PROBLEMATIKA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DARI DIMENSI : SUBJEK, OBJEK DAN KEPENTINGAN YURIDIS

Inche Sayuna
(Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS)
Email : inchesayuna@gmail.com

Abstract

Power of Attorney Charge Mortgage (SKMHT) is the power of a special nature, do not contain legal power to do anything other than charge Mortgage. SKMHT must be made by deed of Notary / PPAT deed. SKMHT arrangements stipulated in Law No. 4 of 1996 regarding Mortgage, Jo PERKABAN No. 8 of 2012 jo PERMENAG No. 4 of 1996 About Determination Deadlines Power of Attorney Impose Usage Rights Mortgage. Implementation of these rules to meet a number of problems both dimensions Subject, Object and Juridical Interests. The problems concerning the subject of discussion on the prohibition of the power of substitution to the principle of publicity of a power of attorney that can be substituted. The problems concerning the Object, questioned about the time period stipulated in PERMENAG SKMHT 4, of 1996, and Problems juridical interests associated with Notary authority in making SKMHT which requires a notary to make a deed based format standard form set out in PERKABAN No. 8 of 2012 which is considered contrary to Law No. 2 of 2014, especially with regard to the provision of an authentic deed.

Key Words : PACM, Juridical Interests, Problematika

Abstrak

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan. SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris/Akta PPAT. Pengaturan SKMHT diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan junto Peraturan Menteri Negeri Agraria (PERMENAG) No.8 Tahun 2012 junto Peraturan Kepala BPN RI (PERKABAN) No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membedakan Hak Tanggungan. Implementasi dari aturan aturan tersebut menemui sejumlah persoalan baik dari dimensi Subjek, Objek dan Kepentingan yuridis. Problematika Subjek menyangkut tentang larangan kuasa substitusi dengan asas publisitas dari surat kuasa yang bisa disubstitusikan. Problematika tentang Objek, mempersoalkan tentang jangka waktu SKMHT sebagaimana diatur dalam PERMENAG 4 Tahun 1996, dan Problematika Kepentingan yuridis berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan SKMHT yang mewajibkan notaris untuk membuat akta berdasarkan format blando standart yang diatur dalam PERKABAN No. 8 Tahun 2012 yang dianggap bertentangan dengan UU No. 2 Tahun 2014, khususnya yang berkaitan dengan ketentuan tentang bentuk akta otentik.

Kata Kunci : SKMHT, Kepentingan Yuridis, Problematika

A. Pendahuluan

Rutinitas keseharian yang sangat beragam berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadirnya para pihak yang bermaksud memberikan hak tanggungan. Kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatangan akta pemberian hak tanggungan dilakukan, memberikan sinyalmen bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan akta pemberian secara langsung pada saat itu. Kondisi seperti ini dengan sifat kedinasannya, hukum memberikan solusi dengan
B. Problematika Subjek SKMHT

Subjek SKMHT adalah Pemberian dan Penerimaan kuasa hak tanggungan dan menurutUUHT bisa dari Perorangan atau Badan Hukum. Problematika yang diperdebatkan berkaitan dengan subjek SKMHT adalah apakah kuasa nya dapat disubstitusi atau tidak?

Merujuk ketentuan Pasal 15 ayat (1) Huruf bUUHT bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak memuat kuasa substisitusi. Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf bUUHT, yang dimaksud dengan substisitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pelimpahan. Pada Substitusi ada pergantian figer penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Menurut ketentuan Pasal 1803 KUH Perdata, si kuasa bertanggungjawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya jika: a) Ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya; b) Jika kekuasaan itu tidak diberikan kepamanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu. Dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau disampaikan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain. Hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa.

Menurut J Satrio (1997 : 180), berkaitan dengan ayat (2) dapat disimpulkan bahwa untuk peristiwa tertentu justru secara tegas mempersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain; Dengan demikian dalam setiap kuasa pada asasnya dipersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain; Adanya kewenangan substitusi merupakan kewenangan umum, sedangkan larangan merupakan pengecualian. Lebih lanjut dijelaskan oleh J Satrio (1997 : 181) bahwa hal ini tidak berarti pembuatan Undang Undang tidak bisa menentukan lain. Prinsip tersebut disimpangi oleh Pasal 15 ayat (1) bUUHT yang mendarang surat kuasa membebankan hak tanggungan memuat kuasa substitusi. Yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebankan hak tanggungan dan kuasa tersebut memuat kewenangan
untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain. Harap diingat bahwa ketentuan tersebut tidak menghapus ketentuan umum tentang kuasa sebagaimana yang sudah disebutkan diatas tetapi hanya membatasi pelaksanaannya untuk peristiwa khusus yaitu kalau kuasa itu adalah kuasa untuk membebankan hak tanggungan maka pemberian kuasa itu tidak boleh mengandung adanya kewenangan penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain.

Dengan latar belakang uraian tersebut, menurut penulis, ketentuan ini agak junggal karena sekalipun surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak memuat kuasa substitusi seperti yang disyaratkan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Berdasarkan asas umum/publisitas tentang kuasa, kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa pada dasarnya tetap ada, kecuali pemberian kuasa secara tegas atau diam-diam tidak menghendak substitusi kuasa. Larangan substitusi dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT bukan karena kehendak pemberi kuasa, tetapi karena Undang Undang menentukan demikian. Kemungkinan yang dikehendaki oleh pembuat Undang Undang adalah pada setiap pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan terdapat kewajiban bagi pemberi kuasa untuk mencantumkan secara tegas dalam surat kuasanya bahwa kuasa tersebut tidak boleh disubstitusikan. Jika maksud pembuat Undang Undang seperti itu maka akan timbul pertanyaan, apa sanksinya kalau hal tersebut dilanggar? UUHT tidak menyatakan apa sanksinya, tetapi dalam penjelasannya atas pasal tersebut, dikatakan bahwa akibatnya adalah kuasa tersebut batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT juga menentukan bahwa pengertian substitusi menurut UU ini adalah Penerima kuasa melakukan pengalihan. Berkaitan dengan hal tersebut, kalau pemberi jaminan memberikan kuasa pada bank, untuk membebankan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut baik menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi maka di sini sama sekali tidak ada substitusi atas kuasa yang didapat bank dari pemberi kuasa.

Menurut Boedi Harsono (1999 : 74), Penunjukan kepala cabang atas nama direksi bertindak sebagai kuasa dari pemberi kuasa membebankan hak tanggungan.

C. Problematika Objek SKMHT

Pasal 15 ayat (2) Undang Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena kuasanya telah habis jangka waktunya.

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa pembuatan SKMHT itu hanya diperkenankan dalam keadaan khusus yaitu: apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dan SKMHT harus dalam aktapotentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT; Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan dan tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama serta identitas kredit, debitor, jumlah utang juga objek hak tanggungan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa membebankan hak tanggungan yang dijanjikan. Di samping hal tersebut di atas, untuk mencegah berlarut larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya.

Pasal 15 ayat (3) dan (4) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa:

Terhadap tanah tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan akta pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu 1 bulan setelah diberikan; Terhadap tanah tanah yang belum terdaftar SKMHT wajib segera diikuti dengan APHT dalam jangka waktu 3 bulan; Batas waktu ini berlaku juga terhadap hak atas tanah yang bersertifikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak yang baru. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi Batal demi Hukum (Pasal 15 ayat (6) UUHT).

Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti : Kredit Program, Kredit usaha kecil dan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenis. Penentuan batas berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu berlakunya SKMHT untuk menjamin jenis jenis kredit tertentu.
Pasal 1 ayat (20) Permneg/Kaban No 4 Tahun 1996 tersebut di atas menentukan bahwa, SKMHT untuk menjamin perjanjian KPR berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan.

Jangka waktu berlakunya SKMHT ini perlu diperhatikan karena akan menimbulkan resiko tidak dapatnya SKMHT ditindaklanjuti menjadi hak tanggungan. Hal ini akan mengakibatkan bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan debitur.

Problematika yang timbul berkaitan dengan jangka waktu SKMHT ini adalah bila jangka waktunya telah berakhir dan debitor wanprestasi. Berkaitan dengan akibat hukum bagi kredito yang wanprestasi maka menurut penulis, kedudukan kreditorn menjadi kreditori konkuren, dan untuk mendapatkan piutang kreditori kembali maka dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri atas dasar perjanjian kredit dibawah tangan yang dibuat oleh kreditor dan debitor. Problem lain yang juga berkaitan dengan tanah-tanah yang belum ini selalu tidak tepat oleh karena birokrasi yang berbelit-belit di BPN sehingga persoalannya adalah apakah jangka waktu ini mesti diperpanjang atau membuat SKMHT baru.

D. Problematika Kepentingan Yuridis

Problematika kepentingan yuridis yang berkaitan dengan SKMHT adalah berkaitan dengan konflik yurisdiksi/Kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT yang dianggap bertentangan dengan Undang Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat UUJN.


Dalam praktek jika seseorang merangkap jabatan selaku Notaris dan PPAT maka jika objek tanah terletak didalam wilayah kerja PPAT maka tidak menjadi masalah. Persoalan akan muncul ketika objek tanah terletak di luar jabatannya selaku PPAT maka ia akan bertindak dalam kedudukannya selaku notaris. Sesuai ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku din untuk memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik maka harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata antara lain harus memenuhi syarat bentuk akta yang ditetapkan dalam UU. Untuk akta notaris tentunya harus dibuat sesuai Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Persoalan akan muncul karena dalam prakteknya setiap notaris diminta untuk membuat akta sesuai bentuk dan format yang sudah ditetapkan dalam Pemenag/Perkaban No. 8 Tahun 2012 yang pada prinsipnya berbeda dengan bentuk akta yang ditetapkan dalam UUJN. Jadi pertentangan ini berkorelasi pada keabsahan akta yang dibuat oleh notaris yang menggunakan bentuk dan standart akta sesuai keputusan PERKABAN. Selain itu persoalan lain yang muncul dalam hal tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang menjadi roh dalam sebuah perikatan/perjanjian oleh karena membatasi kewenangan notaris untuk menaungkan keinginan para pihak dalam sebuah perikatan.

Berkaitan dengan konflik kewenangan tersebut, bila ditinjau dari perspektif teori hukum, maka menurut penulis, berlaku asas Lex Superior derogat legi priori. Sehingga yang berlaku dalam bentuk akta yang sesuai dengan UUJN bukan bentuk akta yang sudah ditetapkan oleh BPN sesuai Keputusan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012. Jika kita dikaikan dengan perlindungan yang diberikan terhadap debitor, maka kedua pejabat ini memiliki otentitas perlindungan yang sama sepanjang akta yang dibuat oleh keduanya telah didasarkan pada peraturan perundang undangan yang berlaku. Oleh karena itu menurut penulis khusus untuk permasalahan yang dihadapi oleh Notaris, maka Notaris harus menggunakan lembaga Renvoi sesuai ketentuan UUJN. Dengan mempergunakan lembaga Renvoi tersebut, barulah SKMHT dapat dinyatakan sah secara hukum dan dapat memberikan perlindungan kepada kreditor yang disebut SKMHT tersebut.
E. Penutup

Subjek SKMHT adalah pemberi dan penerima kuasa hak tanggungan dan menurutUUHT bisa dari perorangan atau badan hukum. Problematica yang diperdebatkan berkaitan dengan Subjek adalah apakah kuasanya dapat disubstitusi atau tidak? Pada prinsipnyaUUHT tidak mengenal kuasa substitusi dalam pengertian pengalihan.

Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga termasuk jika pemberi hal tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut akan berakhir setelah dilaksanakan atau habis jangka waktunya. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa membebankan hak tanggungan yang dijanjikan. Untuk mengatasi masalah tersebut maka sebaiknya pihak bank jika melihat tanda-tanda kreditor akan wanprestasi maka SKMHT tersebut secepatnya dibuat APHT dan didaftarkan ke kantor pertanahan dan untuk jangka waktu terhadap tanah yang belum bersertifikat maka pihak BPN perlu meningkatkan standart mutu pelayanan minimum yang jelas agar lebih efisien dan efektif.

Problematica kepentingan yuridis yang berkaitan dengan SKMHT adalah menyangkut dengan yuridisik/Kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT yang dianggap bertentangan dengan Undang Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Berkaitan dengan konflik tersebut maka sebaiknya ada fleksibilitas dengan membuat peraturan khusus yang mengatur tentang kewenangan membuat SKMHT sesuai bentuk yang sudah diatur dalamUU No 2 Tahun 2014 tentangUUJN.

Daftar Pustaka


Boedi Harsono. 1999. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UUPAt: Edisi Revisi, Jakarta: Jambatan


Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Negeri Agraria (PERMENAG) Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang penetapan batas waktu berlakunya SKMHT untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu