

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT PPAT**

Oleh:

Ni Putu Yunika Sulistyawati; I Gede Sujana; Ni Nengah Agustin Citrawati

E-mail: yunikamynname@gmail.com

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra Bali

ABSTRACT

Keywords:

Power of
Attorney,
Dependent's
Rights, PPAT

An agreement is an event where one person promises to another person or where two people promise each other to carry out something. From this event, a relationship arises between the two people which is called an alliance. Thus, the relationship between an agreement and an agreement is that the agreement issues an obligation. Agreements are a source of engagement, in addition to other sources. This means that an agreement is an abstract meaning, while an agreement is a concrete thing or an event.

The method used is a normative method, there are 2 benefits of this research, namely theoretical benefits and practical benefits. The theoretical benefits of this research are expected to contribute to increasing information and insight in discussing the problem of land ownership fraud. And the practical benefit of this research is that through this research it is hoped that it will provide an overview, input and suggestions for the general public, the position of a power of attorney that imposes mortgage rights made by PPAT

Requirements and documents needed in the process of making a deed. The following are the conditions for making a SKMHT. It does not contain the power to provide other legal action, but only relates to the imposition of mortgage rights. debtor. The function of the Power of Attorney to Install Mortgage Rights (SKMHT) in Granting Mortgage Rights in the Perspective of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The legal position of the Power of Attorney deed to encumber the mortgage rights made by PPAT is that it is an additional/additional agreement (accessoir) which gives rise to a legal relationship between debts and receivables (credit agreement). Because Mortgage Rights are by their nature a subsidiary agreement or accessoir to certain receivables, which are based on a principal agreement, their birth and existence is determined by the existence of receivables whose repayment is guaranteed. The form of SKMHT is regulated in the provisions of Article 15 UUHT.

ABSTRAK

Kata kunci:

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana

Surat Kuasa,
Hak
Tanggungan,
PPAT

seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber sumber lainnya. Berarti perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa.

Metode yang digunakan adalah metode normatif, manfaat penelitian ini ada 2 yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, manfaat teoritis penelitian ini adalah diharapkan memberi kontribusi dalam menambah informasi dan wawasan dalam membahas permasalahan penipuan hak milik atas tanah. Dan manfaat praktis penelitian ini adalah Melalui penelitian ini diharapkan menjadi gambaran, masukan dan saran bagi masyarakat umum, Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang dibuat PPAT

Syarat-syarat serta dokumen yang diperlukan dalam proses pembuatan akta Berikut syarat membuat SKMHT Tidak memuat kuasa untuk memberikan tindakan hukum lainnya, melainkan hanya terkait pembebanan hak tanggungan.,Tidak mencantumkan adanya kuasa substitusi, Menuliskan secara jelas objek tanggung, jumlah kredit serta identitas kreditur dan debitur. Penerima kuasa Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan dalam Perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Kedudukan Hukum akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah merupakan perjanjian ikutan/tamhahan (accessoir) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau accessoir pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaanya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT.

PENDAHULUAN

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian

adalah sumber perikatan, disamping sumber sumber lainnya. Berarti perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa (Subekti, 2009: hlm 20). Miru berpendapat bahwa dia tidak ingin membedakan antara Hukum Perjanjian dan Hukum Kontrak. Lebih lanjut dikatakan bahwa pembagian antara hukum kontrak dan hukum perjanjian tidak dikenal dalam Burgerlijk Wetboek (BW) karena dalam Burgerlijk Wetboek (BW) hanya dikenal perikatan yang lahir dari perjanjian dan yang lahir dari undang-undang (Ahmadi Miru, 2010 : hlm 5)

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian sangatlah penting dan menentukan sah tidaknya suatu perjanjian bahkan sangat mutlak keberadaannya dan apabila unsur-unsur ini tidak ada maka akan menyebabkan satu perjanjian itu batal demi hukum. Sehubungan dengan hal pembuatan SKMHT oleh notaris, maka seharusnya kuasa tersebut dibuat dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUHT maupun UUJN sebagai landasan yuridis notaris sebagai pejabat umum dan dasar pembuatan akta otentik. Dengan terpenuhinya ketentuan tersebut, maka akan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak sekaligus juga memberikan kepastian hukum dalam rangka pemberian Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan terkait pelunasan utang tertentu. Ciri-ciri dari lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:

- a. Kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengiuti pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang bcrkepenlingan
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (K. Wantjik Saleh, 2008 ; hal. 55)

SKMHT diatur dalam pasal 15 UUHT yang dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau PPAT. Berdasarkan ketentuan pasal 1868 dan pasal 1869 KUHPerdara, Pasal 41 dan pasal 84 UUJN SKMHT yang dibuat oleh Notaris yang dibuat berdasarkan UUJN sehingga SKMHT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembuatan SKMHT berdasarkan Perkaban nomor 8 tahun 2012 diantaranya karena permintaan dari Kepala Kantor Pertanahan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat akta hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan Notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta notaris yang merupakan akta autentik, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang. Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah metode normatif, manfaat penelitian ini ada 2 yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, manfaat teoritis penelitian ini adalah diharapkan memberi kontribusi dalam menambah informasi dan wawasan dalam membahas permasalahan penipuan hak milik atas tanah. Dan manfaat praktis

penelitian ini adalah Melalui penelitian ini diharapkan menjadi gambaran, masukan dan saran bagi masyarakat umum, Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang dibuat PPAT.

PEMBAHASAN

Syarat-syarat serta dokumen yang diperlukan dalam proses pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan

Pembuatan SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT, Berdasarkan ketentuan tersebut, pada dasarnya telah mengatur mengenai suatu ketentuan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan menggunakan akta otentik. Ketentuan tersebut juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa tersebut. Hal tersebut sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah akta otentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UUJN dan Peraturan Jabatan PPAT. Menurut Boedi Harsono yang kemudian dikutip oleh Urip Santoso adalah "seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangannya memberikan pelayanan kepada umum dalam bidang tertentu" Urip Santoso, 2010 : hal 326.). Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, dengan syarat-syarat: 1. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum 2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang 3. Pejabat umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut (Habib Adjie, 2011 : hal 9). Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penguasaan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksana kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain (Penjelasan Pasal 5 ayat (1) huruf b). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT 2 lembar yang semuanya asli (*in original*), ditandatangani pemberi kuasa, penerima kuasa, dan 2 orang saksi serta notaris atau PPAT yang membuatnya. Selembar di simpan di Kantor Notaris atau PPAT yang membuatnya, lembar yang satu lagi diberikan kepada si penerima kuasa untuk keperluan pembebanan HT dalam pembuatan APHT di hadapan PPAT. SKMHT sangat berbeda dengan SKMH untuk Hipotik yang diatur dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata, yang dalam pembuatan SKMH dibuatkan minuit dan dibuat "grosse" sebagai salinannya. SKMHT formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Ketika berlakunya Hipotik, dalam praktek untuk pembebanan atas semua jenis benda tidak bergerak termasuk hak atas tanah, jarang sekali para pihak menempuh pembebanan Hipotik secara langsung. Hampir selalu terjadi pembebanan hipotik selalu menggunakan perjanjian permulaan yaitu dengan SKMH. Hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan antara lain bahwa karena proses penandatanganan akta Hipotik sampai dengan keluarnya sertifikat hipotik memerlukan waktu yang lama serta biaya mahal. Kuasa Memasang Hipotik adalah suatu kuasa yang diberikan oleh Debitur kepada pihak Kreditur yang memasang hipotik atas nama si Debitur yang dalam SKMH pada prakteknya sudah dilembagakan, sebagai lembaga pra pengikatan jaminan, karena setiap

pembebanan Hipotik selalui didahului dengan pembuatan SKMH yang dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah yang seringkali timbul. Dalam memasang Hipotik, diperlukan formalitas tertentu yang memakan waktu, sehingga dengan SKMH tersebut diharapkan dapat mempersingkat waktu. Hal ini adalah terkait kepercayaan kreditur kepada debitur. Pihak Kreditur yang merasa cukup yakin akan kredibilitas debiturnya, maka merasa tidak perlu untuk menempuh pembebanan hipotik secara langsung. Oleh karena itu penjaminannya hanya dilakukan dengan memegang SKMH saja, Kreditur sudah merasa cukup aman. Pembebanan baru akan dilakukan ketika terdapat indikasi bahwa debitur akan cidera janji atau wanprestasi. SKMHT yang diatur dalam UUHT merupakan surat kuasa khusus, yang bentuknya ditetapkan oleh Kementrian Agraria-Kepala BPN. Pemberi kuasa harus pemberi HT dan aktanya harus otentik dibuat oleh Notaris atau bisa juga PPAT. PPAT diberi kewenangan membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan, karena PPAT keberadaannya bisa sampai ke wilayah Kecamatan. Dalam rangka memberi perlindungan kepada kepentingan kreditur (sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebankan HT yang dijanjikan), maka sifat SKMHT adalah kuasa mutlak, atau kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga apabila pemberi HT meninggal dunia. Selain itu Saat mengurus KPR di notaris, ada situasi di mana Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) ini akan diperlukan, yaitu saat Anda membeli rumah secara kredit dari *developer* atau dari pemilik sebelumnya, dan kondisi sertifikat tanahnya masih atas nama *developer*. Jika yang mengajukan kredit adalah pembeli, maka bank akan meminta SKMHT dari *developer*. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (5), Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada pemilik sah dari agunan tersebut, dalam hal ini telah tercantum secara jelas nama debitur dalam sertifikat. Memberikan pemahaman terhadap klien tentang SKMHT dibuat dengan akta otentik, karena pembuatan SKMHT harus dihadapan Notaris, apabila dibuat oleh PPAT, yaitu PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka mempermudah memberikan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya (Penjelasan Umum UUHT angka 7). SKMHT tersebut dibuat apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT. Maka, diperkenankan dengan menggunakan SKMHT. Surat kuasa ini harus diberikan langsung oleh pemberi HT dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbiuatan hukum lain dari pada pembebanan Hak Tanggungan; Tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi HT. Tidak dipenuhi syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, artinya SKMHT tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan pembuatan APHT. PPAT juga wajib menolak permohonan untuk pembuatan APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi HT atau tidak memenuhi persyaratan. Syarat-syarat serta dokumen yang diperlukan dalam proses pembuatan akta Berikut syarat membuat SKMHT Tidak memuat kuasa untuk memberikan tindakan hukum lainnya, melainkan hanya terkait pembebanan hak tanggungan.,Tidak mencantumkan adanya kuasa substitusi, Menuliskan secara jelas objek tanggung, jumlah kredit serta identitas kreditur dan debitur. Syarat pembuatan SKMHT, adalah tidak memuat kuasa

KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT PPAT..... (NPY Yunika, dkk.; 45-51)

untuk melakukann perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek HT, atau memperpanjang hak atas tanah. SKMHT juga tidak memuat kuasa substitusi, artinya penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan dalam Perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang dibuat PPAT.

Dalam perkembangan ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam erjanjian, yaitu: unsur Esensialia, unsur Naturalia, unsur Aksidentalialia. (Mulyadi, 2009 : hal 10). Kedudukan Hukum akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah merupakan perjanjian ikutan/tamhahan (*accessoir*) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaainya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, yaitu: "Surat Kuasa Membenankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT...". Dan pada penjelasan Pasal 15 dapat diketahui bahwa: "Sebagaimana telah dikemukakan dalam penjelasan umum angka 7 pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan hanya apabila benarbenar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan lidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa 36 Membebaskan Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas. Memberikan pemahaman tentang SKMHT diberi batasan waktu penggunaannya, sehingga kuasa ini akan berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT mengatur tentang jangka waktu berlakunya SKMHT. Untuk objek HT yang sudah terdaftar (bersertipikat), maka dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/Dir ditetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996. Fungsi SKMHT adalah berupa sebagai surat kuasa khusus yang dibuat hanya dalam keadaan khusus, yaitu apabila pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT saat pembuatan APHT, sehingga pemberi HT wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan membuat SKMHT yang aktanya bersifat otentik. Jadi fungsi SKMHT tidak sama dengan SKMH pada waktun Hipotik, sehingga tidak bisa diperlakukan seperti SKMH dalam pembebanan HT. Kedudukan Hukum akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah merupakan perjanjian ikutan/tamhahan (*accessoir*) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada piutang tertentu, yang didasarkan pada

suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dengan demikian sebagai perjanjian yang bersifat aksesoir dapat memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian aksesoir yang lain, yaitu: a. adanya tergantung pada perjanjian pokok b. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok c. jika perjanjian pokok batal, ikut batal d. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok e. jika piutang pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus. Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT.

PENUTUP

Syarat-syarat serta dokumen yang diperlukan dalam proses pembuatan akta Berikut syarat membuat SKMHT Tidak memuat kuasa untuk memberikan tindakan hukum lainnya, melainkan hanya terkait pembebanan hak tanggungan. Tidak mencantumkan adanya kuasa substitusi, Menuliskan secara jelas objek tanggung, jumlah kredit serta identitas kreditur dan debitur. Penerima kuasa Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan dalam Perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Kedudukan Hukum akta Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah merupakan perjanjian ikutan/tamhahan (aksesoir) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau aksesoir pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Jakarta Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Cetakan Kesatu, Refika Aditama, Bandung, 2011
- K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008,
- Mulyadi, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Jakarta, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2009,
- Subekti, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan ke-1, Kencana, Jakarta, 2010