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Ketentuan batas waktu pengiriman berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan, yang mewajibkan PPAT untuk mengirimkan berkas kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT ini.

Kata paling lambat atau selambat-lambatnya mempunyai arti bahwa pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ke tujuh hari kerja. Hal itu berarti bahwa pengiriman APHT dan warkahnya sebelum 7 hari dibenarkan.⁷

Tenggang waktu 7 hari tersebut, menurut ketentuan di atas, dihitung sejak dari APHT ditandatangani, maka ketentuan batas waktu itu boleh diberikan tanpa memandang, apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum atau dengan perkataan lain, demi keamanan PPAT, APHT baru ditandatangani kalau semua berkas dan warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap semuanya.

Adapun yang dimaksud dengan warkah lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, ditentukan dalam penjelasannya yaitu meliputi :

- a. Surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan,
- b. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan,
- c. Sertifikat hak atas tanah dan
- d. Surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan.

Mengenai berkas kelengkapan yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan, di atur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Bahkan di atur pula mengenai penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap tergantung pada status hubungan hukum

antara objek hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan yaitu :

- 1) Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, tanggal penerimaan berkas lengkap dari PPAT oleh Kantor Pertanahan, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT, yang memuat tanda tangan, cap dan tanggal penerimaan petugas Kantor Pertanahan dan selanjutnya disampaikan kembali melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau dikirim melalui pos tercatat tanda terima berkas kepada PPAT yang bersangkutan.
- 2) Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi hak tanggungan, tanggal pembukuan atau pencatatan peralihan haknya atas objek hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat haknya atas nama pemberi hak tanggungan.
- 3) Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk sudah terdaftar dan pendaftaran hak atas bidang tanah s nama pemberi hak tanggungan terlebih dahulu, tanggal selesainya dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
- 4) Hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, tanggal selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan yang dicatat pada buku tanah dan dibuatnya sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.⁸

Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sudah ditentukan bahwa batas waktu pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan yaitu paling lambat 7 hari kerja, yang dihitung sejak setelah penandatanganan APHT. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak menentukan batas penerimaan berkas APHT dan warkah lainnya tersebut dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri, melalui pos tercatat atau melalui penerima hak tanggungan.

⁷Ibid, hal. 456.

⁸Ibid.

B. Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Dasar Dalam Pemberian Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, penggunaan surat kuasa dalam membebani hipotek (SKMH) sering kali dipergunakan untuk menunda pembebanan hipotek atas persil jaminan. Banyak kreditor yang memegang SKMH yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji.

Risiko akibat belum dibebankannya hipotek itu ditanggung sepenuhnya kreditor atau pemegang jaminan, sebab jaminan yang demikian itu tidak memberikan hak separatis dan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang jaminan. Oleh karena itu, dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktik tersebut untuk menghindari adanya spekulasi atau manipulasi dalam penggunaan SKMH.⁹

Pembuatan SKMH dilatar belakangi berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan atau pemberian atau pemasangan hipotek tidaklah mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Harus melalui suatu formalitas tertentu,
- 2) Memakan waktu yang lama,
- 3) Memerlukan biaya pembebanan yang relatif cukup tinggi,
- 4) Kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya juga tidak terlalu besar,
- 5) Benda yang akan dijaminkan belum bersertifikat,
- 6) Kreditor mempercayai debitur, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang hipotek. Sebaliknya, debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya hipotek oleh pihak kreditor,
- 7) Pemberian hipotek kadang-kadang tidak tepat hadir sendiri dihadapan Notaris untuk membuat akta pembebanan hipotek.¹⁰

Pembebanan hak tanggungan pada dasarnya wajib dilakukan dan dihadiri sendiri oleh pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan

APHT dihadapan PPAT. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu karena sesuatu sebab tidak dapat dihadiri sendiri dihadapan 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 dihadapan PPAT untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, berhubung pemberi hak tanggungan tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan hak tanggungan dihadapan PPAT.

Apabila dibandingkan dengan ketentuan Pasal 1171 Ayat (2) KUHPerdara yang menentukan bahwa "untuk memberikan hipotek harus dibuat dengan suatu akta autentik (dalam arti akta notariil) maka kuasa untuk membebaskan hak tanggungan juga harus di buat dengan suatu akta autentik, yang pembuatannya dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT."¹¹

Hal ini berbeda dengan kuasa untuk membebaskan hipotek yang pembuatannya dilakukan oleh Notaris. Ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 antara lain menetapkan "surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dihadapan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan."¹²

Menurut ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (1), pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau akta PPAT, baik akta Notaris atau akta PPAT merupakan akta autentik selain itu juga pembuatannya harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996

⁹Mariam Darus Badruzaman (II), *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fiducia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 132.

¹⁰*Ibid*, hal. 134.

¹¹Pasal 1172 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹²Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

tersebut menunjukkan bahwa ketentuan dimaksud merupakan ketentuan yang bersifat memaksa.

Penjelasan atas Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan wajib dalam Pasal itu diartikan sebagai wajib melakukan dilakukan langsung oleh pemberi hak tanggungan sendiri. Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sejalan dengan hal itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Dengan demikian dari penjelasan pasal 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.

Persyaratan yang demikian dapat menimbulkan ketidakpastian, karena dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 kita tidak diberikan patokan mengenai kapan benar-benar ada keperluan untuk pembuatan SKMH. Penafsiran yang demikian membawa pada pikiran, bahwa hak tanggungan harus dipasang, kalau begitu hak tanggungan, walaupun hak tetapi ditafsirkan sebagai kewajiban.¹³

Kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 hendaknya jangan ditafsirkan bahwa setiap pemberian hak tanggungan diwajibkan dengan SKMHT, tidak demikian maksud dari ketentuan pasal tersebut. Maksudnya, bila pemberian hak tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain maka kuasa yang demikian wajib dituangkan dalam bentuk akta notariil/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 penjelasannya, surat kuasa yang demikian diancam batal demi hukum.¹⁴

Sekali lagi kewajiban di sini bertalian dengan kewajiban penguangan SKMHT tersebut dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT. Syarat autentik untuk akta SKMHT, kiranya sama dengan kuasa untuk memasang hipotek didasarkan atas prinsip pemberian hak tanggungan terhadap tindakan yang gegabah.

Tindakan tersebut 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 mendapat penjelasan dan peringatan seperluanya dari pejabat umum yang bersangkutan.

Apabila dengan prinsip seperti itu, maka kuasa untuk menerima pemberian hak tanggungan tidak perlu berbentuk akta autentik. Demikian pula persetujuan suami isteri untuk pemberian jaminan tidak dipersyaratkan 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 di buat secara tertulis.

Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dapat ditafsirkan, bahwa pemberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tersebut harus dilakukan secara tertulis, berasal dari perkataan surat kuasa atau akta notaris atau akta PPAT dan dibuat dihadapan pejabat umum, yang dalam hal ini Notaris atau PPAT.

Berbeda dengan SKMH yang hanya boleh di buat dengan akta notariil, maka SKMHT tidak hanya dibuat dengan suatu akta notariil melainkan dapat pula dibuat dengan suatu akta PPAT. Kewenangan PPAT membuat akta kuasa membebaskan hak tanggungan didasarkan pada kedudukan PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 dan berdasarkan angka 7 penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan :

“Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti

¹³Rachmadi Usman, *Op-Cit*, hal. 438.

¹⁴*Ibid*, hal. 439.

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang di buat PPATA merupakan akta autentik." Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan."¹⁵

Kepada para pihak terbuka pilihan untuk memberikan kuasa tersebut secara notariil atau melalui akta PPAT. Kalau dipilih notariil, akta yang bersangkutan sudah tentu harus memenuhi semua persyaratan untuk sahnya suatu akta Notaris. Kalau dibuat dengan akta PPAT, maka mengingat PPAT pembuat akta terikat pada wilayah kerjanya dan letak objek jaminan terletak, dalam pembuat SKMHT wilayah kerja PPAT juga akta akan mempengaruhi kewenangannya.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi atau termuat, tidak ada syarat, bahwa wilayah kerja PPAT, dihadapan siapa kuasa itu dibuat harus meliputi wilayah di mana objek hak tanggungan itu terletak. Apalagi tidak logis, kalau untuk SKMHT, kewenangannya PPAT harus dibatasi sampai seluas wilayah kerjanya, karena kuasa itu pada umumnya nantinya tidak akan dilaksanakan untuk menandatangani APHT dihadapan PPAT lain, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah.

Pemberi kuasa tidak ada kaitannya dengan letak tanah, karena bukan merupakan transaksi tanah. Suatu kuasa justru sangat dibutuhkan, kalau letak tanah berjauhan dengan tempat tinggal si pemilik. Kalau dekat, adanya kuasa tidak dibutuhkan atau pada umumnya kebutuhan itu tidak terlalu besar.

Hal itu 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) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.¹⁶

Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut. SKMHT berisikan kuasa khusus untuk melakukan tindakan membebaskan persil jaminan dengan hak tanggungan. Karena itu dalam SKMHT dilarang untuk membuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.

Dinyatakan dalam penjelasannya, bahwa yang dimaksud dengan tidak membuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, misalnya tidak membuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. SKMHT semata-mata hanya membuat klausul kuasa khusus untuk melakukan perbuatan hukum membebaskan persil jaminan dengan hak tanggungan saja.

Seringkali di dalam praktik pemberian kuasa hipotek diberikan oleh debitur (dalam hal debitur pemilik dari objek hipotek) kepada bank sekaligus di dalam perjanjian kredit, sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan akta Notaris. Dengan berlakunya ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (1), kuasa membebaskan hak tanggungan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.¹⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat (2), dapat dilihat pembuat undang-undang sekarang menyimpang dari praktik yang selama ini berjalan, menghendaki agar kuasa membebaskan hak tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebaskan hak tanggungan saja. Namun demikian logisnya Pasal 15 Ayat (2) huruf a, harus diartikan secara longgar yaitu kuasa untuk membebaskan hak tanggungan bisa meliputi hak tanggungan.

Mestinya pasal tersebut tidak boleh ditafsirkan bahwa kuasa membebaskan hak tanggungan hanya boleh berisi perbuatan membebaskan hak tanggungan dalam arti sempit saja. Jadi yang dilarang memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada

¹⁵*Ibid.*

¹⁶Bernadette Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan Dalam Perikatan Gagasan Tentang Hukum ke-III*, Cv. Mandar Maju, Bandung, 2007, hal. 79.

¹⁷*Ibid.*, hal. 81.

kaitannya langsung dengan tindakan membebaskan hak tanggungan.

Syarat lainnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (1) huruf b, bahwa SKMHT dilarang memuat kuasa substitusi. Dinyatakan dalam penjelasannya, bahwa yang dimaksud dengan pengertian substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengadilan.

Substitusi di sini berarti terjadi penggantian penerima kuasa melalui pengalihan atau pelimpahan kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa kepada pihak lain, jadi penerima kuasa mengalihkan kuasanya kepada orang lain sebagai penggantinya. Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (1) huruf b, pembentuk undang-undang melarang kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut dikuasakan lagi atau dialihkan kepada pihak lain sebagai penggantinya.¹⁸

Hal tersebut harus dinyatakan secara tegas larangan kuasa substitusi dalam SKMHTnya. Sebab hal ini bertalian dengan ketentuan umum yang terdapat dalam Pasal 1803 Ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan, bahwa setiap pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain sebagai penggantinya, kecuali dinyatakan sebaliknya baik secara tegas maupun diam-diam.

Larangan substitusi dalam Pasal 15 Ayat (1) huruf b bukan karena kehendak pemberi kuasa tetapi karena undang-undang menentukannya demikian, bahwa pada setiap pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, ada kewajiban bagi pemberi kuasa untuk mencantumkan secara tegas dalam surat kuasanya kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut tidak boleh disubstitusikan.

Memang ada kata wajib dalam pasal 15 Ayat (1) huruf b, tetapi pelanggaran atas ketentuan wajib tersebut tidak selalu harus berupa batal demi hukum, bisa saja dapat dituntut pembatalannya, bergantung dari apa maksud pembuat undang-undang dengan mewajibkan syarat tersebut.

Kalau maksudnya untuk memberikan perlindungan kepada kepentingan umum, maka bisa diterima bahwa akibatnya batal demi hukum, tetapi kalau tujuannya seperti diduga

melindungi kepentingan pemberi kuasa, biasanya diberikan kepada pihak yang hendak dilindungi, untuk menilai sendiri apakah ia menderita kerugian (dalam arti apa kepentingannya ada yang terlanggar), dan kalau ya maka kepadanya diberikan kesempatan untuk menuntut pembatalannya.

Ditentukan dalam penjelasan Pasal 15 Ayat (1) huruf b bahwa bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui, bahwa penugasan yang diberikan penerima kuasa kepada orang lain yang merupakan bawahannya, yang bertindak untuk mewakilinya (bukan bertindak atas nama pemberi kuasa) dalam membebaskan hak tanggungan bukan atau tidak merupakan pemberian kuasa substitusi.¹⁹

Dalam rangka memenuhi asas spesialisasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (1) huruf c Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka dalam SKMHT juga dipersyaratkan atau wajib mencantumkan secara jelas unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan.

Menurut pejelasan, hal ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (1) huruf c 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.

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 dijamin dengan hak tanggungan.

Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT, maka mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan menjadi tidak sah atau batal demi hukum sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang menentukan :

¹⁸*ibid*, hal. 83.

¹⁹*ibid*, hal. 86.

“Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk pembuatan APHT, apabila SKMHT tidak di buat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.”²⁰

Hal demikian jelaslah bahwa bila larangan dan persyaratan untuk membuat SKMHT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (1) tidak dipenuhinya, maka konsekuensi hukum atas SKMHT yang dibuat tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum, karenanya dengan sendirinya SKMHT demikian itu tidak dapat dijadikan sebagai dasar bagi pembuatan APHT dan dalam hal ini PPAT wajib untuk menolak permohonan untuk membuat APHTnya.

Ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPdata pada prinsipnya suatu pemberian kuasa dapat berakhirnya salah satunya dikarenakan ditarik atau dicabutnya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa dengan pemberitahuan penarikan atau pencabutan kuasa oleh penerima kuasa oleh pemberi kuasa. Jadi setiap waktu pemberi kuasa dapat menarik atau mencabut kuasanya dari penerima kuasa.

Bagi kreditor penerima jaminan hak tanggungan perlu mendapatkan perlindungan hukum, seandainya kuasa untuk membebankan hak tanggungan itu sewaktu-waktu ditarik atau dicabut kembali oleh pemberi jaminan hak tanggungan, perlu mendapatkan perlindungan hukum, seandainya kuasa untuk membebankan hak tanggungan sewaktu-waktu ditarik atau dicabut kembali oleh pemberi jaminan hak tanggungan.²¹

Penarikan kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut kreditor untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat melaksanakan pembebanan persil jaminan dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, dalam praktiknya dahulu pemberian kuasa memasang

hipotek dituangkan dalam bentuk surat kuasa mutlak (*onherroepelijke volmacht*).

Demikian pula pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk surat kuasa mutlak. Hal ini tampak dari perkataan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (2) yang menunjukkan bahwa SKMHT merupakan surat kuasa mutlak.

Ketentuan Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “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).”²²

Berdasarkan ketentuan itu dapat dilihat bahwa :

- 1) Undang-undang menetapkan bahwa SKMHT merupakan surat kuasa mutlak yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga,
- 2) SKMHT diberikan untuk satu kali, sebab SKMHT hanya akan berakhir bila kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan,
- 3) Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas.²³

Berhubung Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah menetapkan SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, maka mengenai hal ini tidak perlu lagi diperjanjikan atau dicantumkan dalam SKMHT. Ditetapkannya SKMHT sebagai kuasa mutlak merupakan kebijaksanaan pembuat undang-undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktik selama ini berjalan. Bahkan kata-kata “oleh sebab apapun juga” bisa meliputi sebab-sebab yang ada di luar ketentuan Pasal 1813 KUHPdata.

Hal itu sekaligus merupakan wujud perlindungan kepada kreditor terhadap kemungkinan kenakalan calon pemberi hak tanggungan. Pada dasarnya suatu kuasa tidak menjadi mati kehilangan dayanya kalau kuasa ini telah digunakan untuk melaksanakan

²⁰Rachmadi Usman (II), *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 90.

²¹*Ibid*, hal. 92.

²²Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²³*Ibid*, hal. 94.

kewenangan yang disebutkan dalam kuasa yang bersangkutan.

Bukankah pada dasarnya orang bisa menguasai perbuatan hukum apa saja atau perbuatan hukum dimana ia berwenang kepada orang lain dan yang namanya perbuatan atau tindakan hukum, ada yang menimbulkan perikatan yang bersifat sepintas dan ada yang berlaku untuk waktu yang lama (*voorbijgaande* dan *voortdurende verbintenissen*) dan ada yang diberikan untuk melakukan sekelompok perbuatan hukum.²⁴

Suatu kuasa yang diberikan dengan maksud untuk memberikan kewenangan dalam melakukan sekelompok perbuatan hukum atau untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dalam suatu jangka waktu yang lama, tidak menjadi mati, sekali ia digunakan. Namun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 melalui ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (2) memberikan ketentuan yang menyimpang, dengan menentukan bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan mati, dengan dilaksanakan kuasa tersebut.

Telah dilaksanakan kuasa yang diberikan dalam SKMHT tersebut, dengan sendirinya SKMHT tidak mempunyai daya laku lagi. Dengan dilaksanakan kuasa dalam SKMHT tersebut, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, kuasa untuk membebaskan hak tanggungan menjadi berakhir atau hapus pula, berhubung kepentingan untuk membebaskan hak tanggungan telah dilaksanakan,

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak ditentukan lebih lanjut kapan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dinyatakan telah dilaksanakan sehingga SKMHT menjadi hapus. Namun dari kata-kata yang terdapat dalam blangko SKMHT dapat diketahui, bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan baru berakhir pada saat pendaftaran APHT dilakukan, jadi bukan pada saat penandatanganan APHT.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan karena dengan

didaftarkan pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Notaris atau PPAT adalah pihak yang berwenang untuk mendaftarkan hak tanggungan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pendaftaran Hak Tanggungan/APHT. Setelah itu APHT wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat. Kemudian APHT tersebut di daftarkan dalam buku tanah. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/SKMHT diberikan apabila pemberi hak tanggungan tersebut tidak dapat hadir sendiri menghadap PPAT untuk memberikan hak tanggungan. Saat pemberian SKMHT ini PPAT sudah ada keyakinan mengenai kewenangan dari pemberi hak tanggungan untuk melakukan perbuatan terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan. Adapun syarat yang harus dipenuhi sebelum membuat SKMHT yaitu dilakukan secara tertulis/akta notaris atau PPAT, dilakukan secara langsung dan wajib mencantumkan unsur pokok pembebanan hak tanggungan. SKMHT dilarang untuk memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain.

B. Saran

1. Mengingat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sudah seharusnya dilakukan perubahan oleh para Legistator, karena sudah banyak kekurangan yang terdapat di dalam Undang-Undang ini.
2. Perlu dikaji mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, karena dinilai masih belum efisien untuk praktik yang terjadi dilapangan. Masih belum jelasnya ketentuan yang mengatur, dan prosesnya belum ditentukan secara jelas. Sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum didalam pembuatan SKMHT ini.

²⁴R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 27.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Cv. Alumni, Bandung, 2001.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Serial Hukum Perdata; Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Cv. Mandar Maju, Bandung, 2006.
- _____, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fiducia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013.
- Gautama, Sudargo, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Hadisoeparto, Hartono, *Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2000.
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*, Ind-Hill CO, Jakarta, 2002.
- Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjajah, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Rustam, Riky, *Hukum Jaminan*, Ull Press, Yogyakarta, 2017.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan Azaz-Azaz Ketntuan-Keentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 2000.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. II, PT. Raja Grafindo Persada, 2009.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

_____, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Waluyo, Bernadette, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan Dalam Perikatan Gagasan Tentang Hukum ke-III*, Cv. Mandar Maju, Bandung, 2007.

SUMBER-SUMBER LAIN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.