



**ANALISIS YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
BELUM BERSERTIPIKAT APABILA PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA  
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI)**

**TESIS**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :  
Ardani  
B4B 008001**

**PEMBIMBING :  
H. Kashadi, SH., MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**ANALISIS YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
BELUM BERSERTIPIKAT APABILA PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA  
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI)**

**Disusun Oleh :**

**Ardani  
B4B 008 001**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 14 Maret 2010**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**H. Kashadi, S.H., MH.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

**H. Kashadi, S.H., M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

**ANALISIS YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
BELUM BERSERTIPIKAT APABILA PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA  
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI)**

**Disusun Oleh :**

**Ardani  
B4B 008 001**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**H. Kashadi, S.H., M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, Yang Maha Pengasih dan Penyayang, atas segala rahmat dan karunianya, sehingga tesis ini selesai tepat pada waktunya dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memperoleh derajat S2 Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Tesis ini berjudul Analisis Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Atas Tanah Belum Bersertipikat Apabila Pemberi Kuasa Meninggal Dunia (Studi di Kantor Pertanahan Kota Bekasi).

Penulis hendak mengetahui permasalahan yang ada dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Tanggungan Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat dan apa akibat hukumnya apabila pemberi kuasa meninggal dunia. Selanjutnya penulis hendak mengkaji secara yuridis lebih mendalam kedalam suatu karya ilmiah.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis banyak menghadapi kesulitan dan hambatan, akan tetapi atas bantuan dari pembimbing dan para dosen serta berbagai pihak, akhirnya kesulitan dan hambatan tersebut dapat teratasi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. SUSILO WIBOWO, MS, Med, Spd, And., Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Bapak H. KASHADI, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro dan selaku Dosen pembimbing yang dengan sabar sudi memberikan bimbingan dan

arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.

3. Anggota tim review proposal dan tim penguji tesis, yang telah meluangkan waktunya guna menilai kelayakan proposal dan menguji tesis ini.
4. Ibu YUSTINA FITRI ELMIHARYATI, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
5. Bapak SUMARNO, pegawai bagian seksi Peralihan dan Pembebanan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
6. Bapak KARSONO, SH, pegawai bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
7. Orang tua, Kakak dan adik-adikku atas bantuan dan do'anya.
8. Isteriku ATIK HARYATI, putra-putriku pendorong semangat yang selalu memberikan inspirasi yaitu THIAR ACHMAD, SYIHABUDDIN ALI dan AISYA THUFAILLAH.
9. Rekan-rekan Mahasiswa-mahasiswi MKn UNDIP angkatan 2008, atas persahabatan dan persaudaraannya.
10. Seluruh Dosen dan pegawai Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
11. Serta semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Sebagai manusia biasa, yang mempunyai keterbatasan, penulis menyadari adanya kekurangan pada penulisan tesis ini yang tentu saja tanpa disengaja melainkan akibat kelalaian serta kekhilafan, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari para pembaca sekalian guna menyempurnakan tesis ini. Dan semoga makalah ini dapat

bermanfaat bagi penulis dan pembaca sekalian.

Semarang,       Maret 2010

Penulis

ARDANI, S.H.

## ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan salah satu bentuk perjanjian secara tertulis dari pihak pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan.

Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas sesuai dengan kondisi obyek hak tanggungan (tanahnya) sesuai peraturan yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 4/1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, sehingga kemungkinan dapat terjadi pemberi kuasa meninggal dunia sebelum dilaksanakannya pembebanan hak tanggungan. Apa akibat hukumnya dan bagaimana kelanjutannya apabila SKMHT atas tanah yang dibuat oleh pemberi kuasa yang kemudian meninggal dunia perlu dikaji dan diteliti lebih lanjut, karena SKMHT merupakan perjanjian pemberian kuasa akan dilakukannya pembebanan hak tanggungan atas tanah.

Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah belum bersertipikat harus dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak akta tersebut dibuat, dan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan harus diikuti dengan pendaftaran permohonan hak atas tanahnya, untuk menjamin terdaftarnya hak tanggungan tersebut dan melahirkan Hak Tanggungan untuk melindungi kepentingan kreditur. Akan tetapi peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak sejalan dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat, tanah-tanah yang belum bersertipikat belum dapat diterima oleh Kantor Pertanahan (khususnya Kantor Pertanahan Kota Bekasi) sebagai objek jaminan hak tanggungan.

Apabila pemberi kuasa yang memberikan kuasanya dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) meninggal dunia, maka SKMHT tersebut masih dapat dipergunakan untuk pelaksanaan APHT, karena Kuasa yang diberikan dalam SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakannya pembuatan APHT.

Penelitian yang dilaksanakan adalah untuk memperoleh data yang telah diuji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran tersebut, ada dua pola berpikir, yaitu secara empiris atau melalui pengalaman dan rasional. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberi kerangka pemikiran yang logis, sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.

Kata Kunci : *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*

## Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Surat Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Abstrak .....	vii
Abstract .....	viii
Daftar Isi .....	ix

### BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian.....	15
1. Pendekatan Masalah.....	16
2. Spesifikasi Penelitian.....	16
3. Sumber Dan Jenis Data.....	16
4. Teknik Pengumpulan Data.....	18
5. Teknik Analisis Data.....	19
G. Sistematika Penulisan.....	20

### BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	22
1. Pengertian Dan Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	22
2. Subyek Hak Tanggungan Dan Obyek Hak Tanggung.....	27
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	37
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	42



<b>B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>48</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	48
2. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	50
3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	51
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa.....</b>	<b>55</b>
1. Pengertian Surat Kuasa.....	55
2. Jenis-jenis Surat Kuasa.....	58
3. Akibat Hukum Pemberian Kuasa.....	66

### **BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

<b>A. Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungans Atas Tanah Belum Bersertipikat.....</b>	<b>70</b>
<b>B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungans Atas Tanah Belum Bersertipikat Apabila Pemberi Kuasa Meninggal Dunia.....</b>	<b>80</b>

### **BAB IV. PENUTUP**

<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>86</b>
<b>B. Saran-saran.....</b>	<b>87</b>

**Daftar Pustaka**

**Lampiran**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari melakukan pinjaman dana untuk memenuhi kebutuhan tertentu sudah merupakan suatu hal yang wajar. Lembaga keuangan yang memberikan pinjaman dana juga telah sangat banyak, mulai dari bank (pemerintah dan swasta), lembaga pegadaian dan lembaga keuangan bukan bank lainnya. Bahkan dalam praktek, transaksi pinjam meminjam dana dalam jumlah besar sering juga terjadi antar individu, misalnya sesama rekan bisnis. Agar transaksi pinjam meminjam ini dapat berlangsung dengan baik, maka dalam praktek dikenal adanya "jaminan/agunan" dari pihak yang berhutang kepada pihak yang berpiutang. Hal ini dilakukan untuk menjamin agar hutang tersebut akan dibayar sesuai dengan perjanjian dan jika yang berhutang ingkar janji (wanprestasi), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh pihak yang berpiutang untuk menggantikan hutang yang tidak dibayar tersebut.<sup>1</sup>

Pasal 8 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa : "Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan". Dan disebutkan dalam Pasal 8 penjelasan Undang Undang tersebut diatas, bahwa : "Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan

---

<sup>1</sup> Yuli Prasetyo Adhi, *Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia, Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 37 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang,

merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank.”

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan “agunan tambahan”.<sup>2</sup>

Kegiatan pinjam meminjam uang yang dikaitkan dengan persyaratan penyerahan jaminan utang banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha. Badan usaha umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai oleh badan usaha tersebut sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikannya. Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi dibidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan utang yang baik dan berharga.<sup>3</sup> Pada prakteknya, hal yang berkaitan dengan pemberian jaminan/agunan tersebut telah dilembagakan dan diatur secara lengkap, dan lembaga jaminan yang obyek

---

September 2008, halaman 194.

<sup>2</sup> Penjelasan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan juncto Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

<sup>3</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, 2007, Jakarta, hlm. 2-3.

jaminannya berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan. Tidak dipenuhinya syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan untuk sebagai dasar pembuatan APHT.<sup>4</sup>

Pada kondisi tertentu pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah perlu dibuat Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dari pihak pemberi hak tanggungan kepada pihak penerima (pemegang) hak tanggungan. Ada beberapa alasan dibuatnya Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diantaranya adalah :

1. Obyek Hak Tanggungan (tanahnya) berada diluar daerah kerja Notaris yang merangkap sebagai PPAT.
2. Obyek Hak Tanggungan (tanahnya) belum bersertipikat.
3. Obyek Hak Tanggungan (tanahnya) belum dibalik nama keatas nama pemberi hak tanggungan.

Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas sesuai dengan kondisi obyek hak tanggungan (tanahnya) sesuai peraturan yang ditentukan dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>4</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, halaman 73.

Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, sehingga kemungkinan dapat terjadi pemberi kuasa meninggal dunia sebelum dilaksanakannya pembebanan hak tanggungan. Apa akibat hukumnya dan bagaimana kelanjutannya apabila SKMHT atas tanah yang dibuat oleh pemberi kuasa yang kemudian meninggal dunia perlu dikaji dan diteliti lebih lanjut, karena SKMHT merupakan perjanjian pemberian kuasa akan dilakukannya pembebanan hak tanggungan atas tanah.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlalu-lalutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.<sup>5</sup>

Bangsa Indonesia telah memiliki Undang-Undang yang mengatur tentang hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 sering disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) mengatur tentang Hak Tanggungan di Indonesia secara menyeluruh. Sebelum Undang-Undang ini berlaku sebelumnya dikenal Undang-Undang Hipotek yaitu dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab 21 Pasal 1162 sampai Pasal 1232.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypothek* dan *credietverband* seperti disebutkan Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypothek* sebagaimana

tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>6</sup>

Perbedaan ketentuan hipotek dengan ketentuan dalam Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) terletak dalam beberapa hal seperti :

1. UUHT memberi banyak aturan administratif tentang pelaksanaan dan cara memasang hak tanggungan.
2. Hak Pakai telah ditingkatkan (di-upgrade), sehingga hak pakai atas tanah dapat didaftarkan dan dibebankan dengan hak tanggungan. Kemungkinan terakhir ini memberi peluang bagi golongan ekonomi lemah untuk menggunakannya sebagai alat meminjam uang dan dengan demikian memperbaiki kehidupan mereka dengan membeli rumah atau barang lain yang harganya belum terjangkau oleh mereka.
3. Dalam UUHT dimasukkan peraturan mengenai eksekusi serta pelaksanaannya, khususnya mengenai hak tanggungan atas tanah, aturan eksekusi barang lain selain tanah termuat dalam Hukum Acara Perdata.
4. UUHT berisi ketentuan tentang hukuman administratif terhadap pejabat agraria yang menyeleweng atau membuat kesalahan.
5. UUHT memberi instruksi kepada PPAT tentang cara mengisi beberapa formulir. Maklum, jabatan PPAT juga diberikan kepada pejabat pemerintah yang bekerja sehari-hari bukan sebagai pembuat akta.<sup>7</sup>

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan

---

<sup>5</sup> *ibid* halaman 75.

<sup>6</sup> *ibid* halaman 51.

<sup>7</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta,2000, halaman 47-48.

bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, kemudian bentuk SKMHT ditentukan dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada Notaris dan PPAT.

Notaris dan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka peneliti perlu melakukan penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul **ANALISIS YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BELUM BERSERTIPIKAT APABILA PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI).**

Penulis akan menguraikan permasalahan yang menitik beratkan khusus pada pelaksanaan surat kuasa yang dibuat untuk membebankan hak atas tanah yang belum bersertipikat atau surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dan bagaimana jika pemberi kuasa meninggal dunia.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti berusaha untuk membatasi masalah dengan mengidentifikasinya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah belum bersertipikat ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberi kuasa meninggal dunia?

---

<sup>8</sup> Herlien Boediono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandarkan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

- 1 Untuk mengetahui, memahami dan meneliti pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap tanah belum bersertipikat.
- 2 Untuk mengetahui, memahami dan meneliti akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Tanggungan (SKMHT) Atas Tanah Belum Bersertipikat apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan dan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis :

Memberikan sumbangan pemikiran dalam usaha mengembangkan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perjanjian serta perikatan yang berkaitan dengan perjanjian pemberian kuasa membebankan hak tanggungan atas tanah pada khususnya.

2. Secara Praktis :

a. Dapat memberikan informasi kepada masyarakat bagaimana cara memberikan kuasa untuk memebankan hak tanggungan atas tanah dalam rangka meningkatkan produktifitas usahanya dengan cara memasang hak tanggungan kepada pihak pemberi kredit (kreditor) dan bagaimana menyelesaikannya bila pemberi kuasa meninggal dunia.

b. Dapat memberikan informasi kepada masyarakat yang melaksanakan perjanjian pemberian kuasa, khususnya surat kuasa membebankan hak tanggungan dan akibat hukumnya terhadap surat kuasa yang diberikannya serta apa sebabnya dibuat akta tersebut.



## E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan salah satu bentuk perjanjian secara tertulis dari pihak pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan.

SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan hak Hak Tanggungan.<sup>9</sup>

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Sedang pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>10</sup>

Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dapat dijamin dengan hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat Pasal 3 ayat 1 UUHT yaitu :

1. Utang yang telah ada, artinya besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.
2. Utang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan dengan jumlahnya tertentu.
3. Utang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.<sup>11</sup>

Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) menurut Undang-undang hak tanggungan terdapat dalam Pasal 15

---

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata, Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004, halaman 76.

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alfabeta, Jakarta, 2005, halaman 156.

ayat (1) yaitu :

Ayat (1) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau 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 obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2) : 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).

Ayat (3) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Ayat (4) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Ayat (5) : Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (6) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang

dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat 1 dan 2 dan pasal 27 UUHT adalah :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan, dan
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
5. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

Pemilik tanah bisa debitur sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitur. Hanya orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan Hak Tanggungan. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah, maka dapat diketahui dari sertipikat tanahnya. Dari sertipikat tanah dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah sehingga hanya orang atau badan hukum yang tertulis diatas tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

Namun perlu diketahui bahwa tidak setiap orang atau badan hukum bisa memberi Hak Tanggungan, karena tidak setiap orang atau badan hukum dapat memiliki hak atas tanah. Menurut UUPA orang atau badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

1. Tanah dengan status Hak Milik menurut Pasal 21 ayat 1 dan 2 hanya dapat dimiliki Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang ditetapkan pemerintah.
2. Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan

di Indonesia.

3. Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Hak Pakai dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia.<sup>13</sup>

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUHPerduta).

Dalam zaman yang penuh kesibukan sekarang ini, seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu ia memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusan itu. Orang ini lalu diberikannya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya. Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan “suatu perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau menelorkan suatu “akibat hukum”.<sup>14</sup>

## F. Metode Penelitian

Metode adalah “ ....*the process, principles, and procedures by which we approach problems and seek answers in the social sciences the term applies to how one conducts research*” (Robert Bogdan & Steven J. Taylor : 1975) .<sup>15</sup> Istilah “metodologi” berasal dari kata “*metode*” yang berarti “jalan ke”, terhadap pengertian metodologi biasanya diberikan arti-arti sebagai berikut : logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian

---

<sup>12</sup> Sutarno, *op.cit*, halaman 163.

<sup>13</sup> *Ibid*.

<sup>14</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, halaman 141

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI, Jakarta, 2002, cet. ke-3, halaman 6.

dan suatu sistim dari prosedur dan teknik penelitian. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>16</sup>

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah :

#### 1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut bahan data sekunder, berupa hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktik, dimana pada penelitian hukum normatif sepenuhnya mempergunakan data sekunder.<sup>17</sup>

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya.

#### 3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan dan didukung penelitian lapangan, sehingga penelitian dilakukan dalam 2 tahap yaitu :

##### a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data sekunder yang berupa :

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini mulai dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria hingga ketentuan hukum yang bersifat teknis tentang hak

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Op.cit* halaman 53

tanggung yakni Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- 2) Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

b. Penelitian Lapangan (*field research*).

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian. Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara pada lembaga-lembaga yang terkait dengan permasalahan, antara lain untuk tata cara pembuatan akta-akta yang berhubungan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kantor Notaris Siswadji, Sarjana Hukum, di Jakarta Pusat dan untuk proses pendaftaran dan kelanjutan SKMHT pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Studi dokumen, yaitu mengumpulkan dan menganalisis data-data sekunder mengenai objek penelitian.

- b. Wawancara, yaitu mengadakan tanya jawab untuk memperoleh data primer secara langsung dengan responden yang terdiri dari orang dan instansi yang berhubungan dengan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah.

Selain menggunakan studi kepustakaan, penelitian ini ditunjang dengan penelitian lapangan yang dimaksudkan untuk menambah kelengkapan data yang diperoleh dalam studi kepustakaan. Lokasi penelitian lapangan ini akan dilakukan pada lembaga/instansi yang terkait dengan masalah Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah, diantaranya : Kantor Notaris Siswadji, Sarjana Hukum di Jakarta Pusat dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian dan konsep. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas peraturan mengenai perjanjian pemberian surat kuasa dan peraturan tentang hak tanggungan atas tanah berdasarkan bahan-bahan hukum yang ada baik bahan hukum primer maupun sekunder, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Pembagian tesis ini menjadi beberapa bab dan sub-bab, agar dapat menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik, yaitu sebagai berikut :

### **BAB I. PENDAHULUAN.**

Pada bab ini menguraikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan

penelitian, manfaat penelitian, Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik, metode penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.**

Pada bab ini akan diuraikan tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah dan tinjauan umum tentang surat kuasa.

## **BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas tanah belum bersertipikat dan akibat hukum surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas tanah belum bersertipikat apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

## **BAB IV. PENUTUP**

Bagian ini merupakan bab penutup yaitu yang berisi simpulan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Dan Ciri-ciri Hak Tanggungan**

Pembebanan hak atas tanah (hak tanggungan) merupakan hak jaminan pembayaran utang tertentu yang dibebankan atas hak atas tanah dari debitur kepada kreditur, menggunakan akta PPAT yang dimohon oleh kreditur kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat melalui prosedur perolehan sertipikat Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

Di dalam pelaksanaan Hak Tanggungan para pihak harus jujur. Pengertian itikad baik didalam hak kebendaan mempunyai arti subyektif, berbeda dengan Hukum Perjanjian, dimana itikad baik bersifat obyektif yaitu kepatutan yang berlaku didalam lalu lintas masyarakat.<sup>19</sup>

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari hak tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

---

<sup>18</sup> S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005, halaman 97

tanah, selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>20</sup>

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hukum Tanah Nasional didasarkan kepada Hukum Adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan 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>21</sup>

Namun demikian, penerapan asas-asas Hukum Adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat Hukum Adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah. sudah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang

---

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op.cit* halaman 14-15

<sup>20</sup> Kashadi, *Hukum Jaminan (Ringkasan Kuliah)*, halaman 59

ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang berada diatas permukaan bumi diatasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai hak tanggungan menurut undang-undang ini.

Oleh sebab itu undang-undang ini diberi judul : “Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, dan dapat disebut juga Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>22</sup>

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) . Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT ;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan memperhatikan ciri-ciri diatas, maka undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga jaminan yang oleh UUPA diberi nama hak tanggungan. Dengan diundangkannya undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan UUPA membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan, kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu,

---

<sup>21</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *op.cit* halaman 52

<sup>22</sup> *Ibid*

yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>23</sup>

Menurut Pasal 7 UUHT, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek dari hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luas Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera*).<sup>24</sup>

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum

---

<sup>23</sup> *Ibid* halaman 53

<sup>24</sup> *Op.cit*

utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

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.

## 2. Subyek Hak Tanggungan Dan Obyek Hak Tanggungan

### a. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan Subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>25</sup>

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan

kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya hak tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.<sup>26</sup>

b. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- 1.). Dapat dinilai dengan uang ;
- 2.). Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum
- 3.). Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan
- 4.). Memerlukan penunjukan oleh undang-undang

Persyaratan bagi obyek hak tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT.

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa : “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan”. Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan diatas tanah Negara, diatas tanah pengelolaan maupun diatas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua

---

<sup>25</sup> Ibid halaman 60

<sup>26</sup> Op.cit

unsur mutlak dari hak atas yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah :<sup>27</sup>

- 1). Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- 2). Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat tersebut diatas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena sesuai dengan hakekat perwakafan. Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Demikian juga Hak Pengelolaan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.<sup>28</sup>

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi hak pakai

---

<sup>27</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Loc.cit* halaman 56

<sup>28</sup> *Ibid* halaman 57

yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun didalam Pasal 34 UUPA ditentukan untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi persyaratan untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, demikian disebutkan dalam Pasal 4 ayat (3) UUHT.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung kepada keperluannya didalam masyarakat. Walaupun pada saat ini belum dianggap perlu mendaftarkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.<sup>29</sup>

Dengan demikian Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi persyaratan tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan dikemudian hari, dalam undang-undang ini dibuka kemungkinan untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan diatas.

Sebelum adanya UUHT, Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib



didaftar dan karenanya tidak memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian Hak Pakai yang didaftarkan itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Namun sekarang dalam UUHT, Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyai sebagai jaminan.

Dalam pada itu hak pakai atas tanah Negara yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti hak pakai atas nama pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, dan hak pakai atas nama perwakilan Negara asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu bukan merupakan obyek hak tanggungan.

Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.<sup>30</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT selanjutnya dinyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah

---

<sup>29</sup> *Ibid* halaman 58

<sup>30</sup> Komariah, *Hukum Perdata, Edisi Revisi*, Universitas Muhammadiyah Malang,

tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dengan demikian termasuk dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut adalah bangunan yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah misalnya basement yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang termasuk hasil karya tersebut misalnya candi, patung, gapura dan relief.

Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik, demikian ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT.<sup>31</sup>

Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, maka pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan dalam suatu APHT, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Terhadap tanah hak milik yang telah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun

---

Malang , 2005, halaman 131

<sup>31</sup> *Ibid* halaman 59

didaftar, karena sifatnya dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Kemudian dalam Pasal 27 UUHT ditegaskan pula bahwa, ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Dengan adanya ketentuan tersebut maka hak tanggungan dapat dibebankan pula pada rumah susun dan hak milik atas satuan rumah yang didirikan diatas tanah hak pakai atas tanah Negara.

Dari uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah :<sup>32</sup>

a). Yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, yaitu :

- 1). Hak Milik ;
- 2). Hak Guna Usaha;
- 3). Hak Guna Bangunan.

b). Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT, yaitu :

Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

c). Yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT, yaitu :

- 1). Rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara;
- 2). Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.

---

<sup>32</sup> Djoko Walijatun, Martono, Sri Purwaning, dan Herliyani Umar, et.al., *Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Pelaksanaan Dan Peraturan lain yang terkait*, Yayasan Bhumi Bhakti Adhiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 1996, halaman 5

### 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa : “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.<sup>33</sup>

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek 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.

Hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut Hukum Adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan diatas dimaksudkan juga untuk

mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>34</sup>

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum “pembebanan hak atas tanah” yang pembuatan aktanya kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 UUPA dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu bidang tanah dan diantaranya ada yang letaknya diluar daerah kerjanya, untuk pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan PPAT memerlukan ijin dari Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi, namun bidang-bidang tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya (Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 dan Pasal 3 dari Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria Nomor SK.67/DDA/1968).

Dalam pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi

---

<sup>33</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, Loc.Cit *Ibid* halaman 62

<sup>34</sup> *Ibid* halaman 63

hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan (Pasal 25 PP.10 Tahun 1961).<sup>35</sup>

Menurut Pasal 22 ayat (1) PP.10 Tahun 1961, PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT jika tanah yang bersangkutan masih dalam perselisihan/sengketa. Sehubungan dengan itu karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, perlu dicantumkan pemberian jaminan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang dibuat dan warkah-warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.<sup>36</sup>

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas

---

<sup>35</sup> *Ibid* halaman 64

<sup>36</sup> *Ibid*

tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

37

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.<sup>38</sup>

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan obyek jaminan bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

#### 4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

---

<sup>37</sup> *Ibid*

<sup>38</sup> *Ibid* halaman 65

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, kemudian bentuk SKMHT ditentukan dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada Notaris dan PPAT.<sup>39</sup>

Pasal 15 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

Ayat (1) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 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 obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

Sebagaimana kita ketahui, kuasa khusus merupakan kuasa untuk melakukan hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Sedangkan kuasa umum atau luas merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan hanya meliputi tindakan pengurusan.<sup>40</sup>

- b. tidak memuat kuasa substitusi.

---

<sup>39</sup> Habib Adjie, *Notaris Tidak Berwenang Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Tapi Berwenang Membuat Akta Kkuasa Membebankan Hak Tanggungan (AKMHT)*, Renvoi, Nomor 3.51.V Agustus, Jakarta, 2007, halaman 66.

<sup>40</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2007, halaman 418



Yang dimaksud dengan pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila 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.

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

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan. Sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT.<sup>41</sup>

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan. Tidak dipenuhinya syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan untuk sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib

menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut diatas.

Ayat (2) : Kuasa Untuk membebaskan 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).

Ayat (3) : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Ayat (4) : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.<sup>42</sup>

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Petanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang lain yang sudah meninggal, surat keterangan

---

<sup>41</sup> *Ibid* halaman 419

<sup>42</sup> *Ibid* halaman 421

waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya.

Ayat (5) : Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit lain yang sejenis,. Batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka

memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti hak dan pemeliharanya.<sup>43</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus-menerus” menunjukan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedua harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.<sup>44</sup>

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan., Jakarta, 2007, halaman 72

<sup>44</sup> *Ibid* halaman 73

- a. data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya. luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya ;
- b. data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh wilayah Negara.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan datanya, “pengolahan” atau “processing”-nya, penyimpanannya” dan kemudian “penyajianya”.<sup>45</sup>

## 2. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pesatnya pembangunan di Negara kita, disamping membawa dampak positif, yaitu meningkatnya kesejahteraan masyarakat, juga membawa dampak negative, yaitu timbulnya berbagai kejahatan, demikian pula halnya dibidang pertanahan.<sup>46</sup> Untuk itu hendaklah pemilik tanah mendaftarkan hak atas tanahnya.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu :

- a. Bidang fisik atau teknis kadastral
- b. Bidang yuridis, dan
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum terdaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

---

<sup>45</sup> *Ibid*

<sup>46</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994,

Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil ("*parcel*"), yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua, dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, umumnya prakarsa datang dari Pemerintah.<sup>47</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau missal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

### 3. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta ("*registration of deeds*") dan sistem pendaftaran hak ("*registration of titles*", *title* dalam arti hak).

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.<sup>48</sup>

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya dan hak apa yang dibebankan.

Baik dalam sistem pendaftar akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan

sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah, dalam sistem ini pejabat tersebut pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar, inilah kelemahan sistem pendaftaran akta.

Karena mengandung kelemahan tersebut oleh **Robert Richard Torrens**, diciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, yaitu sistem pendaftaran hak atau "*registration of titles*" yang kemudian dikenal sebagai **Sistem Torrens**.

Sistem Torrens pun mengandung kelemahan-kelemahan, disamping kelebihan-kelebihan yang ada.<sup>49</sup>

Sebagaimana telah diuraikan diatas, dalam sistem pendaftaran hak, pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, akta hanya merupakan sumber datanya.<sup>50</sup>

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam Bahasa Inggris disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP.10/1961 disebut buku-tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku-tanah. Demikian juga akta pemindahan hak dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku-tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku-

---

<sup>48</sup> *Ibid* halaman 76

<sup>49</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2007, halaman 85

tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku-tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku-tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak ia bersikap aktif. Dalam sistem ini buku-tanah disimpan di kantor PPT dan terbuka bagi umum.<sup>51</sup>

Sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan *register* (“*Certificate of title*”). Dalam pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku-tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya, dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar ukur dan batas-batas bidang tanah tersebut.<sup>52</sup>

Dalam sistem PP 24/1997 tersebut, semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Sebagaimana halnya dengan buku-tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku-tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku-tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.<sup>53</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa

---

<sup>50</sup> Boedi Harsono, Loc.cit halaman 77

<sup>51</sup> *Ibid*

<sup>52</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, halaman 29



## 1. Pengertian Surat Kuasa

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUHPerduta).

Dalam zaman yang penuh kesibukan sekarang ini, seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu ia memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusan itu. Orang ini lalu diberikannya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya. Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan “suatu perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau menelorkan suatu “akibat hukum”.<sup>54</sup>

Orang yang telah diberikan kuasa (ia dinamakan “juru kuasa” atau juga “kuasa” saja) melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya adalah bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam bahasa Belanda dinamakan “*volmacht*”, dalam bahasa Inggris dinamakan “*power of attorney*”. Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain, misalnya membuat surat wasiat (*testament*) atau memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan. Namun untuk melangsungkan suatu perkawinan diberikan kemungkinan, jika ada alasan penting dengan izin Presiden, untuk mewakilkan

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Loc.cit* halaman 78

<sup>54</sup> Supra catatan kaki Nomor 14

kepada seseorang wakil yang dengan akte otentik khusus dikuasakan untuk itu (Pasal 79 KUHPerdata).

Pemberian kuasa terjadi dengan Cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir, upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih dari pada yang ditentukan dalam Pasal 411 untuk seorang wali (Pasal 1794 KUHPerdata).<sup>55</sup>

“Hal sesuatu”, lazimnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, yang menjadi soal perselisihan paham ialah kata-kata “atas nama”<sup>56</sup>

Sebagaimana telah kita lihat, pemberian kuasa itu menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti itu ada juga yang dilahirkan oleh atau menemukan sumbernya pada undang-undang, misalnya orang tua atau wali yang mewakili anak belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orang tua atau dibawah perwalian, direksi dari suatu perseroan yang mewakili perseroannya, dan lain sebagainya. Dengan demikian ada perwakilan yang dilahirkan oleh suatu perjanjian dan ada yang dilahirkan oleh Undang-undang.<sup>57</sup>

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud surat kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan yang dituangkan secara tertulis, baik dibawah tangan maupun dalam akta otentik.

## 2. Jenis-jenis Surat Kuasa

Sesuai uraian diatas Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta

---

<sup>55</sup> *Ibid* halaman 142

<sup>56</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-azaz Hukum Pejanjian*, cet.ke-7, Bale Bandung, Bandung, 1975, halaman 91

<sup>57</sup> *Ibid*

otentik, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si penerima kuasa (Pasal 1793 KUHPerduta).

Dikenal kuasa khusus dimana hanya satu kepentingan tertentu atau lebih yang harus dilakukan oleh penerima kuasa (Pasal 1795 KUHPerduta), sedangkan kuasa umum atau luas merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan hanya meliputi tindakan pengurusan (Pasal 1796 ayat (1) KUHPerduta). Untuk melakukan tindakan pemilikan diperlukan kuasa dengan kata-kata tegas atau dalam bentuk kuasa khusus dan hanya dapat dilakukan oleh mereka yang berwenang untuk melakukannya.

Oleh undang-undang dapat ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti pada kuasa untuk penerimaan suatu hibah harus dilakukan dalam bentuk akta otentik (Pasal 1683 ayat (1) KUHPerduta). Didalam kuasa untuk menghibahkan dan menerima hibah disebutkan dengan jelas dan tegas kepada siapa obyek hibah akan diberikan, mengingat unsur dari suatu penghibahan adalah adanya pemberi hibah, penerima hibah dan objek hibah.

Seorang ahli waris yang menolak suatu warisan harus dilakukan dengan tegas dengan suatu pernyataan yang dibuat di kepaniteraan pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya telah dibuka warisan itu (Pasal 1057 KUHPerduta). Oleh Undang-undangpun tidak ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan penolakan warisan tersebut, namun mengingat akibat hukum dari penolakan warisan, yaitu ahli waris dianggap tidak pernah telah menjadi waris (Pasal 1058 KUHPerduta), maka adalah lebih baik untuk membuat kuasa penolakan warisan dalam bentuk akta otentik atau setidaknya kuasa dibawah tangan yang disahkan tanda tangan pemberi kuasa.<sup>58</sup>

Pada umumnya untuk suatu perjanjian yang digolongkan pada perjanjian formil,

dimana oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertentu, yaitu dalam akta otentik, maka kuasanya pun sebaiknya dibuat pula dalam bentuk otentik.

Adanya perintah undang-undang untuk membuat akta kuasa/akta pemberian kuasa dalam bentuk otentik, seperti kuasa untuk menerima hibah dan SKMHT tersebut diatas, dalam hal ini fungsi dari surat kuasa bukan semata-mata sebagai alat bukti, melainkan merupakan syarat mutlak untuk adanya tindakan tersebut. Oleh karena itu tata cara/prosedur pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, melainkan juga akta tersebut menjadi batal demi hukum. Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tata cara atau prosedur tertentu didalam pembuatan akta otentik dicantumkan didalam ketentuan Pasal 84 Undang-undang (UUJN) tersebut diatas.<sup>59</sup>

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa dapat dalam bentuk lisan maupun tertulis, dan jenis-jenis surat kuasa tersebut selain surat kuasa penolakan warisan dan SKMHT tersebut diatas, sesuai tujuan diberikannya surat kuasa antara lain :

- a. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Pada perjanjian timbal balik ada kemungkinan salah satu pihak belum melakukan atau memberikan prestasi. Untuk kepastian dilakukannya prestasi tersebut, pihak yang bersangkutan memberikan kuasa kepada pihak lainnya untuk atas namanya melaksanakan prestasi yang dijanjikan. Oleh karena itu, beding tidak dapat ditarik kembali, perlu adanya dasar pbenarannya diantaranya kewajiban hukum yang masih harus dilakukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberian kuasa ini diberikan untuk kepentingan penerima kuasa yang justru merupakan tujuan dari

---

<sup>58</sup> Herlien Budiono, *Loc.cit* halaman 418

<sup>59</sup> *Ibid*

pemberian kuasa tersebut, seperti pada pengikatan jual beli, bakal penjual memberi kuasa kepada bakal pembeli untuk apabila syarat untuk jual beli dihadapan PPAT telah terpenuhi mewakili calon penjual melaksanakan jual belinya dihadapan PPAT. Oleh karena kuasa bersifat privative, perlu diperjanjikan dalam kaitan perjanjian pengikatan jual beli selain pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali ditambahkan beding/janji bahwa pemberi kuasa tidak akan melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya.<sup>60</sup>

Syarat tidak dapat ditariknya kembali kuasa pada umumnya adalah Beding kuasa tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan dengan tegas, dan kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.

#### d. Kuasa Mutlak

Istilah “kuasa mutlak” dicantumkan didalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemandangan Hak atas tanah jo Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kuasa mutlak tidak dikenal didalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya :

- 1). Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- 2). Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dalam dilakukan oleh pemegang haknya.

---

<sup>60</sup> *Ibid* halaman 423

Dalam kenyataan, si pemberi kuasa mutlak sesungguhnya telah menjual tanah itu kepada penerima kuasa, kuasa mutlak adalah jual beli terselubung.<sup>61</sup>

e. Kuasa Blanko

Akta Kuasa Blanko adalah akta kuasa dimana nama dari yang diberi kuasa dikosongkan dahulu dan baru diisi oleh penerima kuasa kemudian pada waktu surat kuasa yang bersangkutan hendak dipergunakan. Pemberian kuasa blanko didalam praktik, misalnya pada akta pendirian perseroan terbatas untuk mohon pengesahan dari yang berwenang.

f. Selbsteintritt

Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan atas ancaman kebatalan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri.<sup>62</sup>

Berkaitan dengan larangan tersebut, maka Selbsteintritt hanya mungkin dilaksanakan dalam hal penerima kuasa atas nama pemberi kuasa semata-mata melaksanakan prestasi yang merupakan hak penerima kuasa dan masih harus dilakukan oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Oleh karena sifat larangan tersebut bersifat absolute, pemberian kuasa yang bersifat Selbsteintritt hanya dimungkinkan apabila alas hak yang sah dari pemberian kuasa serta isi kuasa diuraikan secara terperinci dan jelas agar tidak terjadi kepentingan yang

---

<sup>61</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi, tentang Perjanjian Penanggungan & Perikatan Tanggung Menanggung*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, halaman 423

<sup>62</sup> Herlien Boediono, *Loc.cit* halaman 428

bertentangan dan justru menjadi larangan dari *Selbstentritt*. *Selbsteintritt* diberikan, misalnya pada kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual beli sebidang tanah dihadapan PPAT dalam kaitan pengikatan jual beli.<sup>63</sup>

g. Kuasa Jual Pada Pengakuan Utang atau Persetujuan Kredit

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara dibawah tangan, masih dilakukan didalam praktik. Kadang-kadang malah dibuat secara terpisah dari akta pengakuan hutang atau perjanjian kreditnya.

h. Kuasa Substitusi

Substitusi berarti penunjukkan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa asal sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain. Kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa masih tetap ada pada penerima kuasa pertama, sesuai dengan asas *privative* dari suatu kuasa, yang memungkinkan pemberi kuasa asal tetap dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya.<sup>64</sup>

Perlu diperhatikan bahwa pada kuasa substitusi, selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri.

i. Agency pada Common Law

Kita mengenal adanya perwakilan langsung dan perwakilan tidak langsung, dimana pada perwakilan tidak langsung si wakil melakukan tindakan hukumnya atas namanya sendiri, tanpa menyebut *principalnya*. Perbedaan ini tidak dikenal pada

---

<sup>63</sup> *Ibid*

<sup>64</sup> *Ibid* halaman 432

sistem hukum *common law*, tetapi dikenal istilah seperti *undisclosed principal*, yaitu *a principle whose existence is not known at the time of the transaction to the person dealing with the agent*.

Keberadaan ajaran mengenai undisclosed principal digunakan oleh sistem hukum common law berkaitan dengan agency yang tidak membedakan antara bertindak atas nama sendiri dan bertindak atas nama orang lain. Yang penting adalah bahwa tindakan hukum penerima kuasa dilakukan *on behalf of* atau *on account of* dari principalnya.<sup>65</sup>

### 3. Akibat Hukum Pemberian Kuasa

Dengan adanya pemberian kuasa, maka akan mengakibatkan atau menimbulkan hak dan kewajiban yang harus diperhatikan oleh pihak pemberi dan penerima kuasa. Penerima Kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya. Karena setiap sesuatu yang menimbulkan hak dan kewajiban akan mempunyai akibat hukumnya.

Hak-hak yang dimiliki pemberi kuasa diantaranya Si Pemberi kuasa dapat menuntut penggantian dari penerima kuasa apabila ia melampaui batas kewenangannya dan Pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si penerima kuasa telah bertindak dalam kedudukannya dan menuntut daripadanya pemenuhan perjanjian (Pasal 1799 KUHPerdara).

Kewajiban-kewajiban penerima kuasa, yaitu selama ia belum dibebaskan melaksanakan kuasanya dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal dunia, jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat timbul suatu kerugian



(Pasal 1800 KUHPerdara). Tugas yang sudah disanggupi harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang secepat-cepatnya, jika tidak si penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya, untuk mana ia dapat dituntut mengganti kerugian ditimbulkan karena kelalaian itu.<sup>66</sup>

Penerima kuasa tidak saja bertanggung-jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan didalam menjalankan kuasanya, ia juga diwajibkan memberi laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak seharusnya dibayarkan kepada si pemberi kuasa (Pasal 1802 KUHPerdara).

Selain mempunyai hak pemberi kuasa juga mempunyai kewajiban-kewajiban. Pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya dari pada itu, selainnya sekadar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam (Pasal 1807 KUHPerdara).<sup>67</sup>

Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada penerima kuasa semua persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya, jika ia telah diperjanjikan. Jika penerima kuasa tidak melakukan suatu kelalaian, maka pemberi kuasa tidak dapat meluputkan diri dari kewajiban untuk mengembalikan biaya-biaya tersebut serta membayar upah walaupun urusannya tidak berhasil.<sup>68</sup>

Dari uraian tersebut diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa akibat hukum dari Surat

---

<sup>65</sup> *Ibid*

<sup>66</sup> Subekti, *Loc cit* halaman 146

<sup>67</sup> *Op cit*

<sup>68</sup> *Ibid* halaman 149

Kuasa adalah Segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa sepenuhnya menjadi tanggungjawab pemberi kuasa yang urusannya diselenggarakan oleh penerima kuasa, sejauh menyangkut urusan yang disebutkan dalam surat kuasa, namun segala tindakan diluar yang disebutkan dalam surat kuasa menjadi tanggungjawab pribadi penerima kuasa.

Berakhirnya pemberian kuasa diatur oleh Pasal 1813 KUHPerdara adalah hal-hal sebagai berikut :

- a. Dengan ditariknya kembali kuasanya si juru kuasa.
- b. Dengan pemberitahuan penggantian kuasanya oleh si juru kuasa.
- c. Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa.
- d. Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan kuasa atau menerima kuasa.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Djoko Prakoso & Bambang Riyadi Lary, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987, halaman 198

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Atas Tanah Belum Bersertipikat.**

Apabila tanah yang akan dijaminkan belum bersertipikat, maka untuk membebankan hak tanggungan atas tanah tersebut diperlukan Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.

Setelah SKMHT dibuat dihadapan PPAT/Notaris, maka dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan harus didaftar di Kantor Pertanahan, sesuai dengan Pasal 15 ayat (4) UUHT, kecuali untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, sesuai dengan Pasal 2 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, disebutkan bahwa "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertipikatannya sedang dalam

pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan :

1. Kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/Dir, tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) keatas sampai dengan sejumlah Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah)
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah took (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 M2 (duaratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan took tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp.250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk Perumahan Inti dalam rangka KPPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Kredit Usaha

Kecil yang dimaksud adalah :

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
  - a. Kredit Kepada Koperasi Unit Desa ;
  - b. Kredit Usaha Tani;
  - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan yaitu :
  - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 M2 (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M2 (tujuh puluh meter persegi);
  - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kaveling siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M2 (limapuluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
  - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), antara lain :
  - a. Kredit Umum Pedesaan;
  - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Setelah SKMHT dibuat, diberi Nomor dan tanggal, maka harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dengan dasar SKMHT tersebut pembebanan dilakukan oleh penerima SKMHT atau kreditur yang bertindak untuk dirinya sendiri dan untuk atas nama pemberi kuasa, hal dilakukan untuk kepentingan penerima untuk dijaminnya

pembayaran utang debitur.

APHT wajib didaftar ke Kantor Pertanahan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak tanggal hari ditandatanganinya APHT tersebut, dengan melampirkan sekaligus dokumen-dokumen pendukung untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut, sekaligus untuk dilanjutkan pembebanannya setelah permohonan hak atas tanah selesai. Adapun dokumen-dokumen atau data-data yang perlu dilampirkan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanahnya adalah sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemilik asal hak atas tanah dan pemohon ( pemberi hak tanggungan ).
2. Bukti peralihan hak atas tanah, dapat berupa Akta Jual Beli, Surat Keterangan Waris atau Surat Bukti Pelunasan Sewa Beli untuk rumah-rumah negeri, dll.
3. Alas hak atas tanah, dapat berupa Girik, petuk pajak, kartu kaveling atau surat Verponding untuk tanah bekas milik Belanda.
4. PBB dan Bukti pembayarannya.
5. Bukti Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dari Pembeli dan Pajak Penghasilan (PPH) dari Penjual.
6. Surat keterangan bahwa tanah tersebut tidak ada sengketa dari Kelurahan/Kecamatan.
7. Surat Permohonan pendaftaran hak
8. Warkah-warkah lain yang mendukung

Selain dokumen-dokumen permohonan hak atas tanah, karena hak atas tanah tersebut akan dipasang/dibebani hak tanggungan, maka PPAT akan melampirkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu :

1. KTP para pihak (pemberi dan pemegang Hak Tanggungan)
2. Kartu keluarga dan surat nikah pemegang hak atas tanah

3. Salinan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
4. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebanyak 2 (dua) eksemplar, satu bermeterai dan satu salinan tidak bermeterai yang diparaf oleh PPAT.
5. Surat Keterangan bahwa tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan sedang dimohon haknya.
6. Identitas lain para pihak yang diperlukan (seperti anggaran dasar pendirian bila para pihak berbentuk badan hukum)
7. Surat Pengantar dari PPAT
8. Surat Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan

Apabila proses pensertipikatan telah selesai, maka tujuh hari kerja setelah itu APHT akan diberi Nomor dan Tanggal pada buku register hak atas tanah dan diberi catatan bahwa sertipikat tersebut telah dijamin/ sebagai agunan untuk pelunasan kredit pada kreditur dan Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dilampirkan salinan APHT tanpa meterai tersebut.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa : "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek 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.

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang dibuat dan warkah-warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya



dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Dengan selesainya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, maka kedudukan kreditur sebagai kreditur yang didahulukan (preferent) dari kreditur-kreditur lainnya.

Proses pelaksanaan SKMHT atas tanah yang belum bersertipikat, yang diikuti dengan APHT dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Setelah dibuat SKMHT dihadapan Notaris atau PPAT, maka permohonan hak atas tanahnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan, kemudian setelah selesai pendaftarannya dan tanah tersebut telah bersertipikat, maka langsung dibuat APHT dihadapan PPAT, dengan memperhatikan jangka waktu SKMHT tersebut.
2. Setelah dibuat SKMHT dihadapan Notaris atau PPAT, maka sebelum jangka waktu tiga bulan dibuat APHT dhadapan PPAT, dan langsung didaftarkan sekaligus dengan permohonan hak atas tanahnya.

Dari penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, ternyata tanah-tanah yang belum bersertipikat, walaupun data-data untuk diproses untuk dibuatnya sertipikat atas tanah tersebut lengkap, pendaftaran hak tanggungan tidak atau belum dimungkinkan, karena sistim pendaftarannya mensyaratkan tanah-tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan harus sudah bersertipikat, demikian dengan cara mengakses sistim pendaftaran komputerisasi yang meng-input data Nomor hak

dari tanah yang akan didaftarkan sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan.<sup>70</sup>

Mungkin karena sistim yang demikian, sehingga masyarakat tidak ada yang mencoba atau berusaha untuk menjaminkan hak atas tanahnya yang belum bersertipikat untuk dapat dipasang sebagai jaminan utang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Menurut analisa penulis, hal ini tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena berdasarkan Pasal 15 ayat (4) UUHT, bahwa tanah yang belum terdaftar dapat dipakai sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan sesuai bunyi pasal tersebut yaitu "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan". Dalam jangka waktu tersebut diharapkan pendaftaran hak atas tanahnya telah selesai.

Penulis memperhatikan terjadinya keadaan demikian, disebabkan oleh karena ada kekhawatiran, bahwa apabila tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat diterima untuk dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan dengan dibuatkan SKMHT oleh Notaris/PPAT dan dilanjutkan dengan APHT oleh PPAT, kemudian diproses pendaftarann hak tanggungan dan permohonan hak atas tanahnya sekaligus, sedangkan proses pembuatan sertipikat memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit baik yang resmi maupun yang tidak resmi (sudah menjadi rahasia umum), hal tersebut mengandung resiko keterlambatan akan lahirnya hak tanggungan yang seharusnya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah data-data secara lengkap diterima. Maka untuk menghindari resiko tersebut, menurut

---

<sup>70</sup> Karsono, Pegawai Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Wawancara dengan penulis, Bekasi, 29 Januari 2010.

penulis sistimnya diciptakan seperti itu.

## **B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Atas Tanah Belum Bersertipikat Apabila Pemberi Kuasa Meninggal Dunia**

Pelaksanaan SKMHT seperti yang diterangkan diatas seringkali menemui hambatan, terutama karena disebabkan lamanya proses permohonan hak atas tanah, yang biasanya memakan waktu berbulan-bulan, kadang-kadang jangka waktu SKMHT selama 3 (tiga) bulan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk tanah belum bersertipikat tidak terjangkau, sehingga sering dilakukan penandatanganan SKMHT kembali karena jangka waktu SKMHT pertama telah habis. Hal tersebut mungkin tidak terlalu rumit masalahnya, karena para pihak dapat mengatur waktu untuk penandatanganan SKMHT ulang tersebut. Yang menjadi masalah adalah bagaimana bila selama proses permohonan hak atas tanah, karena obyek Hak Tanggungan belum terdaftar pemberi kuasa meninggal dunia ? Setelah penulis mengadakan wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yaitu Bapak SUMARNO yang mengatakan bahwa di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, belum pernah ada pemohon yang mendaftarkan hak tanggungan dengan obyek tanah belum bersertipikat, walaupun dalam peraturan perundanga-undangan dimungkinkan. Sehingga peristiwa tersebut belum pernah terjadi.<sup>71</sup>

Ada dua kemungkinan bila hal tersebut terjadi. Apakah saat meninggalnya pemberi kuasa, SKMHT tersebut jangka waktunya masih berlaku ? Jika masih berlaku maka demi untuk kepentingan Kreditur SKMHT tersebut dapat dilanjutkan dengan pembuatan APHT, karena Kuasa yang diberikan dalam SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampau

---

<sup>71</sup> Sumarno, Pegawai Bagian Seksi Peralihan Dan Pembebanan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Wawancara dengan penulis, Bekasi, 22 Januari 2010.

tanpa dilaksanakannya pembuatan APHT. Sedangkan kemungkinan kedua adalah jika tanggal (jangka waktu) SKMHT tersebut telah habis, maka untuk itu diperlukan tandatangan ulang SKMHT yang akan dilakukan oleh para ahli waris pemberi Hak Tanggungan, demikian dengan terlebih dahulu dilakukan permohonan surat keterangan ahli waris sebagai dokumen pendukung yang menerangkan bahwa para penghadap adalah benar-benar orang yang berhak dan mempunyai kewajiban untuk meneruskan perbuatan hukum dari pewaris yang telah mengadakan perjanjian utang-piutang, sehingga ahli waris tersebut akan bertindak sebagai pemberi hak tanggungan. Yang memberikan kuasa kepada pemegang hak tanggungan untuk :

1. Membebaskan hak tanggungan yang meliputi kuasa untuk menghadap dimana 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, memberi pernyataan bahwa obyek hak tanggungan betul milik pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam APHT.
2. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah terjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbaharui hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.
3. Pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur (pemberi kuasa) cedera janji.

Sehingga apabila pemberi kuasa meninggal dunia, sedangkan jangka waktu SKMHT masih berlaku, maka tidak menimbulkan akibat hukum untuk pelaksanaan APHT, sedangkan bila pada saat meninggalnya pemberi kuasa, jangka waktu SKMHT-nya telah berakhir, maka akibat hukumnya adalah beralihnya segala hak dan kewajiban pemberi kuasa kepada ahli waris, yang akan meneruskan perjanjian yang telah dibuat oleh pewaris sebelumnya (apabila terdapat klausula demikian), terutama perjanjian utang-piutang begitu juga dengan perjanjian pemberian kuasa yang telah dituangkan dalam bentuk SKMHT.

Menurut analisa penulis, apabila pemberi kuasa meninggal dunia pada SKMHT atas tanah yang belum bersertipikat, maka penerima kuasa tetap dapat menjalankan kuasa yang telah diberikan oleh pemberi kuasa, karena kuasa yang diberikan dalam SKMHT tidak berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa sesuai janji-janji yang diberikan dalam SKMHT tersebut yang berbunyi bahwa "Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakannya pembuatan APHT".

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Setelah mempelajari dan meneliti masalah SKMHT atas tanah belum bersertipikat apabila pemberi kuasa meninggal dunia, seperti yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, baik mengenai pelaksanaannya maupun ketentuan dan syarat-syaratnya, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan(SKMHT) atas tanah belum bersertipikat harus dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak akta tersebut dibuat, dan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan harus diikuti dengan pendaftaran permohonan hak atas tanahnya, untuk menjamin terdaftarnya hak tanggungan tersebut dan

melahirkan Hak Tanggungan untuk melindungi kepentingan kreditur. Akan tetapi peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak sejalan dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat, tanah-tanah yang belum bersertipikat belum dapat diterima oleh Kantor Pertanahan (khususnya Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi) sebagai objek jaminan hak tanggungan.

2. Apabila pemberi kuasa yang memberikan kuasanya dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) meninggal dunia, maka SKMHT tersebut masih dapat dipergunakan untuk pelaksanaan APHT, karena Kuasa yang diberikan dalam SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakannya pembuatan APHT.

## **B. Saran-saran**

1. Dari uraian diatas, dapat diketahui adanya kendala-kendala di dalam praktek yang tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana pembebanan hak atas tanah yang belum bersertipikat seharusnya dapat dilakukan, tetapi kenyataannya tidak dijumpai pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, hal itu karena terlalu lamanya proses pensertipikatan yang dilakukan dan masyarakat masih berpendapat bahwa mengurus sertipikat mahal biayanya, sehingga perlu dibuat suatu sistem pendaftaran tanah yang cepat dan murah, agar masyarakat dapat mempergunakan sertipikat tanahnya sebagai alat untuk memajukan taraf kehidupannya, salah satunya dengan menjadikan tanahnya sebagai jaminan dalam rangka menambah modal dan meningkatkan mutu kehidupan agar lebih baik lagi.
2. Sebaiknya SKMHT segera dilaksanakan dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggunganya di Kantor Pertanahan, agar

kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat memperoleh jaminan atas dibayarnya piutang dan memperoleh kedudukan sebagai kreditur preferent, yaitu sebagai kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran piutangnya dari kreditur-kreditur lain.



## Daftar Pustaka

### A. Buku :

- Ali Achmad Chamzah, H., 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, cet. Ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Djoko Walijatun, Martono, Sri Purwaning, Herliyani Umar, et.al., 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Pelaksanaan Dan Peraturan Yang Terkait*, Yayasan Bhumi Bhakti Adhiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta,
- Djoko Prasajo & Bambang Riyadi Lary, 1987, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- Efendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Press, Jakarta.
- Herlien Boediono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotaritan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemd, Teori dan Praktek Pensertipikatan Tanah di Indonesia*, CV. Mandar maju, Bandung.
- I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- J. Satrio, 2003 *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Pribadi, tentang Perjanjian Penanggungan & Perikatan Tanggung Menanggung*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Komariah, 2005, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Penerbit Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman,2004, *Serial Hukum Perdata, buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Maju Mandar, Bandung.

Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Penrebit Kompas, Jakarta.

R. Subekti,2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

R. Subekti & R. Tjitrosoedibio,2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, P.T. Pradnya Paramita, Jakarta.

R. Subekti,1995, *Aneka Perjanjian*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung.

R. Wirjono Prodjodikoro, 1975, *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*, cetakan Ke-7, Bale Bandung, Bandung.

Sutarno,2005 *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung.

Salim, H, HS,2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUHPerdata* PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

S. Chandra,2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, PT. Grasindo Widiasarana Indonesia, Jakarta.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta

Tan Thong Kie,2000, *Studi Notariat*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

## B. Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4/1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Penjelasan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang Undang Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Majalah/Diktat :

H. Kashadi, *Diktat Kuliah Hukum Jaminan*, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang,

Habib Adjie, Notaris tidak berwenang membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), tapi berwenang membuat akta kuasa membebankan hak tanggungan, Renvoi, Nomor 3.51.V. Agustus, Jakarta, 2007

Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan* Edisi Revisi Dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Yuli Prasetyo Adhi, *Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia*, Jurnal *Masalah-masalah Hukum*, Jilid 37 Nomor 3 Edisi September 2008, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008