

**PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)**

LINGGA CITRA HERAWAN

NRP : 91130919

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya

linggaherawan@gmail.com

ABSTRAK

Dalam perjanjian jaminan ada yang disebut jaminan kebendaan, yaitu salah satunya dengan jaminan hak tanggungan. Suatu hak tanggungan objek yang dijadikan jaminan ialah berupa tanah. SKMHT sebagai kuasa khusus. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1795 B.W., Dalam hal ini SKMHT merupakan kuasa dari pemberi hak tanggungan (debitor). Hak Tanggungan yang dilakukan oleh debitor untuk mendapatkan sejumlah uang pinjaman atau kredit kepada Bank merupakan perjanjian kebendaan. Dari perjanjian tersebut adanya suatu benda yaitu yang berupa tanah sebagai benda yang dijaminkan oleh debitor.

Perjanjian kuasa (lastgeving) diatur dalam Buku III B.W. dan tergolong sebagai perjanjian bernama yang melahirkan perikatan seperti yang ditentukan dalam Pasal 1233 B.W.. SKMHT merupakan hasil kesepakatan para pihak yang berdasar dari Perjanjian Kuasa, maka berarti ini termasuk bidang Hukum Perdata.

Perjanjian kuasa yang diadakan oleh para pihak dan ini termasuk dalam bidang Hukum Perdata, tidak termasuk bidang Hukum Pertanahan, maka sebenarnya yang berwenang membuat SKMHT adalah Notaris.

Kata Kunci : Hak Tanggungan; Debitor; Perjanjian Kuasa; Notaris.

ABSTRACT

In the Treaty of guarantee is called collateral material, i.e., one collateral rights with dependents. A dependent rights object that was made right guarantee is in the form of land. SKMHT as a special power of attorney. In accordance with the provisions in article 1795 B.W. In this case SKMHT is the power of employers and the rights of dependent (the Debtor). Dependent rights committed by the debtor to get

some money to the Bank loan or Credit Agreement is material. The treaty of the existence of an object that is the form of land as warranted by the debtor.

The Agreement of Power (lastgeving) provided for in Book III B.W. and belongs as a treaty that gave birth to the Alliance named as prescribed in Article 1233 B.W. SKMHT is the result of an agreement of the parties which is based on the Treaty of power, then it means it includes the field of Civil Law.

The Agreement of Power held by the parties and included in the field of civil law, not including the land law, and authorized to make SKMHT is a notary.

Keywords : Dependent Rights; The Debtor; The Agreement of Power (lastgeving); Notary.

PENDAHULUAN

Dalam perjanjian jaminan ada yang disebut jaminan kebendaan, yaitu salah satunya dengan jaminan hak tanggungan. Suatu hak tanggungan objek yang dijadikan jaminan ialah berupa tanah. Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

SKMHT sebagai kuasa khusus. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1795 B.W., Dalam hal ini SKMHT merupakan kuasa dari pemberi hak tanggungan (debitor).

Dengan demikian adanya suatu perjanjian jaminan yang berkorelasi dengan perjanjian kuasa, sebab untuk mendapatkan hak tanggungan haruslah membuat suatu akta otentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana suatu APHT didahului dengan SKMHT. Pembuatan SKMHT ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu dibuat oleh PPAT dan atau Notaris. Dengan demikian harus dilihat terlebih dahulu tentang peraturan jabatan Notaris maupun PPAT.

METODE PENELITIAN

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang di dasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sejumlah literatur yang berkaitan dengan pokok bahasan sebagai bahan pendukung.

b. Pendekatan Masalah

Penulisan ini menggunakan pendekatan *Statute Approach*, yaitu penelitian yang pendekatan utamanya melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah UUHT dan UUPA. Serta dapat pula menggunakan beberapa ketentuan undang-undang sebagai tinjauan hukum lain.

Di samping itu digunakan pula pendekatan *Conceptual Approach*, yaitu pendekatan melalui literatur dan bahan bacaan sebagai teori pendukung.

c. Sumber Bahan Hukum

Sumber pembahasan dalam penulisan ini terdiri dari 2 (dua) sumber bahan hukum antara lain :

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah UUHT dan UUPA. Serta dapat pula menggunakan beberapa ketentuan undang-undang lain sebagai tinjauan hukum lain.

Selain itu juga digunakan bahan hukum sekunder, yaitu studi kepustakaan berupa literatur-literatur dan artikel-artikel yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas, serta pendapat para sarjana dan bahan bacaan lainnya.

d. Langkah Penelitian

Langkah pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan penulisan, mengklasifikasi (mengelompokkan) bahan hukum yang telah diinventarisasi

sesuai dengan kebutuhan penulisan dan mengurutkan (sistematisasi) bahan hukum tersebut. Langkah menganalisis bahan hukum untuk memperoleh jawaban atas permasalahan digunakan penalaran yang bersifat deduksi yang berawal dari bahan hukum dan dikaitkan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dalam menganalisis digunakan penafsiran sistematis, yaitu penafsiran dengan cara melihat (memperhatikan) susunan pasal yang berhubungan dengan pasal-pasal yang lainnya yang ada di dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri maupun dengan pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang lain untuk memperoleh pengertian yang lebih jelas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

I.1 Perjanjian Kuasa Sebagai Dasar SKMHT

1. Kuasa (*volmacht*) merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu.
2. Suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu memberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Ada kemungkinan kuasa (*volmacht*) yang tidak merupakan bagian dari pemberian kuasa (*lastgeving*), tetapi dapat pula dalam pemberian kuasa (*lastgeving*) tersebut diberi wewenang mewakili (*volmacht*).
3. Ketentuan pemberian kuasa di dalam B.W. ditentukan dalam Pasal 1792 B.W., yang menentukan sebagai berikut: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum.

4. Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu karena sesuatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan menggunakan SKMHT dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

I.2 Kedudukan Pasal 1813 B.W.

1. Pemberian kuasa berakhir yang ditentukan dalam Pasal 1813 B.W., mementukan sebagai berikut: “Pemberian Kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”
2. SKMHT merupakan suatu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, SKMHT merupakan perjanjian tambahan yang lahir dari suatu perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. SKMHT dapat berakhir jika telah dilaksanakan pembuatan APHT yang ditentukan pada tanggal dalam SKMHT tersebut.

I.3 Kuasa Mutlak Dalam SKMHT

1. SKMHT merupakan suatu kuasa mutlak yang tidak menyimpang dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.
2. Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUHT bahwa kuasa dalam SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah habis jangka waktunya sebagaimana kalimat yang dimaksud dalam ketentuan ayat (3) dan (4).

I.4 SKMHT Merupakan Perjanjian Kuasa yang Ditentukan Dalam Hukum Perdata

Perjanjian kuasa diatur dalam Buku III B.W. dan tergolong sebagai perjanjian bernama yang melahirkan perikatan seperti yang ditentukan dalam Pasal 1233 B.W.. SKMHT merupakan hasil kesepakatan kreditor dan debitor, dimana debitor memberikan kuasa kepada kreditor untuk dikemudian hari sesuai kepentingan kreditor dapat melakukan kuasa tersebut yakni dengan memasang Hak Tanggungan. Karena SKMHT merupakan hasil kesepakatan para pihak yang berdasar dari Perjanjian Kuasa, maka berarti ini termasuk bidang Hukum Perdata, sehingga SKMHT yang lebih tepat membuatnya adalah Notaris bukan PPAT.

II. Notaris Sebagai Pejabat Yang Berwenang Membuat SKMHT

Kewenangan yang diberikan kepada notaris yaitu untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan dalam pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN.

Konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT adalah bahwa pejabat yang berwenang untuk membuat SKMHT dengan akta Notaris adalah Notaris yang dalam menjalankan jabatannya tunduk pada tata cara bentuk akta sesuai dengan ketentuan UUJN.

PPAT hanya berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah dan bukan akta selain berkaitan dengan tanah. Sekalipun benda-benda yang dimaksudkan diatas adalah benda-benda yang berkaitan dengan tanah, benda-benda tersebut itu bagaimanapun juga tetap saja bukan tanah. Oleh sebab itu, PPAT tidak berwenang membuat SKMHT atas benda-benda tersebut. Dengan demikian, akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik yaitu dibuat oleh notaris. Ketentuan membuat akta harus tunduk mengikuti ketentuan yang tersebut dalam Pasal 38 UUJN.

SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

- a. SKMHT sebagai hasil perjanjian kuasa yang diadakan oleh Kreditor dan Debitor, dan perjanjian kuasa merupakan perjanjian obligatoir diatur secara khusus dalam buku ke III B.W.. Sehingga perjanjian kuasa disebut juga sebagai bernama. Berarti perjanjian kuasa ini dikuasai oleh B.W. sehingga termasuk dalam bidang hukum Perdata dan tidak termasuk dalam bidang UUPA.
- b. SKMHT karena merupakan hasil dari Perjanjian Kuasa yang diadakan oleh para pihak dan ini termasuk dalam bidang Hukum Perdata, tidak termasuk bidang Hukum Pertanahan, maka sebenarnya yang berwenang membuat SKMHT adalah Notaris. Sebab berdasarkan ketentuan dalam PP No.37 Tahun 1998, PPAT berwenangnya hanya membuat akta yang berisi peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Dekimian juga kalau dicocokkan dengan PP No. 37 Tahun 1998, ternyata dalam pasal-pasal nya kewenangan PPAT sudah ditetakan dan membuat SKMHT tidak tercantum disitu. Berdasarkan hal tersebut maka wewenang sudah sewajarnya kalau SKMHT itu lebih tepat yang membuat aktanya adalah Notaris.

2. Saran

- a. Hendaknya pemerintah membuat peraturan (bisa berupa Peraturan Pelaksana dari UUPA maupun Peraturan Pemerintah tentang Tugas Khusus pembuatan SKMHT) yang tegas dalam pembuatan kuasa hak atas tanah hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris. SKMHT itu termasuk dalam bidang Hukum Perdata yang aturannya ada dalam B.W., bukan termasuk dalam bidang UUPA atau

Hukum Pertanahan. Pemerintah dapat membuat undang-undang pengganti UUHT dalam hal mengatur pembuatan SKMHT yang ditentukan dalam Pasal 15 UUHT tersebut. Sehingga menjadi dasar bagi seorang Notaris untuk membuat SKMHT. Pasal 15 ayat (1) UUHT belumlah cukup menjawab tentang ketentuan kewenangan pembuatan SKMHT oleh Notaris. Sebab di beberapa daerah, pembuatan SKMHT dibuat dengan bentuk campuran, dengan kata lain bahwa SKMHT dibuat dengan bentuk akta Notaris dengan formulir SKMHT PPAT. Akibat dari hal tindakan tersebut maka dapat menimbulkan kerancuan dalam dasar pembuatan SKMHT dengan tidak tunduk pada perundang-undangan yang berlaku.

- b. Para pihak terkait termasuk BPN, harus mengizinkan pembuatan SKMHT yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai akta kuasa dari pemegang Hak Tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit dengan bentuk pemberian kuasa. Selanjutnya Pendaftaran SKMHT untuk memperoleh sertifikat APHT dapat dibuat oleh PPAT dan dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang diberikan hak tanggungan.

DAFTAR BACAAN

Buku-buku

Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola, Surabaya, 2003.

Van der Burght, Wila Chandrawila Supriadi, **Buku Tentang Perikatan**, Mandar Maju, Bandung. 1999.

Wirjono Prodjodikoro, **Azas-azas Hukum Perdata**, Cetakan kesebelas, Bale-Sumur, Bandung, 1988.

_____, **Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Sumur Bandung, Jakarta, 1991.

Rachmadi Usman, **Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah**, Djambatan, Jakarta, 1999.

Habib Adjie, **Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**, Mandar Maju, Bandung, 1999.

_____, **Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005.

Herlien Budiono, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

_____, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Yahya Harahap, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1991.

J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**, Buku Ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

_____, **Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Sri Soedewi Masjchon Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Liberty, Yogyakarta, 2001.

Tan Thong Kie, **Studi Notariat-Serba serbi Praktek Notaris**, Icthtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1994.

R. Subekti, **Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

_____, **Hukum Perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 2005.

_____, **Aneka Perjanjian**, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Mariam Darus Badruzaman, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Rachmadi Usman, **Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah**, djambatan, Jakarta, 1999.

Kartini mulyadi, Gunawan Widjaja, **Seri hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan**, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006.

Majalah

Philipus M. Hadjon, **Tentang Wewenang**, Yuridika, Majalah Bulanan Nomor 5 – 6 Tahun XII, September – Desember, 1997.