

**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**



**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2  
Magister Kenotariatan**

**Disusun oleh :**

**HADI SAPUTRO WIDJAJA, SH**

**B4B 006 129**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**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**

**Disusun oleh :**

**HADI SAPUTRO WIDJAJA, SH**  
**B4B 006 129**

telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 24 Maret 2008  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**R. Suharto, SH, MHum**  
**NIP:132046692**

**Mulyadi, SH, MS**  
**NIP : 130529429**

## ABSTRAK

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selainnya membebankan Hak Tanggungan. Karena dianggap memegang peran penting di dalam pemberian jaminan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka bentuknya pun dibakukan dalam blangko standar sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

Blangko standar tersebut dibuat sedemikian rupa, memuat unsur-unsur penting sebagaimana dipersyaratkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam hal ini Pejabat Notaris merasa terbelenggu dalam pembuatan SKMHT karena harus mengikuti blangko standar tersebut tidak diperkenankan untuk membuat format sendiri terkecuali janji-janji yang dicantumkan dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan. Walaupun demikian untuk pengisiannya tetap diperlukan profesionalitas dari Notaris, mengingat bahwa masa berlakunya SKMHT sangat bervariasi, dapat berlaku selama 1 (satu) bulan, 3 (tiga) bulan bahkan untuk kredit-kredit tertentu Undang-Undang menentukan bahwa SKMHT dapat berlaku sampai dengan masa berlakunya perjanjian kredit. Sebenarnya lebih tepat bilamana untuk kredit-kredit tertentu ditentukan masa berlakunya sampai dengan kredit dilunasi.

Mengingat pentingnya masalah penjaminan tanah, maka sudah selayaknya apabila SKMHT tidak diperkenankan untuk disubstitusikan selain itu juga adanya keharusan untuk mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan. Jadi dengan ditentukannya dalam blangko standar, bagi pihak-pihak yang terkait akan merasa lebih aman dan terlindungi.

Metode penelitian yang digunakan dalam membahas masalah-masalah tersebut diatas adalah melalui pendekatan Yuridis Empiris dengan mengumpulkan secara cermat data-data primer dan sekunder di lapangan. Penelitian di lapangan dilakukan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan SKMHT, yaitu Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Lembaga Perbankan dan Kantor Pertanahan di Kota Semarang.

Sebagai konsekuensi ditetapkannya SKMHT dalam bentuk blangko standar maka Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional harus menjaga tersedianya blangko standar tersebut secara kontinyu tidak boleh terputus, karena blangko tersebut dalam praktek sangat penting dan diperlukan untuk memfasilitasi penjaminan dalam rangka pencairan kredit demi berjalannya roda perekonomian.

Karena pentingnya peran Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maka kuasa tersebut harus dibuat secara otentik yaitu harus dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**Kata Kunci :** Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

## ABSTRACT

A Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) is a special authorization, which does not contain authorization to do any other legal action except to Charge for the Right of Land Mortgage. Since it is considered as playing an important role in granting guarantee of Right of Land and all the things connected with Land, its format is also standardized into a standard form as regulated in the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/ the Head of the National Land Administration Body Number 3 Year 1996.

The standard form is made in such a way as to contain the important elements that are required in the Law of Right of Land Mortgage. In this case the Notarial Official feels shackled in drawing up a Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) because of having to follow the standard form and of not being allowed to make his/ her own format except if the agreements to be included can be chosen according to need. Even so the filling in still needs the professionalism of a Notary since the validity period of a Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) varies greatly, it may be valid for 1 (one) month, 3 (three) months, and for certain credits, the Law states that the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) can be valid for the valid period of the credit agreement. Actually it is more appropriate if for certain credits the validity lasts until the credit is settled.

With reference to the importance of the problem of land guarantee, it is appropriate if the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) is not permitted to be substituted, besides that it should also be an obligation to state clearly the object of the Right of Land Mortgage. So by stating it in the standard form, all parties concerned will feel more secure and protected.

The Research Method applied in discussing the above-mentioned problems is through a juridical – empirical approach by carefully collecting primary and secondary data in the field. Field research is done by interviewing all parties involved in drawing up A Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT), i.e. the Notary/ Land Deed Official (PPAT), Banking Institution, and the Land Office of Semarang City.

As a consequence of fixing SKMHT in a standard form, the government, in this respect the National Land Administration Body, should keep the availability of the standard form continuously with no cessations, because the form is very important in practice, and it is needed to facilitate a guarantee in the process of realizing credit to keep the wheel of economy going.

As the role of SKMHT is important, this power of attorney should be made authentically, i.e. it should be made with a Deed of a Notary or a Deed of a Land Deed Official (PPAT).

*Key Word : The Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT)*

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dan hasil penerbitan maupun yang belum tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Maret 2008

**HADI SAPUTRO WIDJAJA, SH**  
**B4B 006 129**

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan YME, yang telah memberikan rahmat serta perlindungan Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“ KAJIAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN ( SKMHT ) YANG TERMUAT DALAM PASAL 15 AYAT ( 1 ) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN “**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulis sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dari semua pihak tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Dari lubuk hati yang paling dalam, penulis sampaikan rasa hormat dan bangga serta terima kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tuaku, Bapak Faizal Widjaja, dan Ibu Agnes Yuliana yang telah membesarkan, mendidik, menasehati serta mendoakan yang tiada henti-hentinya untuk keselamatan dan kesuksesan penulis. Serta tak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada Kakak Untung

Saputro dan Adik Sherly Pandansari atas doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan studi Notariat tepat waktu.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah mendorong dan membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro antara lain kepada :

1. Bapak **PROF. Dr. dr. SOESILO WIBOWO, Med.Sp.And**, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **H. MULYADI, S.H., M.S.** selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak **YUNANTO, S.H., M.Hum.**, selaku Sekretaris Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak **H. BUDI ISPRIYARSO, S.H., M.S.**, selaku Sekretaris Bidang Keuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak **R. SUHARTO, S.H., M.Hum.**, selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
5. Bapak **DR. ARIEF HIDAYAT, S.H., M.S.**, selaku Dosen Wali Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
8. Kepada para Responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data-data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini.

9. Bapak Manto yang telah memberikan bantuan dan kesabaran dalam mendukung terselesaikannya tesis ini.
10. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
11. Kepada yang terhormat Bapak Subiyanto Putro, S.H., M.Kn. dan Ibu Ira atas dukungan, semangat dan ilmu-ilmu yang diberikan bagi kelancaran penulis dalam penyusunan tesis. Serta yang terkasih, Adik Nadia Febianita atas doanya.
12. Kepada saudara-saudara yang ada di Jakarta, Semarang atas semangat dan juga dukungannya bagi penulis.
13. Kepada teman-teman Notariat angkatan 2006 yang telah memberikan banyak kenangan indah selama dalam masa perkuliahan.

Akhirnya teristimewa sekali penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang tercinta *Novita Alviani, S.H.* atas curahan perhatian, waktu, kesabaran dan rasa sayang kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dalam tesis ini, dan penulis dapat menyelesaikan studi kenotariatan tepat waktu.

Di sadarnya kurang sempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum jaminan pada khususnya.

Semarang, Maret 2008

Penulis

**HADI SAPUTRO, S.H.**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>ABSTRAK</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	15
A. Latar Belakang Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan .....	15
B. Pengertian, Unsur, Ciri-Ciri Serta Asas-Asas Hak Tanggungan.....	26
C. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	48
A. Metode Pendekatan.....	50
B. Spesifikasi Penelitian.....	50

C. Lokasi Penelitian.....	51
D. Populasi Dan Tehnik Sampling.....	52
E. Teknik Pengumpulan Data.....	54
F. Teknik Analisis Data.....	56
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>58</b>
A. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Merupakan Surat Kuasa Yang Mempunyai Ciri Tertentu.....	58
B. Pengaruh Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Tidak Memuat Kuasa Substitusi Bagi Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor).....	72
C. Manfaat Adanya Kejelasan Mengenai Unsur-Unsur Pokok Yang Terkandung Dalam Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggung (SKMHT).....	76
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran .....	82

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Pembangunan yang sedang giat dilaksanakan melalui rencana bertahap, pada hakikatnya merupakan salah satu usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik materiil maupun spiritual. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi dan perdagangan di negara manapun khususnya di Indonesia diperlukan dana tersedia yang cukup besar, dimana persediaan dana tersebut diperoleh dari kegiatan perkreditan, yang salah satunya dialokasikan melalui perbankan. Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan pihak-pihak tersebut ke dalam suatu peraturan yang berimbang, dimana dalam hal ini secara khusus diatur didalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Lembaga Hak Tanggungan yang diberlakukan sekarang adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini sebenarnya telah lama diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, akan tetapi baru

tanggal 9 April 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini baru terwujud, yaitu sebagai pengganti *Hypotheek* yang diatur dalam KUHPer yang berlaku sejak 1 Mei 1848 dengan Staatsblad 1847 nomor 67 dan *Credietverband* (staatsblad 1908 No. 542 yang diubah dengan Staatblad 1937 No. 190), yang merupakan perubahan mendasar dalam hukum jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah.

Hukum jaminan dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.

Kalau penulis berusaha menemukan perumusan hukum jaminan didalam undang-undang maupun didalam literatur, maka penulis tidak akan berhasil menemukannya.

Dalam Bahasa Belanda, hukum jaminan dapat diterjemahkan dengan “*Zekerheidrechten*”, yang dimana kata *recht* disini diartikan hak bukan hukum.

A.Pitlo, menyatakan rumusan bahwa :

“*Zekerheidrechten*” adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik daripada kreditur-kreditur lain.<sup>1</sup> Dalam dari perumusan tersebut selintas dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seseorang kreditur terhadap debitur, berarti sejak april 1996, hanya ada satu lembaga Hak Tanggungan mengenai tanah yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sebelumnya bank pemerintah hanya mengenal 2 (dua) macam lembaga pertanggungan tanah yaitu Hipotik dan *Credietverband*, dan bank swasta hanya

---

<sup>1</sup> Pitlo, Dalam tulisannya Tahir Kamil, *Hukum dan Lembaga Jaminan*, Media Notariat Juli - September 2003.

mengenal Hipotik, tetapi sekarang hanya ada satu lembaga pertanggung jawaban tanah yaitu Hak Tanggungan.

Apa yang menjadi kelebihan dan kekurangan lembaga jaminan yang lama akan disempurnakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dari rumusan diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului,

dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>2</sup>

“Dalam terlaksananya Hak Tanggungan dikenal pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, dimana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan atas barangnya, barang yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut tidak boleh dialihfungsikan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihfungsian, sedangkan penerima Hak Tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas, mempunyai kepastian tentang dapat atau tidaknya objek hak tanggungan tersebut dibebani Hak Tanggungan, misalnya apabila objek Hak Tanggungan berupa tanah pertanian, kreditur terlebih dahulu harus meminta proses pengeringan dengan maksud apabila terjadi eksekusi, tanah tersebut mempunyai nilai lebih.”<sup>3</sup>

Sedangkan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005, Hal. 13.

<sup>3</sup> Wawancara dengan Subiyanto Putro, di Kota Semarang, 14 Maret 2008.

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000. Hal. 8.

Jadi pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT. Seluk beluk mengenai kewenangan 2 (dua) Pejabat ini tidak banyak diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama dalam hubungannya terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam rangka pemberian jaminan terhadap hak atas tanah. Didalam praktek hal ini tidak banyak dipersoalkan, padahal sebenarnya mempunyai makna penting bilamana kita mendalami mengenai kewenangan masing-masing dalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Sejalan dengan itu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 119.

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 mengenai muatannya.

Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya.

Didalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan.

Dinamisasi hukum disisi lain adalah sebuah keniscayaan yang memperhitungkan aspek kemungkinan dan ketidakmungkinan. Rutinitas yang sangat beragam berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilakukan, memberi sinyalemen bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan akta secara langsung pada saat itu. Dalam kondisi demikian hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan *in original* yang bentuknya telah ditetapkan.

Fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak

dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memiliki batas waktu berlaku dan wajib untuk segera diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu :

- 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 utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf a, yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain“ dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, Hal. 77.

memperpanjang hak atas tanah, sehingga secara khusus Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain.

Sedangkan yang dimaksud dengan pengertian “substitusi” menurut Pasal 15 ayat (1) huruf b adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, maksudnya disini adalah pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain, pernyataan tersebut diatas memberi kesan bahwa pemegang atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu si penerima kuasa secara langsung, yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa.

Lebih lanjut ditegaskan “bukan merupakan substitusi”, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain, pemberian kuasa demikian itu dalam rangka penugasan dalam mana penerima kuasa bertugas untuk bertindak mewakilinya”.

Mengenai persyaratan dan cakupannya tersebut, perlu diketahui bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun

juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus jelas dan terperinci, hal ini diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, terutama memberikan perlindungan mengenai jumlah hutang yang harus sesuai dengan jumlah yang telah diperjanjikan, selain itu harus jelas menunjuk secara khusus objek Hak Tanggungan, kreditor dan debitornya. Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c, yang dimaksud jumlah utang adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, guna memberikan perlindungan kepentingan pemberi Hak Tanggungan.

Di dalam pembahasan diatas penulis berusaha mencari benang merah tentang Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga akan timbul suatu persoalan yaitu dimana dengan adanya kuasa substisusi tersebut apakah tidak memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan bagaimana apabila pemegang Hak Tanggungan berhalangan hadir ataupun di dalam praktek Perseroan Terbatas atau Bank, terjadi dimana yang menandatangani kuasa dengan yang menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbeda orang, oleh salah satu hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis yang mendalam terkait Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan judul “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”.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Agar pembahasan tesis ini sejalan dengan apa yang menjadi pokok permasalahannya, maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas dengan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah wajib bahwa SKMHT berupa surat kuasa yang bersifat khusus ?
2. Apakah adanya larangan kuasa substitusi dalam pembuatan SKMHT tersebut memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan ?
3. Mengapa dalam pembuatan SKMHT perlu adanya kejelasan mengenai unsur-unsur pokok yang terkandung didalamnya ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan penelitian dalam tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui bahwa apakah wajib Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dalam kuasa yang bersifat khusus.
2. Untuk mengetahui apakah adanya larangan kuasa substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan.

3. Untuk mengetahui adanya kejelasan mengenai unsur-unsur pokok yang terkandung dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Sehubungan dengan pembahasan terhadap kajian hukum dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan segala permasalahannya, maka penelitian ini sangat bermanfaat bagi semua pihak yang terkait didalam pembuatan perjanjian kredit dan pemberian jaminan, dimana manfaat tersebut berupa :

##### **1. Manfaat Praktis**

Dimana merupakan masukan khususnya bagi pembuat Undang-Undang untuk mengetahui secara jelas mengenai ketentuan yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah, disamping itu sangat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam lahirnya perjanjian kredit dan pemberian jaminan terutama bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kreditur dan Debitur akan pentingnya keberadaan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

##### **2. Manfaat Teoritis**

Diharapkan dapat memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan dan Hukum Jaminan yang berhubungan dengan pengaturan-pengaturan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

khususnya yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang –Undang Hak Tanggungan.

## **E. SISTEMATIKA PENULISAN**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang Latar belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat atau Kegunaan Penelitian, Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini terdiri dari 3 (tiga) sub bab yang terdiri dari :

- 1. Latar belakang lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, berisi tentang lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria dan terlaksananya suatu unifikasi hukum tanah nasional, sehingga ketentuan mengenai Hipotik dan creditverband sebagai lembaga jaminan digantikan menjadi Hak Tanggungan, Penjelasan mengenai pertimbangan-pertimbangan dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan, Menjelaskan pula bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan menganut asas pemisahan horizontal, Menjelaskan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan, Menjelaskan baik subjek dan objek Hak Tanggungan, Menjelaskan syarat-syarat suatu hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang,

Menjelaskan juga mengenai hal-hal yang menyebabkan hapusnya atau berakhirnya Hak Tanggungan.

2. **Pengertian , unsur-unsur, ciri-ciri, dan asas-asas Hak Tanggungan**, berisi tentang pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan menurut Prof Boedi Harsono, Menjelaskan mengenai unsur-unsur yang tercantum di dalam pengertian Hak Tanggungan, Menjelaskan mengenai unsur-unsur Hak Tanggungan, menjelaskan mengenai ciri-ciri Hak Tanggungan, Menjelaskan mengenai asas-asas Hak Tanggungan.
3. **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**, berisi tentang berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hipotik sebelum berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan keuntungan diberlakukan Surat Kuasa Membebankan Hipotik, Menjelaskan mengenai fungsi SKMHT, Menjelaskan mengenai pejabat yang dapat membuat SKMHT, Menjelaskan mengenai hal-hal yang perlu dicermati sebelum seorang pejabat membuat SKMHT, Menjelaskan mengenai syarat sahnya SKMHT dimana harus sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Menjelaskan pula mengenai Pasal 15 ayat (2), (3), (4), (5), dan (6) Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang penjelasan :

1. Apakah wajib bahwa SKMHT berupa surat kuasa yang bersifat khusus ?
2. Apakah adanya larangan kuasa substitusi dalam pembuatan SKMHT tersebut memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditor) ?
3. Mengapa dalam pembuatan SKMHT perlu adanya kejelasan mengenai unsur-unsur pokok yang terkandung didalamnya ?

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang Kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang berdasarkan pada penelitian ilmiah yang terkait dengan peraturan-peraturan dalam praktek.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. LATAR BELAKANG LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mensejahterakan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan khususnya pembangunan ekonomi, hadir para pelaku-pelaku baik dari pemerintah maupun masyarakat sebagai perorangan dan badan hukum yang memerlukan dana guna meningkatkan kegiatan pembangunan, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan.<sup>7</sup> Dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditor bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut sudah semestinya para pihak yang terkait mendapat perlindungan dalam suatu lembaga hak jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak

---

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978, Hal.19.

atas tanah yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*, akan tetapi lembaga hak tanggungan diatas belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-Undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut sehingga ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 masih diberlakukan sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Padahal ketentuan-ketentuan tersebut diatas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada Hukum Tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional. Oleh karena itu ketentuan tersebut tidak sesuai lagi dengan Hukum Tanah Nasional dan tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi khususnya di bidang perkreditan dan hak jaminan dikarenakan perkembangan pembangunan ekonomi, sehingga menimbulkan perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah. Dengan demikian perlu kiranya dibentuk suatu Undang-Undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan adanya unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka terpenuhilah apa yang diinginkan Pasal 51 Undang-Undang

Pokok Agraria, sehingga berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>8</sup>

Sehingga dapat dikatakan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dalam pasal 25, pasal 33 dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum dibentuk, maka diberlakukan ketentuan *Hypotheek* dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Adapun 4 pertimbangan dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :<sup>9</sup>

- a. Bahwa bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga dibutuhkan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu

---

<sup>8</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000. Hal.52.

<sup>9</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. 2007. Hal. 100.

memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 ;

- b. Bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai saat ini, ketentuan lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk ;
- c. Bahwa ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia ;
- d. Bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan;

Bahwa berhubungan dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Dari penjelasan diatas, jelaslah hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hal ini tidak berarti kita akan meninggalkan asas pemisahan horizontal atas tanah yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional yang bersendi hukum adat dengan menggantikannya dengan asas perlekatan atas tanah yang dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang Hak Tanggungan tetap menganut asas pemisahan horizontal, yang dalam penerapannya seperti dikatakan penjelasan umumnya selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Op Cit.* ,Hal. 44.

Prof. Boedi Harsono berpendapat :

Sedangkan kita mengetahui bahwa Hukum Tanah Nasional berlandaskan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu dalam rangka pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>11</sup>

Didalam perkembangannya dan kebutuhan dalam masyarakat, Undang-Undang Hak Tanggungan memungkinkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dapat pula meliputi benda-benda sebagaimana tersebut diatas sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutserataannya dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pemberian hak tanggungannya.

Salah satu hal penting dalam prosedur pembebanan Hak Tanggungan adalah menyangkut pendaftarannya, dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Secara sistematis tata cara pendaftaran Hak Tanggungan dikemukakan sebagai berikut :<sup>12</sup>

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan ;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia jilid I*. Djembatan. Jakarta. 1999. Hal. 411.

<sup>12</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, *Op cit.*, Hal. 179-184.

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan yaitu :

- Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan ;
  - Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan ;
  - Fotokopi surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ;
  - Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.
  - Lembar ke dua Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ;
  - Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan ;
  - Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Surat-surat yang diperlukan bagi tanah yang sudah bersertifikat atas nama Pemberi Hak Tanggungan adalah :

- Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan.
- Asli sertifikat hak atas tanah.
- Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- Bukti dipenuhinya persyaratan administrative yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.

f. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, dimana mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan, tampak momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan “janji untuk memberikan Hak Tanggungan” sedangkan yang dimaksud dengan pemberian Hak Tanggungan adalah perbuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan ini bahwa Hak

Tanggungannya sudah diberikan walaupun belum lahir, kalau ada akta Hak Tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani baru dengan itu lahir atau muncul kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan, sehingga wujud pendaftaran tersebut adalah pendaftaran APHT-nya.<sup>13</sup>

Dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yang menjadi subjek 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 berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi hak tanggungan disebut sebagai debitur, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan dan pemegang hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan hak atas tanah atau objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Sedangkan dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek Hak Tanggungan, hal ini merupakan

---

<sup>13</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hal. 137.

ketentuan baru, karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek Hak Tanggungan.<sup>14</sup>

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sabagai berikut:

- Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang ;
- Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas ;
- Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum, dan ;
- Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Sedangkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya atau berakhirnya Hak Tanggungan yaitu :

- a. Utangnya hapus, sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, hal ini dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dengan pemberian pernyataan

---

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal. 179.

tertulis kepada pemberi hak tanggungan, sehingga kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren.

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan demikian dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut, dimana ada beberapa kemungkinan yaitu :
  - Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak Tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan ;
  - Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi ;
  - Dicabut untuk kepentingan umum ;
  - Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah ; dan
  - Tanahnya musnah.

## **B. PENGERTIAN, UNSUR, CIRI-CIRI SERTA ASAS-ASAS HAK TANGGUNGAN**

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan berarti sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan adalah :

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya”

Unsur-Unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan adalah : <sup>15</sup>

### a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutang dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain

---

<sup>15</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, *Op cit.*, Hal. 96.

kedudukannya mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*) ;

b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya ;

c. Untuk pelunasan hutang tertentu

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur ;

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak

mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut perundang-undangan yang berlaku.<sup>16</sup>

Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah :<sup>17</sup>

“Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”

Esensi dari definisi Prof. Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.

Dari uraian diatas dapat dikemukakan ciri-ciri Hak Tanggungan adalah :

- Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan

---

<sup>16</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi. Hukum Jaminan, *Loc cit*.

<sup>17</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Op cit.*, Hal. 97.

tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.

- Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga atau memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan ; dan
- Mudah dan Pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas Hak Tanggungan yaitu :<sup>18</sup>

**a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan** (Pasal 1 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Dari definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Sedangkan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan , bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain ialah bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum

---

<sup>18</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Op cit*, Hal. 11-34.

tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak medahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi-preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

**b. Tidak dapat dibagi-bagi** (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Artinya bahwa Hak Tanggungan membebankan secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Menurut Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum terlunasi.

**c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada** (Pasal 2 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Berhubungan dengan ketentuan itu, maka Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu pula tidak mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

**d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang**

**berkaitan dengan tanah tersebut** (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Hak Tanggungan dapat membebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, oleh UUHT disebut sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan bukan terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari** (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas.

Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, namun sepanjang Hak Tanggungan dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah ternyata dimungkinkan. Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*)** (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan :

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada** (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dijaminkan untuk :

- Utang yang telah ada.
- Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- Utang yang baru akan ada, akan tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

**h. Dapat menjamin lebih dari satu utang** (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut :

“Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk :

- Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang.

- Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

**i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada** (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Dengan demikian maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga (*droit de suite*). Asas ini memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitor cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya kepada pihak ketiga.

**j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan ;**

Tidak dapat diletakkan sita karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Penegasan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian

hukum bagi semua pihak, apabila tidak ditegaskan maka akan timbul perbedaan menyangkut penafsiran hukum.

**k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu** (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebani atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Lebih lanjut dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e, menunjukkan bahwa objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

**l. Wajib didaftarkan** (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dimana merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatkan Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Tidaklah adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

**m. Pelaksanaan eksekusi lebih mudah dan pasti ;**

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Hal ini berarti pemegang Hak

Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

**n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu** (Pasal 11 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Janji-Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif, karena janji-janji tersebut boleh atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif, karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji yang telah dicantumkan sesuai dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

**o. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitor cidera janji**

Dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Larangan pencantuman janji ini, dimaksudkan untuk melindungi debitor, agar dalam kedudukannya yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan bagi dirinya.

### **C. SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)**

Mengenai pembahasan sub bab ini kita harus berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana dalam peraturan ini ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut, yang secara tegas dimulai tanggal 1 Agustus 1996.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, penggunaan surat kuasa dalam membebankan hipotik seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan hipotik.

Banyak kreditor yang memegang surat kuasa membebankan hipotik yang hanya akan dilaksanakan apabila ada gejala debitor akan cidera janji. Walaupun resiko akibat belum dibebankannya hipotik itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditor, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan

tidak mengikuti benda yang dijaminkan, jika benda tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, namun dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi ataupun manipulasi.

Sesuai Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat berdasarkan surat kuasa harus tetap memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah. Hal ini berarti surat kuasa yang dimaksudkan tidak harus bernama atau berkepala “Kuasa Membebankan atau Memasang Hipotik” melainkan mengenai surat kuasa dengan nama lain, hanya saja isinya harus berisi tentang pemberian kuasa untuk membebankan hak jaminan yang mempunyai ciri-ciri seperti hipotik, termasuk juga ciri-ciri memberikan hak didahului (preferen) bagi pemegang hak tanggungan.

Ada beberapa keuntungan yang didapat kreditor dengan memiliki dan membuat Surat Kuasa Membebankan Hipotik antara lain :

- a. Kuasa membebankan hipotik dapat dibuat dalam waktu yang relatif singkat dibandingkan dengan membuat akta hipotik ;
- b. Kuasa membebankan hipotik dapat dibuat dimana saja dalam wilayah Indonesia, sedangkan membuat akta hipotik hanya boleh dibuat di kantor

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi kecamatan atau kabupaten dalam mana tanah yang akan dibebani hipotik itu berada ;

- c. Dengan kuasa membebankan hipotik itu, kreditor dapat saja tanpa bantuan pemegang hak atas tanah memasang hipotik ;
- d. Biaya untuk membuat kuasa membebankan hipotik minimal seperempat persen dari jumlah Rupiah pembebanan hipotik.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

Dengan demikian 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). Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”

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 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.

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.

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut berbentuk akta otentik. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penugasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

Dalam hal Akta Pemberian Hak 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.

Dapat dikatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Baginya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya :

**a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan**

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.<sup>19</sup> Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus. Menurut

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op cit*, Hal. 428.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, 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. Tidak memuat kuasa substitusi**

Yang dimaksud dengan pengertian “substitusi” menurut Undang-Undang ini adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan. Dalam substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri. 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. Berdasarkan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa. Di dalam Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang

lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa yang diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa.

Hal ini kiranya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak sekedar dalam rumusannya tidak memuat kuasa substitusi, tetapi dalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi. Oleh karena berlakunya ketentuan Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dicantulkannya secara tegas di dalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bahwa kuasa tersebut diberikan hak substitusi, secara yuridis mengandung pemberian kuasa substitusi dalam hal objek hak jaminan berada di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa.

**c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan**

“Jumlah utang “ yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan , kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa.

Ini berarti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan 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 (4).

Dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar,

karena pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini lebih konkrit dijelaskan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”

Akan tetapi ketentuan ini diperluas, diberlakukan juga terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat, akan tetapi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya. Tanah-tanah yang demikian batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dipersamakan dengan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru.

Selama masih diperlukan untuk proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat diperpanjang

atau diperbaharui lagi. Untuk itu perlu adanya ketentuan pembatasan jumlah penggunaan surat kuasa dalam pembebanan hak tanggungan.<sup>20</sup>

Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk memberikan kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian kredit tertentu telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Terhadap pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan sehubungan dengan pemberian :

- a. Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 ;
- b. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil ;
- c. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.

---

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Op cit*, Hal.121.

- d. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah, yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Dalam penyusunan tesis ini dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Hal ini untuk memperoleh data yang diperlukan guna penyusunan tesis yang memenuhi syarat, baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas sendiri-sendiri sehingga selalu akan terdapat berbagai perbedaan. Metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Penelitian ilmu sosial misalnya berbeda dengan penelitian ilmu hukum.<sup>21</sup>

Dalam menyelesaikan suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dengan metode yang telah ditentukan lebih dulu, diharapkan dapat memberikan hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, disamping itu metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya, sehingga data yang akan didapatkan diharapkan adalah data yang *obyektif, valid dan reliable*.

Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut:

- 1) Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
- 2) Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
- 3) Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitjo Seomiro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988, Hal.1.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode alamiah.

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain adalah untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya.<sup>23</sup>

Dari definisi diatas, penelitian mempunyai ciri-ciri yaitu :

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara objektif.
- Merupakan suatu proses yang berjalan terus menerus, sebab hasil suatu penelitian dapat berlanjut atau dilanjutkan dengan penelitian lain.

Sedangkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan. Dan juga ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.

---

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, (Semarang: Undip, 1999/2000), Hal 2.

<sup>23</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, (Yogyakarta :Fakultas Psikologi UGM, 1993), Hal 4.

## **A. METODE PENDEKATAN**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis empiris yang bertumpu pada data primer (penelitian lapangan). Dimana data tersebut digunakan untuk mengetahui permasalahan yang timbul terkait dalam kajian hukum terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penelitian hukum dengan pendekatan yuridis cenderung hanya mempergunakan sumber-sumber data sekunder yaitu perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana maupun ahli hukum, dimana sangat berguna didalam menganalisa secara mendalam terhadap permasalahan sehingga akan mendapatkan kesimpulan konkrit yang merupakan hasil dari penelitian ini.

## **B. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. *Deskriptif* yaitu penelitian yang sifatnya hanya menggambarkan keseluruhan keadaan obyek penelitian.

Sedangkan bersifat *analitis* artinya kegiatan mengelompokkan, mengkategorisasikan sesuai dengan tujuan penelitian ini untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.

Jadi *deskriptif analitis* yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan obyek penelitian secara umum, yaitu

mengenai kajian hukum yang terkandung didalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **C. LOKASI PENELITIAN**

Dalam menyusun tesis ini, lokasi penelitian yang dipilih adalah Kota Semarang, dimana yang menjadi pusat data penelitian tesis ini adalah dengan keberadaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Bank Umum Swasta di Kota Semarang.

Berkembang pesatnya perekonomian dan perdagangan di Kota Semarang juga menjadi aspek yang sangat mendukung bagi penelitian tesis ini karena terjadi saling keterkaitan, sehingga masing-masing pihak akan dapat merasakan pentingnya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan didalam kegiatan perkreditan, yang salah satunya dialokasikan melalui perbankan guna memperoleh kepastian akan suatu dana tersebut.

Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan, yang terkait dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

#### **D. POPULASI DAN TEKNIK SAMPLING**

Populasi dan sampling akan menunjukkan betapa luas jangkauan kesimpulan yang diharapkan atau generalisasi konklusi penelitiannya.<sup>24</sup>

Populasi adalah seluruh objek, gejala atau unit yang akan diteliti. Pembatasan populasi dalam penelitian ini adalah Pejabat-pejabat yang terkait dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu :

- a. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang ;
- b. Kantor Pertanahan Kota Semarang ;
- c. Bank di Kota Semarang.

Didalam melakukan penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *Non Random*

*Sampling* dengan *Purposive Sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random, atau daerah tetapi didasarkan adanya tujuan tertentu, dimana sampel ditentukan sesuai tujuan penelitian.<sup>25</sup>

Adapun sampel dalam penelitian tesis ini adalah :

- a. Bank di Kota Semarang, dalam hal ini P.T Bank Central Asia Tbk. Cabang Kota Semarang, dimana alasan penulis mengambil sampel di Bank Central Asia Tbk, karena Bank Central Asia Tbk merupakan salah satu Bank terbesar

---

<sup>24</sup> Safani Imam Asyari, *Metodologi Penelitian Sosial, Suatu Petunjuk Ringkas*, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia, 1983, Hal. 70.

<sup>25</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), Hal.117.

di Kota Semarang sehingga dimungkinkan adanya kasus Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang masuk ke Bank tersebut sehingga kemungkinan untuk melakukan penelitian juga besar.

- b. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang secara aktif terlibat di dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pemberian jaminan yang berkaitan dengan kreditur perbankan.
- c. dan Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Responden yang telah ditentukan yaitu :

- a. Terhadap Bank di Kota Semarang, responden ialah Kepala Bagian Kredit atau yang mewakili dan/ atau Kepala Bagian Hukum PT. Bank Central Asia Tbk, Cabang Kota Semarang.
- b. Terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), responden ialah 3 (tiga) orang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berpengalaman di dalam menangani kredit perbankan serta penjaminannya.
- c. Sedangkan responden Kantor Pertanahan Kota Semarang ialah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, atau yang mewakilinya.

## E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan.<sup>26</sup>

Untuk membahas dan menganalisa permasalahan yang hendak dirumuskan dalam bentuk karya tulis ilmiah ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

### 1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain. Untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi lapangan, yaitu teknik atau cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan cara mengadakan tanya jawab atau wawancara (*interview*) dengan pihak yang terkait. Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari objek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.<sup>27</sup> Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah di susun terlebih dahulu. Wawancara adalah bertanya langsung secara bebas

---

<sup>26</sup> Soejono Soekamto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, Hal. 43.

<sup>27</sup> Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983, Hal . 56.

kepada responden dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan secara terbuka sebagai pedoman. Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan didalam penelitian tesis ini.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti yang sebelumnya telah diolah orang lain. Untuk memperoleh data sekunder peneliti melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah penelitian terhadap bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan ini, sebagai bahan referensi untuk menunjang keberhasilan penelitian.

Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari:

### a) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif, termasuk peraturan perundang-undangan antara lain yaitu :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.

5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996.
6. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR Tahun 1993.

b) Bahan Hukum Sekunder

Sering dinamakan *Secondary* data yang antara lain mencakup didalamnya:

1. Kepustakaan/buku literatur yang berhubungan dengan Hukum Agraria.
2. Data tertulis yang lain, berupa karya ilmiah para sarjana tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
3. Referensi-referensi yang relevan dengan Hukum Agraria.
4. Majalah-majalah.

c) Bahan Hukum Tersier :

1. Kamus Bahasa Indonesia.
2. Kamus Bahasa Inggris.
3. Kamus Bahasa Belanda.
4. Kamus Hukum.

## **F. TEKNIK ANALISIS DATA**

Setelah semua data yang diperlukan terkumpul secara lengkap dan disusun secara sistematis, selanjutnya akan dianalisa. Pengertian analisis disini dimaksudkan

sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis. Dalam penelitian ini penulis memilih teknik analisa data secara kualitatif yaitu analisa berupa kalimat dan uraian. Teknik kualitatif adalah menguji data dengan teori dan doktrin serta undang-undang.

Dengan digunakannya metode kualitatif akan diperoleh suatu gambaran dan jawaban secara deskriptif dari responden secara lisan maupun tertulis secara jelas mengenai pokok permasalahan dan menemukan kebenaran yang dapat diterima oleh akal sehat manusia dan terbatas pada masalah yang diteliti.

Dengan demikian akan terlebih dahulu dilakukan pengkajian terhadap data yang diperoleh selama penelitian, kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan/relevansi antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan. Sehingga dapat menggambarkan dan memberikan kesimpulan umum mengenai kajian hukum terhadap Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. SURAT KUASA MEMBEBAHKAN 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 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.<sup>28</sup>

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 :

---

<sup>28</sup> Komar Andarsasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1982, Hal. 453.

“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.<sup>29</sup>

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 pemberi kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi 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

---

<sup>29</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal.308-309.

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, pengampuannya, 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.

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.<sup>30</sup> 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.

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.

---

<sup>30</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2, Op.cit.*, Hal.. 170.

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).<sup>31</sup>

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 notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kata “wajib” disini harus ditafsirkan tidak boleh dikesampingkan, bilamana dikesampingkan maka surat kuasa tersebut menjadi batal demi hukum.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, *Op cit.*, Hal. 10.

<sup>32</sup> Wawancara dengan Indrijadi, Notaris dan PPAT, di Kota Semarang, 13 Maret 2008.

Ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), adalah :<sup>33</sup>

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.
  - 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 Membebankan 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;

---

<sup>33</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Op cit.*, Hal 147-148.

- 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 Membebankan 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 dijaminakan 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 diatasnya, maka bentuknya lebih tepat bila memakai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”.<sup>34</sup>

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

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Yahman, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, 13 Maret 2008.

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 Membebaskan 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.<sup>35</sup>

Sehingga fungsi Surat Kuasa Membebaskan 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 membebaskan 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 Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan tergantung dari keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya.

---

<sup>35</sup> Wawancara dengan Hari Bagyo, Notaris dan PPAT di Kota Semarang , 15 Maret 2008.

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 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 kecuali 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 Membebankan 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 Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), kita juga perlu mengetahui lebih lanjut mengenai isi Surat Kuasa Membebankan 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 Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebankan Hak Tanggungan.<sup>36</sup> 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.

---

<sup>36</sup> Wawancara dengan Indrijadi, Notaris dan PPAT, di Kota Semarang, 13 Maret 2008

Penjelasan lainnya terdapat dalam blangko akta Surat Kuasa Membebankan 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 membebankan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebankan Hak Tanggungan.

Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan 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 membebankan 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

Tanggunghan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”.

## **B. PENGARUH SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) TIDAK MEMUAT KUASA SUBSTITUSI BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (KREDITOR)**

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 Membebankan 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 Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat kuasa substitusi. Jadi yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebankan 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 membebankan Hak Tanggungan.

Menurut Satrio bahwa :

“Undang-Undang melarang adanya kuasa substitusi dalam semua kuasa membebankan 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 membebankan 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.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, Hal.71-72.

Berdasarkan wawancara dengan pihak PT Bank Central Asia cabang Semarang, dalam kinerja bank tidak mengenal istilah substitusi yang dikenal adalah dengan istilah penugasan dalam rangka mewakili Bank Central Asia cabang pusat.<sup>38</sup> Dengan adanya hasil wawancara tersebut berarti 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.

Hal-hal dimana Bank (pemegang Hak Tanggungan/kreditor) menerima pembebanan Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ialah :<sup>39</sup>

- a. Dalam hal misal debitor berada di Semarang, sedangkan benda jaminan berada di luar Semarang.
- b. Kalau terjadi jual beli.
- c. Terjadi pemecahan sertipikat.
- d. Apabila nilai jaminan kurang dari Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah).

---

<sup>38</sup> Wawancara dengan Karuna Rahadja, Pimpinan Bank Central Asia Cabang Semarang, 12 Maret 2008

<sup>39</sup> *Ibid.*

Sedangkan kendala-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. Hal ini disebabkan karena adanya kewenangan pemberi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan baru dituntut pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apalagi pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).<sup>40</sup>

### **C. MANFAAT ADANYA KEJELASAN MENGENAI UNSUR-UNSUR POKOK YANG TERKANDUNG DALAM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)**

Kemudian persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan, disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditor dan debitor.

Objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai

---

<sup>40</sup> 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.

jaminan. Menurut Satrio bahwa objek Hak Tanggungan harus dicantumkan dengan jelas dalam surat kuasa adalah ketentuan yang logis dan patut, demi kepastian hukum dan perlindungan, baik kepada penerima kuasa maupun pemberi kuasa.

Untuk objek hak atas tanah yang sudah bersertipikat harus ditentukan :

- a. Berapa banyak hak atas tanah yang dijaminakan;
- b. Jenis haknya;
- c. Nomor sertipikat;
- d. Terdaftar atas nama siapa;
- e. Surat ukur/gambar situasinya tertanggal berapa dan nomor berapa;
- f. Cara perolehannya;
- g. Meliputi apa saja (apakah meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan kalau ya, apa saja).

Untuk objek hak atas tanah yang belum bersertipikat harus ditentukan :

- a. Luasnya;
- b. Terletak di mana (Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kotamadya, Propinsi);
- c. Batas-batasnya (utara, timur, barat, selatan);
- d. Alat bukti yang menjadi dasar;
- e. Meliputi apa saja (apakah meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan kalau ya, apa saja).

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sabagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang ;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas ;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum, dan ;
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

“Jumlah hutang“ yang dimaksud adalah jumlah hutang sesuai dengan yang diperjanjikan. Jumlah hutang harus disebutkan secara tegas, kalau hutangnya merupakan suatu pinjaman tetap (fix loan), kalau bukan maka sudah cukup kalau disebutkan sampai sejumlah yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian hutang piutang yang ditandatangani oleh debitor dengan kreditor.

Mengenai kejelasan pencantuman nama dan identitas debitor perlu dilakukan karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan Hak Tanggungan, belum tentu memiliki bangunan yang ada di atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan , kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa.

Dengan adanya kejelasan tentang unsur-unsur pokok di dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maka dikemudian hari akan timbul manfaat dimana pemberi Hak Tanggungan (debitor) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditor) tidak akan mengalami kesulitan, tidak akan timbul keterangan yang meyesatkan, dan tidak akan terjadi kekeliruan dalam masalah objek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditor dan debitor.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Subiyanto Putro, Notaris dan PPAT, di Kota Semarang, 14 Maret 2008

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian dan analisa yang dilakukan dalam Bab IV, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. a. Surat Kuasa Membebankan 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 membebankan Hak Tanggungan. Hal ini dipertegas lagi di dalam blangko standar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bentuknya telah dibakukan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
  - b. Didalam praktek, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris tidak memungkinkan dibuat dalam bentuk lain selainnya harus mengikuti bentuk blangko standar yang telah dibakukan. Sebagai konsekuensinya bilamana tidak mengikuti bentuk blangko standar, maka tidak memungkinkan untuk dipergunakan sebagai dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
2. Larangan kuasa substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan 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.

3. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus menjelaskan secara terperinci mengenai unsur-unsur pokok yang terkandung di dalamnya, bilamana tidak jelas maka akan mengalami kesulitan untuk dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang pada gilirannya dapat menghambat pendaftarannya. Selain itu ketidakjelasan dalam mencantumkan unsur-unsur pokok tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi debitor, seperti misal penyebutan mengenai besarnya hutang, ini harus jelas hutang yang mana yang dijamin dengan Hak Tanggungan, demikian pula harus jelas menyebutkan ciri-ciri pokok objek Hak Tanggungannya, dengan maksud agar jaminan tersebut tepat pada sasaran bukan pada bidang tanah yang lain.

## **B. SARAN-SARAN**

Berdasarkan pembahasan yang mendalam mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam tesis ini, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Sehubungan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Notaris diharuskan menggunakan blangko standar yang telah dicetak resmi oleh pemerintah, sebagai konsekuensinya penyediaan blangko standar tersebut harus kontinyu tidak boleh terputus.
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.
3. Sebenarnya dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah lebih tepat bila dicantumkan kata-kata yang tegas **adanya larangan substitusi** atau **dilarang untuk disubstitusikan**, sedangkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf b hanya disyaratkan **tidak memuat kuasa substitusi**, hal ini akan menimbulkan salah pengertian yang luar biasa, karena pada dasarnya bilamana dalam suatu kuasa tidak memuat kuasa substitusi atau tidak mencantumkan kata-kata dapat disubstitusikan, justru malahan dapat

disubstitusikan. Pada Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas disebutkan bahwa setiap kuasa pada dasarnya dapat disubstitusikan kecuali bilamana secara tegas ada kata-kata dalam kuasa tersebut dilarang untuk disubstitusikan.