

TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN SURAT KUASA MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN

MOH. REZAH / D 101 07 206

ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selainnya membebaskan Hak Tanggungan. Karena dianggap memegang peran penting di dalam pemberian jaminan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka bentuknya pun dibakukan dalam blangko standar sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Blangko standar tersebut dibuat sedemikian rupa, memuat unsur-unsur penting sebagaimana dipersyaratkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam hal ini Pejabat Notaris merasa terbelenggu dalam pembuatan SKMHT karena harus mengikuti blangko standar tersebut tidak diperkenankan untuk membuat format sendiri terkecuali janji-janji yang dicantumkan dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan. Walaupun demikian untuk pengisiannya tetap diperlukan profesionalitas dari Notaris, mengingat bahwa masa berlakunya SKMHT sangat bervariasi, dapat berlaku selama 1 (satu) bulan, 3 (tiga) bulan bahkan untuk kredit-kredit tertentu Undang-Undang menentukan bahwa SKMHT dapat berlaku sampai dengan masa berlakunya perjanjian kredit. Sebenarnya lebih tepat bilamana untuk kredit-kredit tertentu ditentukan masa berlakunya sampai dengan kredit dilunasi. Mengingat pentingnya masalah penjaminan tanah, maka sudah selayaknya apabila SKMHT tidak diperkenankan untuk disubstitusikan selain itu juga adanya keharusan untuk mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan.

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

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga Hak Tanggungan yang diberlakukan sekarang adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini sebenarnya telah lama diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, akan tetapi baru tanggal 9 April 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini baru terwujud, yaitu sebagai pengganti *Hypotheek* yang diatur dalam KUHPerduta yang berlaku sejak 1 Mei 1848 dengan Staatsblad 1847 nomor 67 dan *Credietverband* (staatsblad 1908 No. 542 yang

diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190), yang merupakan perubahan mendasar dalam hukum jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah.

Hukum jaminan dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Kalau penulis berusaha menemukan perumusan hukum jaminan didalam undang-undang maupun didalam literatur, maka penulis tidak akan berhasil menemukannya. Dalam Bahasa Belanda, hukum jaminan dapat diterjemahkan dengan "*Zekerheidrechten*", yang dimana kata *recht* disini diartikan hak bukan hukum.

A.Pitlo, menyatakan rumusan bahwa :

“*Zekerheidrechten*” adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik daripada kreditur-kreditur lain.¹ Dari perumusan tersebut selintas dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seseorang kreditur terhadap debitur, berarti sejak april 1996, hanya ada satu lembaga Hak Tanggungan mengenai tanah yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Dari rumusan diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.² “Dalam terlaksananya Hak Tanggungan dikenal pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, dimana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan atas barangnya, barang yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut tidak boleh dialihfungsikan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihfungsian, sedangkan penerima Hak Tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi dari debitur.

Sejalan dengan itu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

(SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Didalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan.

Fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memiliki batas waktu berlaku dan wajib untuk segera diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai persyaratan dan cakupannya tersebut, perlu diketahui bahwa kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

¹Pitlo, Dalam Tulisannya Tahir Kamil, *Hukum Dan Lembaga Jaminan*, Media Notariat Juli – September 2003.

²Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005, Hlm. 13.

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

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

Fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf a, yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain“ dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, sehingga secara khusus Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain. Sedangkan yang dimaksud dengan

pengertian “substitusi” menurut Pasal 15 ayat (1) huruf b adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, maksudnya disini adalah pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain, pernyataan tersebut diatas memberi kesan bahwa pemegang atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu si penerima kuasa secara langsung, yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa. Lebih lanjut ditegaskan “bukan merupakan substitusi”, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain, pemberian kuasa demikian itu dalam rangka penugasan dalam mana penerima kuasa bertugas untuk bertindak mewakilinya”.

Mengenai persyaratan dan cakupannya tersebut, perlu diketahui bahwa kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus jelas dan terperinci, hal ini diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, terutama memberikan perlindungan mengenai jumlah hutang yang harus sesuai dengan jumlah yang telah diperjanjikan, selain itu harus jelas menunjuk secara khusus objek Hak Tanggungan, kreditor dan debitornya. Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c, yang dimaksud jumlah utang adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, guna

memberikan perlindungan kepentingan pemberi Hak Tanggungan.

B. Rumusan Masalah

Sejalan dengan apa yang menjadi pokok permasalahannya, maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas dengan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah wajib bahwa SKMHT berupa surat kuasa yang bersifat khusus ?
2. Apakah Pengaruh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Tidak Memuat Kuasa Substitusi Bagi Pemegang Hak Tanggungan (Kredit)

II. PEMBAHASAN

A. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Merupakan Surat Kuasa Yang Mempunyai Ciri Tertentu

Pemberian kuasa atau dalam bahasa Belanda disebut *Latsgeving*, merupakan suatu persetujuan (*overenkoms*) dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*latsgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notarieel*), dengan tulisan dibawah tangan (*Onderhands geschrift*), dengan surat biasa dan atau dengan lisan.³ Adapun penerimaannya selain dari secara tegas dapat pula secara diam-diam dan dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Pemberian kuasa tidak dijanjikan terjadi secara Cuma-Cuma. Berdasarkan pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut : “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu

perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan.

Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa.

Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai. Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir), maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa atas apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa. Bila dikehendaki pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu, sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali kekuasaan itu mengikat pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa, maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga. Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sama (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal itu kepada penerima kuasa yang pertama. Hal tersebut menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang pertama tersebut.

Ada suatu ketentuan umum tentang kuasa yaitu bahwa keabsahan suatu kuasa tidak tergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa.⁴ Maksudnya kalau untuk pelaksanaan

³Komar Andarsasmita, *Notaris Ii*, Sumur Bandung, Bandung, 1982, Hlm. 453.

⁴J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Hlm. 170.

perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian pokoknya tidak sah, tetapi pemberian kuasanya tetap sah. Dikatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum yang mandiri dalam arti, untuk itu tidak dibutuhkan title. Pedoman yang digunakan ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut. Kalau pemberi kuasa adalah debitor sendiri, biasanya penandatanganan perjanjian kredit/hutang-piutang dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminannya.

Terkait dengan pendapat diatas maka didalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dapat dilakukan oleh Notaris yang merangkap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seharusnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengambil sikap yaitu harus fokus pada objek (Hak Atas Tanah), objek Hak Tanggungan ada dimana, jadi di dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tergantung letak objek Hak Tanggungan, kalau Objek Hak Tanggungan ada di dalam wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi objek Hak Tanggungan berada diluar wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dibuat secara notariil.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas. Dalam

hal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta. Berdasarkan ulasan diatas, maka prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana yang dimaksud Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, harus memenuhi persyaratan-persyaratan dibawah ini :

1. Wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
 - b. tidak memuat kuasa substitusi.
 - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang, dan nama serta identitas kreditornya, nama identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. Mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
4. Mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
5. Prosedur pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) diatas tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku.

6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan pada angka 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) adalah batal demi hukum..

Penjelasan lainnya terdapat dalam blangko akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 yang memuat pula kewenangan untuk memberikan dan menyetujui janji-janji tertentu, tetapi kesemuanya adalah janji-janji yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Dari ketentuan ini kita mengetahui bahwa pembuat Undang-Undang menghendaki agar kuasa membebaskan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebaskan Hak Tanggungan. Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, menuntut agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga demikian pula harus dibuat terpisah dari akta-akta yang lain. Apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”.

B. Pengaruh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Tidak Memuat Kuasa Substitusi Bagi Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor)

Selain persyaratan yang telah dikemukakan diatas, perlu diperhatikan pula persyaratan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa substitusi. Substitusi mempunyai makna adanya penggantian figur penerima kuasa kepada orang lain atas dasar perlimpahan kuasa yang

diterima oleh penerima kuasa dari pemberi kuasa atau inisiatif penerima kuasa sendiri..

Sedangkan mengenai subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hokum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Yang dimaksud pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil. Yang dengan sepakatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai jumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/hutang. Berdasarkan penjelasan diatas maka timbul Hak, kewenangan dan janji bagi pemegang Hak Tanggungan, dimana wewenang pemegang Hak Tanggungan adalah untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan yang menjadi hak pemegang Hak Tanggungan adalah menyelamatkan objek Hak Tanggungan, menerima uang ganti rugi apabila pemilik melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, dan yang merupakan janji pemegang Hak Tanggungan adalah berjanji untuk mengembalikan sertipikat hak tanah

yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, kepada pemilik hak atas tanah.⁵

Berdasarkan kinerja bank pada umumnya, bank sendiri tidak mengenal istilah substitusi yang dikenal adalah dengan istilah penugasan dalam rangka mewakili Bank yang bersangkutan hal tersebut berarti tidak adanya hal yang memberatkan pemegang Hak Tanggungan (kreditor/bank) dengan adanya larangan substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, karena tidak memakai istilah substitusi melainkan penugasan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi. Hal-hal yang dapat mempengaruhi kepastian hukum bagi kreditor adalah dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah dapat dibuat, bahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah dapat dibuat, meskipun konversi hak atas tanahnya belum selesai atau belum dibalik nama atau pemecahannya/penggabungannya belum dilakukan atau royanya belum dilaksanakan. Hal ini disebabkan karena adanya kewenangan pemberi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan baru dituntut pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apalagi pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).⁶

Sesuai Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hipotik yang dibuat sebelum

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

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat secara khusus sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, jadi tidak diperkenankan untuk dibuat selainnya membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini dipertegas lagi di dalam blangko standar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bentuknya telah dibakukan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
2. Larangan kuasa substitusi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak berpengaruh bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditor) perbankan, seharusnya pihak bank sebagai penerima kuasa diwakili oleh direksi pusat, kenyataan yang terjadi kuasa dari pemberi kuasa diterima oleh pimpinan bank cabang setempat melalui petugas bank yang diberi kuasa oleh pimpinan cabang bank tersebut, dalam kasus demikian ini timbul kesan seolah-olah direksi bank pusat mensubstitusikan kuasa yang diterima dari pemberi Hak Tanggungan kepada pimpinan

⁵Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Pt Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, Hlm.71-72.

⁶Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta 2003. Hlm.45.

cabang bank setempat, demikian pula timbul kesan pimpinan cabang mensubstitusikan kepada petugas bank bawahannya yang ditunjuk.

B. Saran

1. Sehubungan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Notaris diharuskan menggunakan blangko standar yang telah dicetak resmi oleh pemerintah, sebagai konsekuensinya penyediaan blangko standar tersebut harus kontinyu tidak boleh terputus.
2. Perlu dipikirkan agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) suatu saat dimungkinkan dibuat dalam bentuk kuasa yang bersifat sepihak, sehingga cukup ditandatangani oleh pemberi kuasa dan diberikan tambahan klausul tidak dapat dicabut kembali kecuali jangka waktunya telah habis atau telah dipergunakan untuk membebaskan Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta 2003.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005.
- Komar Andarsasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1982.
- Pitlo, Dalam tulisannya Tahir Kamil, *Hukum dan Lembaga Jaminan*, Media Notariat Juli – September 2003.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.

MOH. REZAH, Lahir di Palu, 11 November 1988, Alamat Rumah Jalan Purnawirawan Nomor 46A Palu Sul-Teng, Nomor Telepon +62....., Alamat Email echazoot@yahoo.co.id

