

**UJIAN PRA PROMOSI (TERTUTUP)**

**KARAKTERISTIK SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM SISTEM HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar  
Doktor Ilmu Hukum



**OLEH :**

**AGUNG CAHYO KUNCORO, S.H. M.H.  
NIM. 150730101002**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITA JEMBER**

**JEMBER  
2019**

Persetujuan Ujian Pra Promosi (Tertutup)

**KARAKTERISTIK SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM SISTEM HUKUM JAMINAN DI INDONESIA.**

Oleh:

**Agung Cahyo Kuncoro, S.H. M.H.**  
**NIM. 150730101002**

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji dalam Ujian Akhir Disertasi  
(Pra Promosi) Pada Tanggal \_\_\_\_\_ dan dinyatakan  
memenuhi syarat

Menyetujui,  
Promotor

**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H**  
**NRP. 760018001**

Ko-Promotor

Ko-Promotor

**Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S**  
**NIP. 1959010719831005**

**Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 198010262008122001**

Mengetahui,

Koordinator

Program Studi Doktor Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.**  
**NIP. 196303081988021001**



**PENGESAHAN**

Disertasi berjudul "Karakteristik Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia", karya Agung Cahyo Kuncoro, S.H., M.H. telah diuji dan disahkan pada:

Hari, Tanggal:

Tempat :

Tim Penguji,

Pimpinan Sidang,

Penguji Luar/Tamu



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : AGUNG CAHYO KUNCORO, S.H., M.H.  
NIM :  
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Universitas : Jember

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademiki Doktor, baik di Univertas Jember maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Disertasi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari tim Promotor dan Penguji;
3. Disertasi ini didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantukan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang serta dicantumkan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang serta dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis (disertasi) ini serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Jember, 09 September 2019

AGUNG CAHYO KUNCORO  
NIM.150730101002

**DISERTASI**

**KARAKTERISTIK SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM SISTEM HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**

Oleh:

**Agung Cahyo Kuncoro, S.H. M.H.**  
**NIM. 150730101002**

Pembimbing:

Promotor : Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.

Ko-Promotor : Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.

## ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) lahir karena pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. SKMHT merupakan perjanjian kuasa yang tunduk pada asas kebebasan berkontrak, pada kenyataannya SKMHT disalah artikan sebagai jaminan. Salah penafsiran tersebut dengan disahkannya Peraturan Menteri 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 yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. Oleh karenanya diperlukan suatu norma untuk dapat menjamin kepastian hukum yang merupakan komponen dari keadilan untuk mengatur SKMHT sesuai karakteristiknya sebagai bentuk perjanjian kuasa.

Kata kunci: Karakteristik, SKMHT.

**ABSTRACT**

*The power of attorney imposes the mortgage right (SKMHT) born because the giver of the mortgage cannot be present alone before the official land deed maker. SKMHT is an agreement of power which is subject to the principle of freedom of contract, in fact SKMHT is misinterpreted as collateral. Misinterpretation with the ratification of the regulation of minister of agrarian / head of national land agency number 4 of 1996 concerning the stipulation of the time limit for the use of power of attorney imposes a mortgage right to guarantee the repayment of certain credit which has been replaced by ratification of the regulation of minister of agrarian / head of national land agency number 22 of 2017 concerning the stipulation of the time limit for the use of power of attorney imposes a mortgage right to guarantee the repayment of certain credit. Therefore a norm is needed to guarantee legal certainty which is a component of justice to regulate SKMHT in accordance with its Characteristics as a form of power of attorney agreement.*

*Keyword : Characteristics, SKMHT.*

## RINGKASAN

Setelah lahirnya UUPA, sebagaimana pelaksanaan Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA, maka semua hal yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT). Penjelasan umum UUHT menyebutkan bahwa jika pemberi hak tanggungan karena suatu sebab tertentu tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. sebagaimana penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang menyatakan "...hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT...". Terkait itu, bagaimana dapat berpatokan terhadap frasa "benar-benar" adanya keperluan SKMHT, karena pada dasarnya undang-undang ini tidak memberikan patokan atas frasa tersebut sehingga dapat menimbulkan kekaburan hukum (*vage norm*) yang mengakibatkan ketidakpastian hukum didalamnya. Frasa itu pula akan menimbulkan penafsiran bahwa hak tanggungan mengandung kewajiban untuk dilaksanakan meski dengan title "hak", artinya hak tanggungan harus dipasang walaupun hak tetapi ditafsirkan sebagai suatu kewajiban. Selain itu jika dilihat dari segi peristilahan yang digunakan pembentuk undang-undang, bahwa jika pemasangan hak tanggungan dilakukan sendiri oleh yang berkepentingan maka akan diadakan melalui APHT dan jika dilakukan oleh pihak ketiga maka harus dilandasi oleh SKMHT. Hal ini menjadi kerancuan konsep dimana antara perbuatan yang disebut "memberikan" dilandasi dengan kuasa yang menggunakan title "membebaskan". Tentunya hal ini memiliki konsekuensi yuridis yang berbeda antara kata memberikan dengan membebaskan, mengingat ilmu hukum itu merupakan ilmu tentang makna-makna (*sui generis*).

Tujuan penelitian ini yaitu: Menemukan hakikat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia; Menemukan *ratio legis* pengaturan SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia; Menemukan konsep pengaturan tentang SKMHT kedepan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian yaitu yuridis-normatif. Terdapat 5 (lima) pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan Kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu bahan primer dan sekunder. Pisau analisis dengan menggunakan metode, logika hukum, asas-asas hukum, teori hukum, dan argumentasi hukum. Jawaban atas hasil analisis kemudian disajikan dalam bentuk kesimpulan, dan dari kesimpulan tersebut diberikan rekomendasi untuk melakukan perubahan atau langkah dan tindak lanjut apabila masih terdapat problematika terkait SKMHT.

Hasil dari penelitian disertasi didapatkan bahwa *pertama*, SKMHT merupakan bentuk perjanjian kuasa bersyarat tangguh, dimana SKMHT digunakan untuk menjamin atas suatu keadaan yang belum jelas apa yang terjadi dikemudian hari sebagaimana ketentuan Pasal 1253 B.W. *kedua*, *Ratio legis* pembentukan SKMHT dijiwai dari nilai keadilan sebagaimana

diejawantahkan pada sila ke-5 Pancasila, yang merupakan bentuk perlindungan proporsional bagi kepentingan golongan ekonomi lemah maupun untuk melindungi kepentingan kreditur dalam hal pemberian jaminan dan pelunasan hutang yang berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUPA, sebagai bentuk perlindungan eksternal yang proporsional dalam pemanfaatan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan hutang. *Ketiga*, Konstruksi hukum SKMHT kedepan berdasarkan unsur-unsurnya sebagaimana teori system hukum Kess Schuit, serta untuk menciptakan efisiensi dan kepastian hukum dalam pelaksanaannya, setidaknya ada 6 (enam) hal yang perlu diperhatikan dalam SKMHT, dari unsur idiil dalam SKMHT, harus memperhatikan ketentuan Pasal 1320 B.W dan Pasal 1253 BW tentang perjanjian bersyarat, berlandaskan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik, ada hak dan kewajiban dalam perjanjian kuasa, dan konsisten; Unsur Operasional, kewenangan pembuatan SKMHT harus selaras dengan syarat Outentitas berdasarkan Pasal 1868 BW dan dari unsur aktuil, harus diberikan batasan yang tegas terkait dengan "benar-benar dibutuhkan" sehingga tidak terjadi penyalahgunaan SKMHT.

Saran peneliti, Pembentuk Undang-undang harus memperbaiki, mengubah Pasal 15 Ayat (2) Ayat (3) Ayat (4) Ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, Mempertegas bentuk perlindungan hukum yang diberikan terkait dengan SKMHT, dan mengubah, memperbaiki PMA Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu agar efisien dan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak mengingat SKMHT merupakan bentuk perjanjian serta segera mengesahkan RUU PPAT dan RUU Pertanahan sebagai payung hukum PPAT dalam membuat akta outentik guna memenuhi prasyarat outentitas sebagaimana ketentuan Pasal 1868 BW.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkah ilmu dan kemampuan berfikir yang begitu luar biasa, serta kelimpahan rizki dan kesehatan yang tak terhingga, sehingga Peneliti dapat mencapai jenjang keilmuan saat ini dan dapat menyelesaikan Penelitian Disertasi sebagai syarat menyelesaikan Jenjang Doktor di Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta. Semoga dengan terselesaikannya Penelitian Disertasi dengan judul **KARAKTERISTIK SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM SISTEM HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**, dapat memberikan pemahaman baru dan bermanfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia.

Ucapan terima kasih dihaturkan kepada para guru, keluarga dan teman-teman semuanya yang telah berkontribusi terhadap Penelitian Disertasi ini sehingga menjadi suatu karya ilmiah yang bermanfaat, antara lain :

1. Rektor Universitas Jember, Drs. Moh. Hasan, M.Sc. Ph. D., yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk melanjutkan pendidikan pada Program study Doktor Ilmu Hukum (S3).
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Nurul Ghufron, SH., M.Hum., memberikan kesempatan kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian disertasi ini.
3. Koordinator program Studi Doktor Ilmu Hukum (S3) Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., yang telah memberikan bimbingan kepada peneliti dalam menyelesaikan penelitian disertasi ini.
4. Para Dosen program Studi Doktor Ilmu Hukum (S3) Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah membagi ilmu dan pengetahuannya sebagai dasar penyusunan penelitian disertasi ini.
5. Para Penguji Praproposal , Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Dr. Nurul Ghufron, SH., M.Hum., Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum., Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H., dan Dr. Jayus, S.H., M.Hum., yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran untuk penyempurnaan penelitian ini.

6. Tim Promotor : Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., selaku Promotor; Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S dan Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Ko-Promotor yang telah sabar dan bijaksana dalam membimbing dan mengarahkan, memotivasi sehingga dapat memberikan semangat bagi peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini. Perhatian yang telah beliau berikan kepada peneliti, baik sebagai guru besar maupun pendidik telah memberikan ilmu, pengetahuan, wawasan serta pengalaman dan ketauladanan yang tinggi.
7. Para Penguji Proposal , Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Prof. Dr. Mochammad Isnaeni, S.H., M.S, Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., Dr. Nurul Ghufron, SH., M.Hum., Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H., dan Dr. Jayus, S.H., M.Hum., yang telah memberikan masukandan saran untuk penyempurnaan penelitian ini.
8. Para Penguji dan Undangan Akademik pada Seminar Hasil Penelitian , Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Prof. Dr. Mochammad Isnaeni, S.H., M.S, Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Dr. Nurul Ghufron, SH., M.Hum., Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H., dan Dr. Jayus, S.H., M.Hum., yang telah memberikan masukandan saran untuk penyempurnaan penelitian ini.
9. Sekretaris Program Studi beserta Staff Administrasi Akademik Program Studi Doktor Ilmu Hukum (S3) Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu proses administrasi pendidikan yang sangat membantu peneliti.
10. Kedua Orang Tua terkasih Bapak Abdullah (Almarhum) dan Ibu Marpuati yang sangat saya cintai dan hormati, yang banyak mengajarkan kasih saying, mendidik dengan kasih sayangnya, dan mengajari tentang kehidupan dan terus bermanfaat bagi sesama.
11. Kedua Mertua Terkasih Bapak Dwi Soetrisno dan Ibu Soepadmi, yang selalu memberikan dukungan, motivasi untuk menyelesaikan penelitian desertasi ini.

12. Istri terkasih Ekawati Tristyarini yang selalu mendampingi serta terus memberikan motivasi dalam menyelesaikan penelitian ini.
13. Anak-anakku terkasih dr. Adi Kuncoro dan Teresa Clara Kuncoro, yang selalu menjadi motivasi untuk terus belajar dan berkarya.
14. Adik-adikku terkasih Sugeng Cahyo Widodo dan Sui Dyah Cahyaningrum yang senantiasa menjadi semangat dan motivasi peneliti.
15. Adik-adik Ipar Dwi Trisiantoko dan Dr. Denis Caroline SP., Jp, yang terus memberikan semangat untuk peneliti.
16. Seluruh Civitas Akademika program Studi Doktor Ilmu Hukum (S3) Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuan.

Besar harapan penelitian disertasi ini dapat memberikan manfaat untuk pembangunan ilmu hukum kedepan, khususnya dalam pembaharuan hukum jaminan yang terus berkembang. Peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penelitian ini, serta jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan peneliti sebagai seorang pembelajar. Oleh karena itu kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan peneliti.

Jember, September 2019  
Penulis

Agung Cahyo Kuncoro, S.H., M.H

**DAFTAR ISI**

Halaman Sampul Dalam.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan .....	iv
Pernyataan Keaslian Disertasi.....	v
Abstrak.....	vii
Ringkasan .....	ix
Kata Pengantar.....	xi
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Tabel .....	xviii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	13
1.3 Tujuan Penelitian .....	13
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Orisinalitas Penelitian .....	15
1.6 Tinjauan Pustaka.....	23
1.7 Kerangka Konseptual.....	38
1.8 Metode Penelitian.....	39
1.9 Sistematika Penulisan.....	48
<b>BAB 2 Hakikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia.....</b>	<b>50</b>
2.1 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Hukum Perjanjian.....	54
2.1.1 Sejarah dan Perkembangan Kuasa.....	56
2.1.2 Bentuk-Bentuk Kuasa .....	68
2.1.3 Prinsip-Prinsip Kuasa.....	70
2.2 Perkembangan Pemberian Kuasa sebagai Bagian dari Hukum--- Perjanjian.....	80
2.2.1 Perjanjian Kuasa sebagai Induk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	84

2.2.2 Perjanjian Kuasa tergolong sebagai Perjanjian Bernama .....	101
2.2.3 Asas Kebebasan Berkontrak sebagai Landasan Hukum – Perjanjian.....	112
2.2.4 Konsepsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Hukum Perjanjian .....	125
2.3 Nuansa Administrasi dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	143
2.3.1 Hukum Administrasi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	144
2.3.2 Pengaruh Hukum Administrasi dalam Kontruksi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	164
<b>BAB 3 Ratio Legis Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum di Indonesia .....</b>	<b>169</b>
3.1 UUPA dan Pemanfaatan Tanah sebagai Objek Jaminan .....	177
3.1.1 UUPA sebagai Tatahan Hukum Pertanahan di Indonesia.....	177
3.1.2 Pemanfaatan Tanah sebagai Objek Penjaminan .....	181
3.1.3 Hambatan UUPA dalam Melayani Pendayagunaan Tanah sebagai Objek Jaminan .....	185
3.2 Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Jembatan Hukum dalam Sistem Hukum Jaminan .....	196
3.2.1 <i>Burgelijk Wetboek</i> Guna Menunjang Perkembangan Perekonomian Negara.....	197
3.2.2 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Terobosan Hukum yang Menyangkut Hak Atas Tanah .....	208
3.3 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Bentuk Perlindungan Proporsional .....	211
3.3.1 Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai Landasan Utama Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	211
3.3.2 Prinsip-Prinsip Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.	212
3.3.3 Tujuan Dasar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan .....	232

<b>BAB 4 Kontruksi Hukum Pengaturan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia .....</b>	<b>240</b>
4.1 Keberadaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Tatanan Hukum Tanah dan Korelasinya dengan Hukum Jaminan di Indonesia .....	242
4.1.1 Hak Atas Tanah dan Lembaga Jaminan di Indonesia .....	246
4.1.2 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Bagian dari Sistem Hukum Jaminan di Indonesia .....	251
4.1.3 In-efisiensi Terhadap Penormaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	262
4.2 Sinergitas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	268
4.2.1 Asas Kebebasan Berkontrak dalam Penormaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	273
4.2.2 Urgensi Sinergitas Asas Kebebasan Berkontrak dengan Prinsip Itikad Baik dalam Restrukturisasi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	279
4.2.3 Kendala Restrukturisasi Konsep Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Kerangka Sistem Hukum Jaminan di- Indonesia .....	285
4.3 Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan.....	293
4.3.1 Inkonsistensi Pengaturan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan .....	296
4.3.2 Konflik Norma Pengaturan Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	305
4.3.3 <i>vage norm</i> penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	308
4.3.4 Outentisitas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Kewenangan Pejabat Pembuatnya.....	310
4.3.5 Pengembanan Hukum Praktis terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan .....	312

4.4 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai Dasar Pembaharuan Pola Pengaturan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Menyongsong Pengembangan Hukum Jaminan untuk Tanah.....	286
<b>BAB 5 PENUTUP .....</b>	<b>328</b>
5.1 Kesimpulan.....	328
5.2 Saran .....	330

**DAFTAR PUSTAKA**



**DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian ..... 18



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Peningkatan pembangunan nasional yang menitik beratkan pada bidang ekonomi, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup>

Selain itu, adanya upaya manusia untuk senantiasa memenuhi kebutuhan dan kepentingannya juga berimbas kepada munculnya suatu perikatan yang satu dengan lainnya, guna mewujudkan kepentingan tersebut. Dasar perikatan sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 1233 *Burgerlijke Wetboek* (untuk selanjutnya disebut BW) dapat bersumber dari: undang-undang atau perjanjian, yang artinya para pihak yang mengikatkan diri melahirkan perikatan yang mengikat para pihak tersebut.

Pada perikatan terdapat rangkaian janji-janji yang terangkum dalam hak dan kewajiban masing-masing pihak serta wajib ditepati dan manakala diantara pihak tersebut ada yang ingkar terhadap yang telah

---

<sup>1</sup> Lihat dan baca ketentuan Consideration menimbang huruf a Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

dijanjikan tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Guna menjamin hal tersebut maka dalam setiap perjanjian diberikan jaminan yang dapat mempermudah pemenuhan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian tersebut.

Berdasar pada Buku II B.W. mengenal 2 (dua) lembaga jaminan yaitu lembaga jaminan gadai dan lembaga jaminan hipotik. Lembaga jaminan gadai<sup>2</sup> merupakan lembaga yang khusus ada untuk benda bergerak yang kemudian berkembang lembaga fidusia<sup>3</sup>, sedangkan lembaga jaminan hipotik khusus mengenai benda tidak bergerak. Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), sebagaimana pelaksanaan Pasal 51<sup>4</sup> dan Pasal 57<sup>5</sup> UUPA, maka semua hal yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT).

---

<sup>2</sup> Pasal 1150 BW "Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh kreditur atau oleh kuasanya sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur lainnya.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, "Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda."

<sup>4</sup> Pasal 51 UUPA, "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak gunausaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

<sup>5</sup> Pasal 57 UUPA, Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* .1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 No. 190.

Terdapat beberapa keistimewaan hak tanggungan yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya; Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek tersebut berada; memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan; serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 UUHT, hak tanggungan diartikan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>6</sup> Sejatinya pengertian tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian Hipotik menurut Pasal 1162 BW,<sup>7</sup> yang mendefinisikan Hipotik sebagai suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Beberapa hal penting yang perlu dipahami dalam struktur hipotek, setelah adanya pemberian kredit dengan jaminan hipotek, setidaknya ada 4 (empat) dokumen, meliputi:<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Lihat dan baca Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>7</sup> M. Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Cet.1*, (Yogyakarta: LaksBang, 2005), hlm. 73

<sup>8</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia Cet. IV*, (Bandung: Citra Aditya Bakt, 1991), hlm. 41

1. Perjanjiannya pemberian kredit, yang sebenarnya dapat diadakan dengan akta dibawah tangan;
2. Surat kuasa (S.K) untuk memasang hipoteknya yang menurut undang-undang harus outentik (notaris);
3. Akta pemasangan hipoteknya, yang harus outentik pula (PPAT), dan;
4. Sertipikat hipoteknya yang dikeluarkan oleh kadaster (Sub. Dir. Agraria).

Pada UUHT, Pembebanan hak tanggungan dilalui dengan 2 (dua) cara, yaitu: *Pertama*, tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya APHT (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sebelumnya didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin; dan *Kedua*, Pendaftaran melalui Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.<sup>9</sup>

Penjelasan umum UUHT menyebutkan bahwa jika pemberi hak tanggungan karena suatu sebab tertentu tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Lihat dan Baca Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>10</sup> Lihat ketentuan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Ada hal yang patut dicermati, bahwa kedua bentuk lembaga ini sama-sama memiliki bentuk surat kuasa dalam pelaksanaan pembebanan jaminannya yakni surat kuasa memasang Hipotik (SKMH) dan SKMHT. SKMH harus dibuat dengan akta otentik yakni akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1171 BW yang menyatakan Hipotik hanya dapat diberikan dengan akta otentik, kecuali dalam hal yang tegas ditunjuk oleh undang-undang, bentuk kuasa ini dibuat terlepas dalam suatu akta tersendiri.<sup>11</sup> SKMH diberikan oleh debitur dalam praktiknya untuk memudahkan kreditor, sehingga fungsionaris dari kreditor (bank) dapat setiap waktu yang paling tepat baginya pergi ke instansi berwenang untuk melangsungkan pemasangan hipotiknya.<sup>12</sup>

Lain daripada itu, dalam UUHT juga dikenal adanya bentuk kuasa yang disebut SKMHT. Adapun pengaturan tentang SKMHT berdasarkan ketentuan Pasal 15 UUHT menyatakan:<sup>13</sup>

Ayat (1) SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta 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 utang dan nama serta

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 41

<sup>12</sup> *Ibid*,

<sup>13</sup> Lihat dan baca Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

identitas kreditor, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.”

Ayat (2) UUHT menyatakan 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.

Apabila dilihat dari unsur-unsur Pasal 15 UUHT ayat (1) dan (2), sebagai berikut: a). wajib dibuat dengan akta notaris/PPAT; b). tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain; c). tidak memuat kuasa substitusi; d). mencantumkan objek hak tanggungan, jumlah hutang, serta identitas debitor pemberi hak tanggungan; e). tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun. Pengaturan Pasal 15 UUHT tersebut diatas yang patut dicermati terkait SKMHT yakni harus dibuat dengan akta outentik dengan akta notaris/PPAT.

Namun demikian, berbeda dengan SKMH yang menjadi bagian dari dokumen hipotik, SKMHT dibuat secara opsional/pilihan, karena pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dilakukan oleh pemiliknya sendiri sebagaimana asas umum dimana tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri.<sup>14</sup> Akan tetapi, bukan berarti ketentuan tersebut tidak dapat disimpangi selama undang-undang memberikan peluang untuk itu, sebagaimana penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang

---

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 165.

menyatakan "...hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT...". Terkait itu, bagaimana dapat berpatokan terhadap frasa "benar-benar" adanya keperluan SKMHT, karena pada dasarnya undang-undang ini tidak memberikan patokan atas frasa tersebut sehingga dapat menimbulkan kekaburan hukum (*vague norm*) yang mengakibatkan ketidakpastian hukum didalamnya. Frasa itu pula akan menimbulkan penafsiran bahwa hak tanggungan mengandung kewajiban untuk dilaksanakan meski dengan title "hak", artinya hak tanggungan harus dipasang walaupun hak tetapi ditafsirkan sebagai suatu kewajiban.

Selain itu, guna mencermati hakikat dan Karakteristik SKMHT ini, menjadi hal menarik didasarkan pada epistemologi dan sistematika perumusannya dalam hukum jaminan, hal ini terlihat dari segi peristilahan yang digunakan pembentuk undang-undang, bahwa jika pemasangan hak tanggungan dilakukan sendiri oleh yang berkepentingan maka akan diadakan melalui APHT dan jika dilakukan oleh pihak ketiga maka harus dilandasi oleh SKMHT. Hal ini menjadi kerancuan konsep dimana antara perbuatan yang disebut "memberikan" dilandasi dengan kuasa yang menggunakan title "membebaskan". Tentunya hal ini memiliki konsekuensi yuridis yang berbeda antara kata memberikan dengan

membebaskan, mengingat ilmu hukum itu merupakan ilmu tentang makna-makna (*sui generis*).<sup>15</sup>

Membahas lebih mendalam keterkaitan SKMHT tidak akan terlepas dari praktik-praktik pemberian kuasa sebelumnya, membuka pemahaman yang berbeda bahwasanya SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris atau PPAT, lain halnya dengan SKMH yang hanya dapat dibuat dengan akta notaris. Perluasan kewenangan PPAT dalam pembuatan SKMHT merupakan kosekuensi dari ketentuan Pasal 1 Angka 4 UUHT<sup>16</sup>. Kendati demikian perluasan kewenangan ini juga menimbulkan kerancuan pula pada tugas dan wewenang PPAT meskipun telah diamanatkan dalam undang-undang mengingat SKMHT, bukan merupakan bentuk tindakan memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanah sebagai tanggungan dan dari segi perlindungan hukumnya wilayah yuridiksi PPAT juga perlu menjadikan perhatian.

Merujuk pada konsep kuasa, pada dasarnya pemberian kuasa merupakan tindakan sepihak artinya dapat diberikan melalui tindakan hukum sepihak,<sup>17</sup> walaupun nantinya pada waktu digunakan, menjadi suatu perjanjian. Pemberian kuasa pada mulanya cukup bertindak sendiri memberikan kuasa kepada orang tertentu. Sedangkan diwaktu yang lalu

---

<sup>15</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatminiati, *Argumentasi Hukum*, Cetakan Keenam, (Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 2014), hlm. 1

<sup>16</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>17</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 176.

SKMH dibuat sebagai suatu pernyataan sepihak. Karena pada umumnya SKMH diberikan kepada kepentingan bank sebagai kreditur, maka kuasanya ditujukan kepada bank tertentu. Berbeda dengan UUHT meskipun tidak dinyatakan bahwa SKMHT harus di buat dalam bentuk perjanjian yang bukan merupakan pernyataan sepihak, tetapi dengan melihat blanko yang diwajibkan maka secara tidak langsung harus berbentuk perjanjian, oleh karena itu keabsahan pemberian hak tanggungan bergantung kepada keabsahan perjanjian kuasanya.

Berdasarkan hal tersebut, ketentuan umum tentang kuasa yang menyatakan bahwasanya keabsahan suatu kuasa tidak tergantung pada keabsahan perjanjian pelunasannya, maka diberikan kuasa dengan maksud apabila perjanjian pokoknya tidak sah maka perjanjian kuasanya tetap sah, dapatlah dikatakan bahwasanya pemberian kuasa merupakan suatu tindakan mandiri dalam arti kuasa itu tidak memerlukan title dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan penjabaran diatas jika disandingkan dengan konsep SKMHT, akan memberikan opsi mengenai SKMHT merupakan bagian dari hukum jaminan atau bagian dari kuasa pada umumnya. Maka dari itu memerlukan pemaknaan yang tepat terkait dengan SKMHT, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Selain itu dengan mengetahui makna SKMHT dalam sistem hukum jaminan dapat pula ditentukan kedudukannya dalam suatu

sistem hukum yang sesuai dengan kaidah dan asas-asas hukum yang berlaku secara tepat dan berkepastian.

Lain daripada itu, kehadiran SKMHT sejatinya memiliki peranan yang sangat penting bagi perputaran roda perekonomian Negara, secara sosiologis sebagai manfaat kehadiran SKMHT dalam hal pemberian kredit perbankan tidak dapat dilakukan tanpa adanya SKMHT, dalam kondisi tertentu diantaranya : *take over*, kredit kepemilikan rumah, kredit dengan proses jual beli, kredit dengan pecah sertifikat, proses roya, proses balik nama dan sebagainya.

Kehadiran SKMHT yang sedemikian bermanfaat pada faktanya tidak diikuti dengan pemberian kekuatan hukum yang kuat terhadap SKMHT itu sendiri, sehingga keberadaan SKMHT dalam sistem hukum jaminan kurang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan/atau debitur yang pada akhirnya akan mengusik rasa keadilan dimasyarakat.

Mengingat dalam mengatur masyarakat yang terdiri dari individu-individu manusia dengan segala dimensinya, sehingga merancang dan membentuk undang-undang yang dapat diterima masyarakat luas merupakan pekerjaan yang sulit. Kesulitan ini terletak pada kenyataan bahwa kegiatan pembentukan peraturan perundang-undangan adalah suatu bentuk komunikasi antar lembaga yang menetapkan yaitu

pemegang kekuasaan legislatif dengan rakyat dalam suatu Negara,<sup>18</sup> serta mengingat bahwa produk perundang-undangan tidak pernah sempurna.

Terkait itu, salah satu sumber hukum yang digunakan untuk memberikan kepastian hukum adalah yurisprudensi. Adapun yurisprudensi yang berkaitan dengan SKMHT sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2006K/PDT/2011 Jo. Nomor 251/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 349/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar, yang dalam pertimbangan hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim dalam perkara kasasi yaitu: SKMHT No. 8 tanggal 5 November 2001 tidak memenuhi unsur Pasal 15 UUHT karena SKMHT tersebut ditandatangani oleh orang yang mengaku sebagai pemohon dimana pemohon tidak merasa menandatangani SKMHT. Oleh sebab itu, SKMHT cacat hukum dan menjadi batal demi hukum. Sehingga rangkaian pengikatan apapun yang berdasarkan alas hak yang cacat hukum menjadi batal demi hukum. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini yaitu: Menerima permohonan kasasi pemohon;
2. Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 01/Pdt.G/2015/PN.Mbn tanggal 10 Nopember 2015. Dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tergugat I melalui Tergugat II telah menjadikan sertifikat hak milik No. 76 sebagai

---

<sup>18</sup> Okky Ditya Argo Putra, *Prinsip Prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Jurnal Reportorium Edisi 1, Januari-Juli, 2014, hlm. 52

agunan kepada tergugat V sebagai objek APHT No. 0755/XI/2010 atas dasar SKMHT No. 105 tanggal 29 Oktober 2010. Hak ini jelas merugikan Penggugat sebagai pemegang Pengikatan Akta Jual Beli atas tanah yang dijadikan objek dalam APHT atas dasar SKMHT. Sementara itu, keberadaan SKMHT, APHT, dan Surat Perjanjian kredit yang dibuat setelah adanya perikatan Akta Pengikatan Jual Beli yang dalam pembuatan tidak diketahui oleh penggugat, maka pembuatan SKMHT sebagai dasar pembuatan APHT tidak memenuhi syarat objektif Pasal 1320 BW. Majelis Hakim berkesimpulan SKMHT, APHT dan Perjanjian Kredit tersebut batal demi hukum. Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan penggugat.

Dasar pemikiran utama dalam penelitian ini yakni a). Konsep paling tepat terkait Surat Kuasa Membenbankan Hak Tanggungan; b). Kedudukan SKMHT dalam sistem hukum jaminan; c. Dasar pembentukan SKMHT; d). Fungsi Surat Kuasa Membenbankan Hak Tanggungan dalam sistem Hukum jaminan.

Berdasarkan uraian dasar pemikiran dan pertimbangan diatas, maka melalui penulisan Desertasi ini akan dikaji dan dianalisis tentang karakteristik SKMHT, berdasarkan konsep hukum pemberian kuasa dan perwakilan, peraturan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang berlaku guna mencapai kepastian hukum dan keseimbangan kepentingan

bagi para pihak, dengan judul "**Karakteristik SKMHT dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia.**"

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Apa hakikat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia?
2. Apa *ratio legis* pengaturan SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia?
3. Bagaimana kontruksi hukum SKMHT kedepan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Penelitian ini memiliki tujuan umum sebagai berikut:

1. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang pendidikan program doktor ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai upaya pengembangan ilmu hukum dibidang hukum jaminan, khususnya berkaitan dengan penggunaan SKMHT dalam pembebanan hak tanggungan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum, serta kemanfaat dan keadilan.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Penelitian ini memiliki tujuan khusus sebagai berikut:

1. Menemukan hakikat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia;
2. Menemukan *ratio legis* pengaturan SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia;
3. Menemukan konsep pengaturan tentang SKMHT kedepan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat diantaranya :

#### a. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang ingin dicapai dalam penelitian ini agar dapat menemukan konsep baru, hukum baru, argumentasi baru dan prinsip-prinsip baru, guna mengembangkan disiplin ilmu hukum khususnya hukum jaminan dan pemberian kuasa melalui kajian tentang karakteristik SKMHT dalam sistem hukum jaminan.

#### b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan para pakar hukum dalam menyelesaikan permasalahan hukum terkait

dengan SKMHT serta sebagai rekomendasi dan kritik yang konstruktif bagi pemerintah dalam melakukan pengembangan SKMHT.

### **1.5 Orisinalitas Penelitian**

Originalitas penelitian Desertasi diwujudkan melalui pernyataan penulis yang menyatakan bahwa desertasi benar-benar dibuat sendiri dan tidak melakukan plagiasi, yang disertai dengan pernyataan sanksi.<sup>19</sup> Menurut Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi. Plagiat adalah perbuatan secara sengaja atau tidak sengaja dalam memperoleh atau mencoba memperoleh kredit atau nilai suatu karya ilmiah, dengan mengutip sebagian atau seluruh karya dan/atau karya ilmiah pihak lain yang diakui sebagai karya ilmiahnya, tanpa menyatakan sumber secara tepat dan memadai.

Oleh karena itu, dalam melakukan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan inventarisasi kepustakaan terkait dengan tema penelitian pada bidang keilmuan yang sama dan pada tingkat keilmuan yang setara pula, serta tingkat keilmuan setingkat dibawahnya guna menghindari kesamaan pokok bahasan maupun ide dasar yang akan menjadi bahan penelitian ini. Berikut ini dikemukakan beberapa hasil penelitian terdahulu, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research) Cet. 2*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 26

**1. Priyo Handoko**, melalui disertasinya telah melakukan penelitian yang berjudul *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank*. Adapun isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini, ialah: *pertama*, konsistensi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai penjabaran lanjut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mendasarkan diri pada hukum adat. *Kedua*, kemampuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan iklim kondusif dalam arti dapat menghindari terjadinya ekonomi biaya tinggi (tidak efisien) bagi dunia perbankan dalam kegiatan penyaluran kredit pada nasabah. *Ketiga*, Jaminan kepastian hukum bagi kreditor untuk memperoleh percepatan pelunasan pinjaman yang telah disalurkan apabila terjadi kredit macet. Tipe penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum dengan pendekatan *statute approach*. Penelitian yang dilakukan oleh **Priyo Handoko** yaitu **Lembaga Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank** tersebut, jika dibandingkan dengan Judul yang akan diteliti oleh Peneliti yaitu **Karakteristik SKMHT dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia**, terdapat perbedaan. Demikian pula terhadap isu hukum yang diteliti oleh peneliti yaitu tentang hakekat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di indonesia, *ratio legis* SKMHT dalam sistem hukum jaminan di indonesia, dan

konstruksi hukum pengaturan kedepan SKMHT dalam sistem hukum jaminan di indonesia.

**2. M. Khoidin**, melalui disertasinya telah melakukan penelitian yang berjudul Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan. Adapun isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini, ialah: *pertama*, Dasar pemikiran pengaturan grose akta dalam Pasal 224 H.I.R sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial dan persamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. *Kedua*, Sertifikast hak tanggungan yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial telah memiliki landasan hukum yang ssesuai dengan sistem hukum di Indonesia, dan dan apakah sertifikat hak tanggungan tersebut telah memenuhi syarat materiiil dan formal sebagai suatu grose akta menurut Pasal 224 H.I.R. *Ketiga*, Sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) dimana didalamnya dijahitkan salinan APHT yang aslinya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam konteks ini apa kedudukan dan fungsi Ppat dan BPN serta bagaimana relevansi pengawasan yang dilakukan oleh pengadilan dengan memberikan fiat eksekusi. Tipe penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus, pendekatan sejarah, dan pendekatan komparatif. Penelitian disertasi yang dilakukan oleh **M. Khoidin** yaitu **Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan** tersebut diatas

dibandingkan dengan judul yang akan diteliti oleh peneliti yaitu **Karakteristik SKMHT dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia**, terdapat perbedaan. Demikian pula terhadap isu hukum yang diteliti oleh peneliti yaitu tentang hakekat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di indonesia, *ratio legis* SKMHT dalam sistem hukum jaminan di indonesia, dan konstruksi hukum pengaturan kedepan SKMHT dalam sistem hukum jaminan di indonesia.

**Tabel 1 Orisinalitas Penelitian**

<b>1.</b>	<b>Nama/Tahun/Instansi</b>	Priyo Handoko /2003/Universitas Airlangga <sup>20</sup>
	<b>Judul Penelitian</b>	Lembaga Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank
	<b>Jenis Penelitian/ Metode penelitian</b>	Desertasi/ Normatif
	<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 sebagai penjabaran lanjut Undang-Undang No.5 Tahun 1960 masih konsisten mendasarkan diri pada hukum adat ?</li> <li>2. Apakah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mampu memberikan iklim yang kondusif dalam arti dapat menghindari terjadinya ekonomi biaya tinggi (tidak efisien) bagi dunia perbankan dalam kegiatan penyaluran kredit pada nasabah?</li> <li>3. Apabila terjadi kredit macet, apakah eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dapat menjamin kepastian hukum bagi kreditur untuk memperoleh percepatan pelunasan pinjaman yang telah disalurkan.</li> </ol>

<sup>20</sup> Priyo Handoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank*, (Desertasi: Universitas Airlangga,2003).

<b>Hasil Penelitian</b>	<p>Hasil penelitian tersebut, disimpulkan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lembaga hak tanggungan sebagai perwujudan amanat Pasal 51 Jo. 57 UUPA berlandaskan pada hukum adat yang menganut pemisahan horizontal yang menyatakan bahwa tanah terpisah dengan segala sesuatu yang berada di atasnya. Pemisahan horizontal dalam hukum adat tersebut lahir dari filosofi hukum adat yang membedakan konsep "milik" dan "punya" dalam hukum tanahnya. Konsep "milik" digunakan dalam benda-benda yang ada di atas tanah, sedangkan konsep punya digunakan terhadap tanah yang pada hakikatnya dihargai sama sebagai individu yang berjiwa penerapan konsep milik dipengaruhi oleh konsep kepunyaannya dimana konsep hak menjadi relative dan bukan sesuatu yang mutlak dan harus dipertahankan. Berdsarkan hal tersebut dapat dipahami bila hukum adat tidak mengenal hak kebendaan sebagai hukum keperdataan barat. Searah dengan hal itu, maka apabila hak tanggungan mendasarkan diri secara konsisten pada hukum adat maka ia tidak mempunyai ciri-ciri khusus sebagaimana yang dimiliki oleh hipotik yang dilekati hak kebendaan.</li><li>2. Kemampuan hak tanggungan dalam memberikan iklim yang kondusif bagi dunia Perbankan dalam kegiatan penyaluran kredit Perbankan kepada para nasabah cukup meragukan. Keraguan ini dilandasi oleh kenyataan bahwa prosedur yang ditempuh tidak lebih efisien bila dibandingkan dengan praktik hipotik dimasa lalu. Adanya kewajiban bagi hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pemberian kuasa bagi tanah yang telah bersertifikat dan 3 (tiga) bulan bagi tanah yang belum bersertifikat telah memasung kebebasan para pihak sebagaimana yang dijamin dalam Pasal 1338 BW yang dikenal dengan asas <i>Pacta Sunt Servanda</i>. Hak tanggungan dalam proses pembebanannya meliputi 2 (dua) tahap pemberian hak tanggungan dan</li></ol>
-------------------------	---

		<p>tahap pendaftaran hak tanggungan tidak mencerminkan efisiensi yang dibutuhkan para pelaku ekonomi;</p> <p>3. Saran eksekusi yang disediakan oleh Pasal 20 UUHT yaitu Parate eksekusi, Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, dan Penjualan bawah tangan. Dalam pelaksanaannya belum dapat dikatakan sebagai suatu cara eksekusi yang mudah dan pasti karena secara formal masih bergantung pada pengaturan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR. Dimana prosedur eksekusinya pada prakteknya dimasa lalu sering mengalami hambatan yuridis maupun non-yuridis, dengan demikian eksekusi hak tanggungan belum dapat dilaksanakan dengan mudah dan pasti akibat percepatan pelunasan terhadap pinjaman yang telah disalurkan akan terhambat.</p>
	<b>Unsur kebaruan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian ini tidak membahas konsistensi hak tanggungan terhadap hukum adat namun terkait dengan hakikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.</li> <li>2. Penelitian ini dalam tataran implementatif akan membahas mengenai kesesuaian konsep Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan.</li> <li>3. Dalam penelitian ini juga akan di kaji mengenai <i>ratio legis</i> Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Nama/Tahun/Instansi</b>	M. Khoidin/2003/Universitas Airlangga <sup>21</sup>
	<b>Judul</b>	Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan
	<b>Jenis Penelitian/ Metode penelitian</b>	Desertasi/Normatif

<sup>21</sup> M. Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, (Desertasi: Universitas Airlangga,2003).

<p><b>Rumusan Masalah</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa yang menjadi dasar pemikiran pengaturan grose akta dalam Pasal 224 H.I.R sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial dan persamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap?</li> <li>2. Apakah sertifikast hak tanggungan yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial telah memiliki landasan hukum yang ssesuai dengan sistem hukum di Indonesia, dan dan apakah sertifikat hak tanggungan tersebut telah memenuhi syarat materiil dan formal sebagai suatu grose akta menurut Pasal 224 H.I.R?</li> <li>3. Sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) dimana didalamnya dijahitkan salinan APHT yang aslinya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam konteks ini apa kedudukan dan fungsi Ppat dan BPN serta bagaimana relevansi pengawasan yang dilakukan oleh pengadilan dengan memberikan fiat eksekusi?</li> </ol>
<p><b>Hasil penelitian</b></p>	<p>Hasil penelitian tersebut, disimpulkan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dasar pemikiran pengaturan grose akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial dalam Pasal 224 H.I.R (Pasal 258 R.Bg) adalah       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk memudahkan kreditor dalam memperjuangkan hak dan kepentingannya apabila terjadi sengketa mengenai hubungan hutang-piutang dengan debitor;</li> <li>2. Untuk memudahkan hakim dalam menyelesaikan sengketa hutang-piutang yang terjadi antara kreditor dan debitor;</li> <li>3. Grose akta dibuat oleh notaris selaku satu-satunya pejabat umum yang ditunjuk undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan (Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 1 P.J.N);</li> </ol> </li> <li>2. Pasal 224 H.I.R menganut ajaran sempit artinya hanya grose akta hipotek dan surat hutan (<i>schuldbrief</i>) saja yang dapat dieksekusi secara paksa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;</li> </ol>

		3. Keberadaan PPAT hanya diatur dalam PP No. 37/1998 yang kedudukannya berada dibawah undang-undang.
	<b>Unsur kebaharuan</b>	<p>1. Penelitian ini tidak membahas kewenangan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan namun terkait hakikat siapa yang berwenang menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan serta menitik beratkan pada hakikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.</p> <p>2. Penelitian ini dalam tataran implementatif tidak membahas akibat hukum terkait Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan akan tetapi membahas mengenai kesesuaian konsep Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan.</p> <p>3. Dalam penelitian ini juga akan di kaji mengenai <i>ratio legis</i> Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan.</p>

Sumber: Catatan Pribadi, Maret 2019.

Berdasarkan penelusuran dari beberapa tulisan yang terkait dengan Surat kuasa, SKMHT dan Hak tanggungan, dalam penelitian ini mengupas permasalahan yang sangat berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, maka penelitian ini jelas memiliki pembahasan yang berbeda dengan penelitian terdahulu. Terkait penelitian ini dapat dikatakan asli berdasarkan keilmuan yang jujur objektif dan terbuka, sebagai hasil dari sebuah proses untuk menemukan kebenaran ilmiah dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

## 1.6 Tinjauan Pustaka

### 1.6.1 Teori Kepastian Hukum

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>22</sup>

Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers Teori kepastian hukum adalah : Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan negara. Hukum positif harus selalu ditaati, walaupun isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Namun terdapat pengecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.<sup>23</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi antara

---

<sup>22</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: PT. Gunung Agung Tbk, 2002), hlm. 85.

<sup>23</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Kanisius: Yogyakarta, 1990), hlm. 163.

putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>24</sup>

Tujuan utama dari hukum itu ada ialah kepastian hukum, keadilan bagi sebagian besar masyarakat, dan yang terakhir memberi manfaat bagi masyarakat itu sendiri. Hukum diciptakan bukan untuk memperburuk keadaan, melainkan memberikan ketiga poin dari tujuan hukum di atas. Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu :

1. Hukum itu positif yaitu bahwa telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang suatu hal tertentu. Syarat-syarat yang harus ada dalam SKMHT telah diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) UUHT, yaitu SKMHT harus memenuhi syarat tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. Hukum tersebut harus berdasarkan fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh seseorang;
3. Hukum itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan.
4. Hukum Positif tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2010), hlm. 158.

<sup>25</sup> Achmad Ali, *Op.Cit.*, hlm. 180.

Berdasar hal diatas, maka seyogyanya hukum dapat memberikan suatu kepastian sebagai dasar pedoman apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, selain itu hukum yang juga berguna sebagai sarana perlindungan masyarakat terhadap hak individu, maupun hak kebendaannya.

Guna menuju hal tersebut, sebagai suatu negara yang berdasarkan hukum maka pembuatan SKMHT hukum yang telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, harus dirumuskan dengan jelas, baik subjek maupun objek hukum yang diatur sehingga dapat memberikan kepastian serta menghindari kekeliruan pemaknaan dimasyarakat.

### **1.6.2 Konsep Perwakilan**

Konsep perwakilan berdasarkan perjanjian, menurut teori perwakilan melibatkan tiga pihak yang masing-masing mempunyai kualitas dan kepentingan yang berbeda, yaitu penerima kuasa, pemberi kuasa dan pihak ketiga. Ada tiga hubungan hukum dalam perwakilan, yaitu hubungan hukum yang mewakili (penerima kuasa) dan orang yang diwakili (pemberi kuasa), hubungan hukum yang mewakili (penerima kuasa) dengan pihak ketiga dan hubungan hukum pihak ketiga dengan orang yang diwakili (pemberi kuasa).<sup>26</sup>

Perwakilan dapat dibedakan menjadi perwakilan langsung dan perwakilan tidak langsung. Pada perwakilan tidak langsung, yang

---

<sup>26</sup> Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa, Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat ini*, (Jakarta: Tatanusa, 2005), hlm. 1-4

mewakili (penerima kuasa) terikat akan hak dan kewajiban sebagai akibat tindakan hukumnya dan kemudian diserahkan kepada yang diwakili (pemberi kuasa), sehingga dalam perwakilan tidak langsung ada dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum antara penerima kuasa dan pihak ketiga, dan perbuatan hukum antara penerima kuasa dan pemberi kuasa. Pada perwakilan langsung, orang yang diwakili secara langsung (pemberi kuasa) terikat dalam hubungan hukum yang ditimbulkan oleh tindakan hukum yang mewakili (penerima kuasa), sehingga dalam perwakilan langsung ada satu perbuatan hukum.<sup>27</sup>

Berdasarkan teori tersebut penerima kuasa yang melakukan tindakan hukum dalam arti bertindak *realiter* dan *yuridis* yang menyatakan kehendaknya sendiri, dan akibat hukum dari perbuatannya dipindahkan kepada pemberi kuasa.<sup>28</sup> Karakteristik pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan, yaitu bahwa tindakan hukum yang dilakukan penerima kuasa, baik dalam perwakilan langsung atau perwakilan tidak langsung, mempunyai akibat hukum secara eksternal antara pemberi kuasa dan pihak ketiga.

---

<sup>27</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982), hlm. 16.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 5

### 1.6.3 Teori Sistem Hukum

Hukum sejatinya merupakan suatu sistem, diaman hukum tidak dapat berdiri sendiri. Artinya, terdapat hubungan antara peraturan hukum yang satu dengan peraturan hukum yang lain. Menurut Sudikno Mertokusumo sistem hukum adalah satu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu dengan yang lainnya dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut.<sup>29</sup> Smith dan Taylor berpendapat bahwa sistem itu sebagai suatu kumpulan komponen-komponen yang berinteraksi dan bereaksi antar atribut untuk mencapai suatu akhiru yang logis.<sup>30</sup> Menurut John Burch sistem adalah kumpulan objek-objek yang saling berhubungan dan diperintahkan untuk mencapai sasaran atau tujuan bersama.<sup>31</sup>

Menurut Kess Schuit<sup>32</sup> unsur-unsur teori sistem diantaranya unsur idiil, unsur operasional, dan unsk aktual, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Unsur Idiil : unsur ini terbentuk dari sistem makna dari hukum, yang terdiri atas aturan-aturan, kaidah-kaidah dan asas-asasnya. Ilmu hukum adalah ilmu tentang makna-makna, dan makna nilai yang hakiki adalah sesuatu yang diinginkan atau sesuatu yang tidak diinginkan.

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 20.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup>JJH Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Terjemahan Arif Sidharta, (Bandung:Aditya Bhakti, 1995), hlm. 140.

2. Unsur Operasional : unsur ini terdiri atas keseluruhan organisasi-organisasi dan lembaga-lembaga, yang didirikan dalam suatu sistem hukum.
3. Unsur Aktual : unsur ini adalah keseluruhan putusan-putusan dan perbuatan-perbuatan kongkret yang berkaitan dengan sistem makna dari hukum, baik dari para pengemban jabatan, maupun dari warga masyarakat, yang didalamnya terdapat sistem hukum itu.

Keterpaduan sistem hukum dalam sebuah peraturan Perundang-Undangan tentu akan membawa dampak pada kewibawaan hukum, yang mampu ditaati oleh seluruh masyarakat dan menjadikan hukum yang dibentuk menjadi aplikatif serta apa yang menjadi tujuan dibentuknya peraturan hukum tersebut dapat dicapai dengan baik, sehingga tidak mengakibatkan penafsiran hukum dalam pembuatan SKMHT.

#### **1.6.4 Konsep Karakteristik**

Menurut B. Arif Sidharta gambar atau esensi dari sesuatu yang muncul sebagai konsep mengandung karakteristik atau kualitas yang melekat pada benda atau hal yang dimaksud oleh konsep yang bersangkutan.<sup>33</sup> Secara bahasa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata "karakteristik" memiliki arti "ciri khusus" atau "mempunyai sifat khas sesuai dengan perwatakan tertentu".<sup>34</sup> Sedangkan kata

---

<sup>33</sup> B. Arif Sidharta, *Pengantar Logika Sebuah Langkah Pertama Pengenalan Medan Telaah*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), hlm. 21.

<sup>34</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.-ed 2.-cet 1. (Jakarta : Balai Pustaka, 1991). hlm.445

“karakter” (kata benda) mengandung arti “sifat-sifat kejiwaan”, “ahlak” atau “budipekerti yang membedakan seseorang dari yang lain”, “tabiat” atau “watak”.

Kata Karakteristik dalam kalimat “karakteristik SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia”, dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mencari ciri khusus yang dapat dijadikan pembeda yang merupakan sifat khas dari jenis dan bentuk surat kuasa baik yang diatur dalam UUHT maupun yang telah diatur dalam BW. SKMHT yang merupakan bentuk dari kuasa memiliki ciri khusus yang dapat dicari, dinilai dan maknai melalui: *Pertama*, secara etimologi yakni dari asal usul kata, dimana dengan mengetahui asal-usul katanya akan didapati makna kata yang sesuai dengan yang diinginkan.<sup>35</sup> Pemaknaan ini dapat pula menggunakan penafsiran otentik dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. *Kedua*, SKMHT dapat dicari karakteristiknya melalui bentuknya, dimana dengan mengetahui bentuk dari SKMHT maka akan diketahui berupa perjanjian atau pernyataan sepihak. *Ketiga*, SKMHT dapat dilihat karakteriknya dari jenisnya sehingga dengan mengetahui jenisnya maka dapat diketahui SKMHT merupakan bagian dari jaminan atau kuasa pada umumnya. *Keempat*, SKMHT dilihat dari sifatnya, bagaimana SKMHT sebagai *accessoir*, atau berdiri sendiri. Kelima, SKMHT dapat dilihat dari outensitas lembaganya Notaris atau PPAT.

---

<sup>35</sup> Ivida Dewi Amrih Suci, *Karakteristik Hukum Acara Renvoi Prosedur dalam perkara kepailitan*, (Desertasi, Jember : Universitas Jember, 2018), hlm. 23

SKMHT dianalisa atau diteliti dari karakteristiknya yaitu dari etimologi, bentuk, jenisnya, dan sifatnya serta outensitas lembaganya yaitu pencarian terdalam dari karakter suatu ilmu yaitu SKMHT agar dapat kebenaran dari hakekat prinsip-prinsip yang seharusnya terkandung pada SKMHT tersebut. Kemudian, norma pengaturan tentang SKMHT dapat dikonstruksikan dengan benar, dengan melihat karakteristik dari SKMHT sehingga dapat dinilai kepastian hukum dan nilai keadilan sebagai tujuan dari hukum.

#### **1.6.5 Konsep Hukum Jaminan**

Jaminan secara terminologi berasal dari bahasa belanda "*zekerheid*" atau "*cautie*" artinya cara-cara kreditur untuk menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping tanggungjawab debitur terhadap barang-barangnya. Menurut Mariam Darus Badruzaman jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitor dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>36</sup> Hukum jaminan menurut J. Satrio adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitur.<sup>37</sup> Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidan-kaidan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pembeli dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk

---

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Cetakan Ke-2*, (Bandung: Alumni, 2005), hlm. 12.

<sup>37</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 23.

fasilitas kredit.<sup>38</sup> Terkait itu, Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syaria'ah.

Uraian diatas menunjukkan bahwa ada jaminan pokok dan jaminan tambahan. Sependapat dengan A. Yudha Hernoko, pada umumnya jaminan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan.<sup>39</sup> Jaminan pokok adalah jaminan yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohonkan. Adapun jaminan tambahan adalah jaminan ikutan dari kredit yang dimohonkan.

Hukum jaminan secara umum diatur pada Pasal 1131 BW yang substansinya "segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Pasal 1132 BW menyatakan:

"Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadap hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang-piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan".

Terkait itu, terdapat hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan

---

<sup>38</sup> Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2002), hlm. 9.

<sup>39</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Jaminan Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komerial*, (Surabaya: Kencana Prenada Group, 2009), hlm. 21.

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain yang disebut hak tanggungan. Hak tanggungan ini kemudian diatur dalam UUHT yang mencabut ketentuan-ketentuan Hypotik sepanjang mengenai tanah.<sup>40</sup>

### 1.6.6 Konsep Kuasa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata "Kuasa" diartikan "kemampuan atau kesanggupan (untuk berbuat sesuatu); kekuatan; wewenang atas sesuatu atau untuk menentukan (memerintah, mewakili, mengurus, dan sebagainya) sesuatu.<sup>41</sup> Sedangkan menurut C. Asser, kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh seseorang (pemberi kuasa) kepada orang lain (penerima kuasa) untuk melakukan tindakan hukum atas namanya.<sup>42</sup>

BW telah mengatur mengenai pemberian kuasa. Pasal 1792 BW menjelaskan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Menurut Achmad Ichsan, terdapat 3 (tiga) keadan hukum terkait dengan hubungan hukum antar pemberi kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu: pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian; Pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan

---

<sup>40</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hlm. 1.

<sup>41</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.-ed 2.-cet 1. (Jakarta : Balai Pustaka, 1991).

<sup>42</sup> J. satrio, *Perwakilan dan Kuasa*, (Depok : Rajawali Pers, 2018), hlm. 111

mewakili, sehingga tidak melahirkan perwakilan; dan mewakili tanpa pemberian kuasa.<sup>43</sup>

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili juga termasuk pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1792 BW.<sup>44</sup> Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>45</sup>

Menuru Pasal 1793 BW kuasa dapat diberikan dengan beberapa cara yaitu: dengan suatu akta umum, surat dibawah tangan, bahkan dengan sepucuk surat maupun dengan lisan. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara umum dan secara khusus. Pemberian kuasa yang dilakukan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut kepengurusan, seperti memindahtangankan barang (meletakkan hipotek di atasnya), membuat suatu perdamaian, melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik atau meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Pemberian kuasa ini diperlukan kata-kata yang tegas. Pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus yaitu hanya berkaitan dengan satu kepentingan tertentu atau lebih.

---

<sup>43</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hlm. 224.

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1969), hlm. 457.

Berakhirnya pemberian kuasa, Pasal 1813 BW menyebutkan kuasa berakhir karena penarikan kembali kuasa penerima kuasa; karena pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; karena meninggalnya, pengampuan atau Pailitnya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

### 1.6.7 Konsep Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT (APHT) oleh PPAT dengan catatan pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Penjelasan umum UUHT menyebutkan apabila pemberi hak tanggungan karena sebab tertentu tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka wajib memberikan kuasa kepada pihak lain melalui SKMHT. Menurut Habib Adjie, pemberian kuasa ini bersifat wajib atau *imperative* jika calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT.<sup>46</sup> SKMHT menurut Mariam Darus Badruzaman adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cetakan Ke-1, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm. 12.

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm. 76.

Pasal 15 Ayat (1) UUHT disebutkan "SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT...". Penjelasan Umum UUHT menyatakan bahwa SKMHT berbentuk akta otentik. Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), "akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap...". Artinya, SKMHT dengan bentuk otentik maka dapat digunakan sebagai bukti yang lengkap dipersidangan.

Pasal 15 Ayat (2) UUHT menyebutkan Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat tidak dapat ditarik kembali atau tidak berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Habisnya jangka waktu tersebut yaitu untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat 1 (satu) bulan setelah diberikan, sedangkan untuk SKMHT hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT, paling lama 3 (tiga) bulan setelah diberikan. Namun, Pasal 15 Ayat (5) UUHT jangka waktu tersebut tidak berlaku bagi SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu.

Demikian SKMHT dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu untuk selanjutnya disebut Permen Agraria Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan

kredit tertentu, berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan;
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan;
- c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

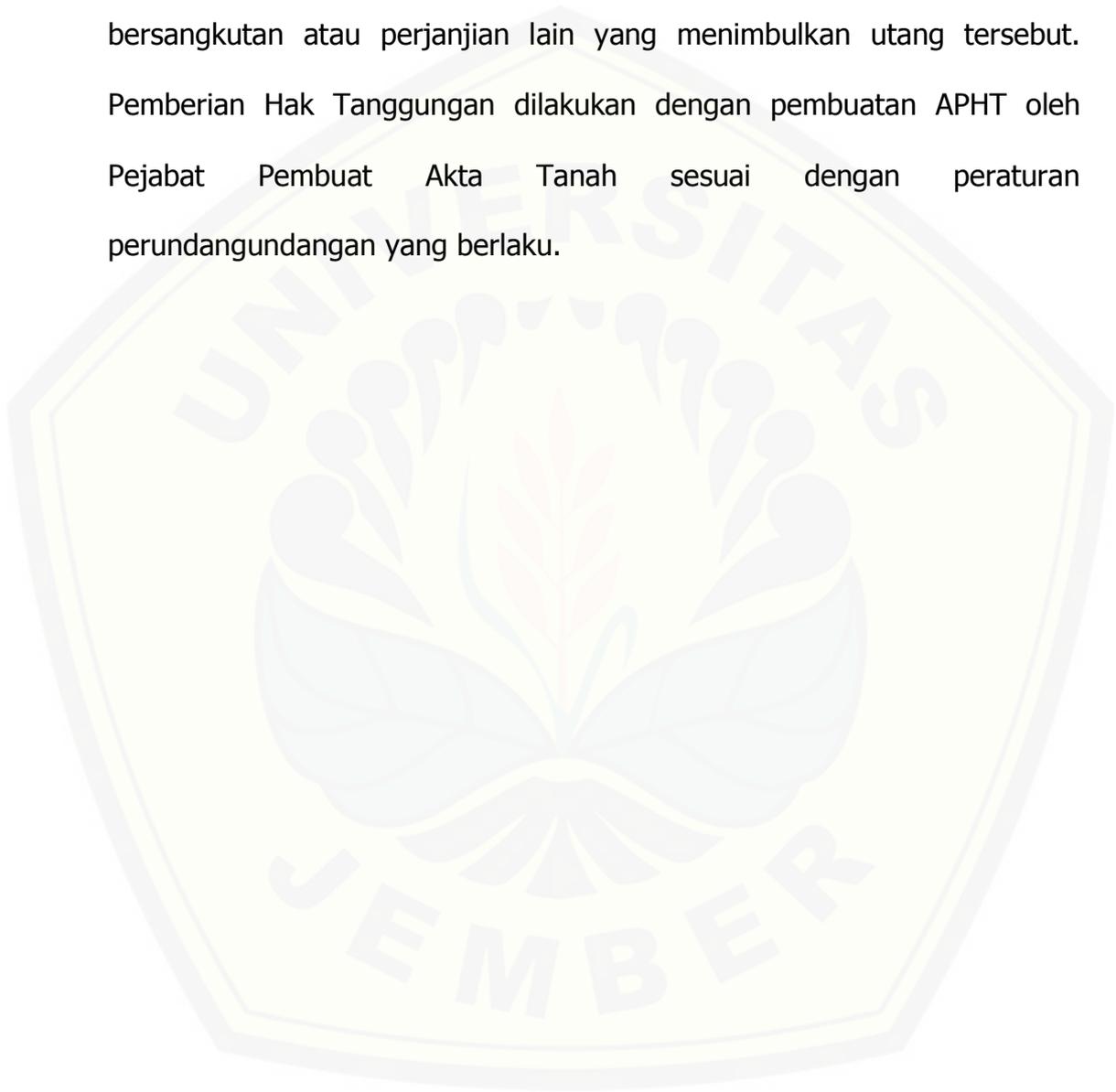
SKMHT jika dilihat dari Penjelasan Umum UUHT pada dasarnya termasuk dalam jenis surat kuasa yang diatur dalam BW, sehingga perlu dicari kebenarannya mengenai SKMHT yang digunakan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu. Unsur-unsur dalam SKMHT yaitu 1. Surat Kuasa, 2. Membebankan, 3. Hak Tanggungan.

Surat kuasa merupakan surat persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Membebankan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia jika diartikan sebagai kata kerjanya adalah menyerahkan sebagai kewajiban (tanggungannya, dsb).<sup>48</sup> Selanjutnya, Hak Tanggungan menurut penjelasan umum UUHT adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap

---

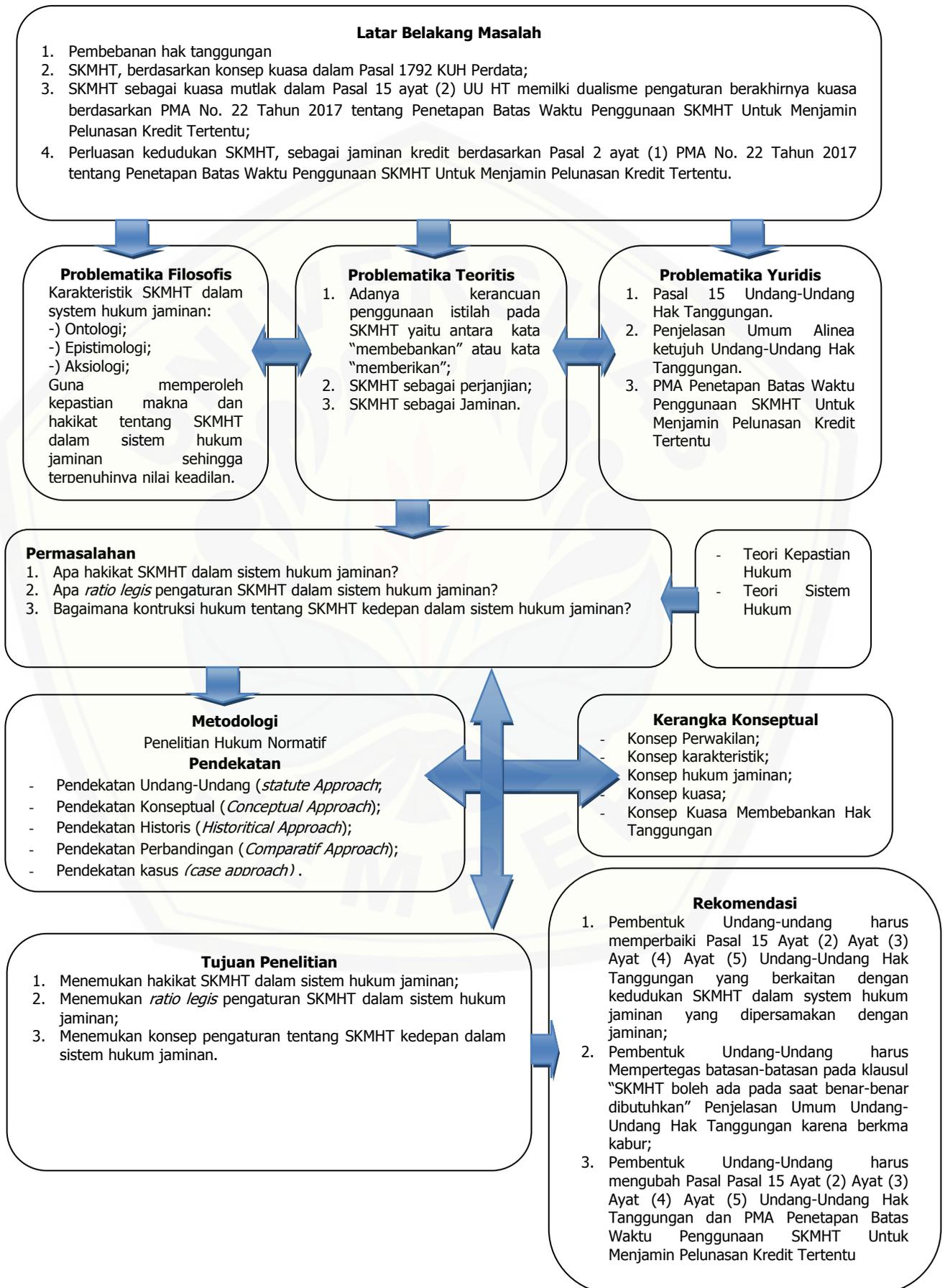
<sup>48</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hlm. 155.

kreditor-kreditor yang lain. Pasal 10 UUHT pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.



## 1.7 Kerangka Konseptual

### Karakteristik SKMHT dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia



## 1.8 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor yang penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama mencapai tujuan.<sup>49</sup> Adapun metode penulisan yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

### 1.8.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam proposal penelitian ini.<sup>50</sup>

### 1.8.2 Pendekatan Masalah

Pada penelitian ini digunakan beberapa pendekatan yaitu pendekatan Undang-Undang (*statue approach*), pendekatan konseptual

---

<sup>49</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 27

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 29

(*conseptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan Kasus (*case approach*).

Pendekatan undang-undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan undang-undang akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dan undang-undang.<sup>51</sup> Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini digunakan sebagai pisau analisis guna menjawab seluruh permasalahan dalam penelitian ini yang merujuk pada seluruh peraturan yang ada guna menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) ialah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm.93.

suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>52</sup> Pendekatan konseptual digunakan untuk menjawab isu hukum terkait dengan hakikat SKMHT dan konstruksi hukum SKMHT dalam sistem hukum jaminan.

Pendekatan historis (*historical approach*) menurut perspektif sejarah, ada 2 (dua) macam penafsiran terhadap aturan perundang-undangan : Pertama, penafsiran menurut sejarah hukum (*rechthistorische interpretatie*). Kedua, penafsiran menurut sejarah penetapan peraturan perundang-undangan (*wet historische interpretatie*). Hukum masa kini dan hukum pada masa yang lampau merupakan suatu kesatuan yang erat, sambung menyambung dan tidak putus sehingga dikatakan bahwa pemahaman hukum pada masa kini dengan mempelajari sejarah. Mengingat, tata hukum yang silam dan membentuk tunas-tunas tentang tata hukum pada masa yang akan datang.<sup>53</sup> Pendekatan ini digunakan guna menjawab *ratio legis* pengaturan SKMHT sehingga mendapati jawaban yang rigid terkait dengan isu hukum dimaksud dengan cara menghubungkan hukum dari masa ke masa yang merupakan satu kesatuan tata hukum.

Pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dilakukan dengan mengadakan studi perbandingan hukum antara hukum suatu Negara dengan Negara yang lain atau hukum dari suatu waktu tertentu dengan hukum dari waktu yang lain. Selain itu, perbandingan hukum antara

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 95

<sup>53</sup> Herowati Poesoko, *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Jember, 2010. hlm. 38

putusan pengadilan yang satu dengan pengadilan yang lainnya.<sup>54</sup> Pendekatan ini di gunakan guna menjawab isu hukum yang ketiga terkait dengan pengaturan kedepan SKMHT, dengan cara membandingkan keluarga hukum atas pengaturan kuasa dalam dinegara lain.

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>55</sup> Pendekatan kasus digunakan sebagai pisau analisis guna menjawab isu hukum terkait dengan *ratio legis* dan konstruksi hukum kedepan SKMHT, dengan menelaah pertimbangan hakim atas beberapa putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap guna menjawab isu hukum dimaksud.

Diharapkan dengan 5 (lima) pendekatan tersebut, akan diperoleh analisa jawaban atas isu hukum dalam penelitian ini menyangkut dengan konsistensi hukum dan asas-asas netralitas dalam konteks karakteristik SKMHT dalam sistem hukum jaminan, yang pada gilirannya melahirkan preskripsi yang konstruktif dalam rangka melakukan revisi atau penyempurnaan dalam menciptakan produk hukum.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 172-173.

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 158-166.

### 1.8.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum tidak bisa terlepas dari sumber hukum. Sumber bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder.

**Pertama**, sumber bahan hukum primer (*primary law material*), adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan hakim.<sup>56</sup> Dalam penelitian ini sumber hukum yang digunakan, yakni :

1. BW (*Burgerlijk Wetboek*);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);

---

<sup>56</sup> Peter Mahmud Marzuki *Op.cit*, hlm. 141

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113).

**Kedua**, sumber hukum Sekunder (*Secondary Law Material*), meliputi semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum ini meliputi buku-buku teks, skripsi, tesis, dan disertasi hukum. Disamping itu juga kamus-kamus hukum dan komentar-

komentar atas putusan pengadilan.<sup>57</sup> Bahan hukum sekunder juga dapat ditemukan dari sumber opini hukum dari para ahli yang dimuat di koran, artikel, majalah ataupun internet. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder diantaranya :

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
2. *Black's Law Dictionary*;

#### **1.8.4 Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### **1. Studi Peraturan Perundang-Undangan**

Studi peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu hukum tersebut. Perundang-undangan dalam hal ini meliputi baik yang berupa *legislation* maupun *regulation* bahkan juga *delegated legislation* maupun *delegated regulation*.<sup>58</sup>

##### **2. Studi Kasus**

Studi kasus dilakukan dengan cara mengumpulkan putusan-putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, akan tetapi tidak berarti hanya

---

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 155

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 237

landmark decision yang perlu diacu, melainkan juga yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang dihadapi.<sup>59</sup>

### 3. Studi Sejarah

studi sejarah dilakukan dengan pengumpulan peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan dan buku-buku hukum dari waktu ke waktu.<sup>60</sup>

### 4. Studi Perbandingan

Studi perbandingan dilakukan dengan cara pengumpulan ketentuan perundang-undangan atau putusan-putusan pengadilan negara lain mengenai isu hukum yang hendak dipecahkan, pengumpulan ini dilakukan dengan negara-negara yang memiliki sistem hukum yang sama.<sup>61</sup>

### 5. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan digunakan untuk mencari konsepsi<sup>62</sup>, teori, doktrin, pendapat hingga berbagai temuan yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi pokok pembahasan. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mengkaji, menganalisis, dan menelaah karya ilmiah, buku literature termasuk majalah-majalah yang berkaitan dengan hukum acara perdata khususnya tentang SKMHT dalam hukum jaminan.

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 238

<sup>60</sup> *Ibid*,

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 238-239

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 239

### 1.8.5 Analisis Sumber Hukum

Analisis yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah metode induktif, yaitu metode yang digunakan untuk memahami fakta-fakta atau gejala kemudian diabstraksikan dan dicari prinsip-prinsip teori-teori yang berhubungan dengan isu hukum yang ada. Selanjutnya, analisis yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu metode yang berpijak dari peraturan yang bersifat umum untuk dijadikan sebagai pisau analisisnya.

Penelitian ilmiah adalah proses berpikir yang sistematis dan tidak dapat dipisahkan. Menurut Mc Closkey *Writing is thinking*. Richard K. Neuman berpendapat *thinking process are inseparable*.<sup>63</sup>

Rangkaian tahapan dalam penelitian ini dilakukan dengan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber bahan hukum yang relevan, kemudian langkah berikutnya adalah melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada. Adapun tujuan analisis bahan ini adalah untuk menemukan jawaban atas isu-isu hukum yang dibahas dengan pisau analisis melalui penggunaan metode, logika hukum, asas-asas hukum, teori hukum, penafsiran hukum, dan argumentasi hukum. Jawaban atas hasil analisis tersebut disajikan dalam bentuk kesimpulan. Kemudian, dari kesimpulan tersebut diberikan rekomendasi atau saran.

---

<sup>63</sup> Richard K Neuman Jr., *Legal Reasoning and Legal Writing (Structure, Strategy, and Style)*, (New York: Aspen law & Business, 2001), hlm. 57.

## 1.9 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disertai dengan judul "**Karakteristik SKMHT Dalam Sistem Jaminan di Indonesia**" ini terdiri dari 5 (lima) bab yang dijabarkan melalui sub-sub bab. Berikut gambaran umum sistematikanya:

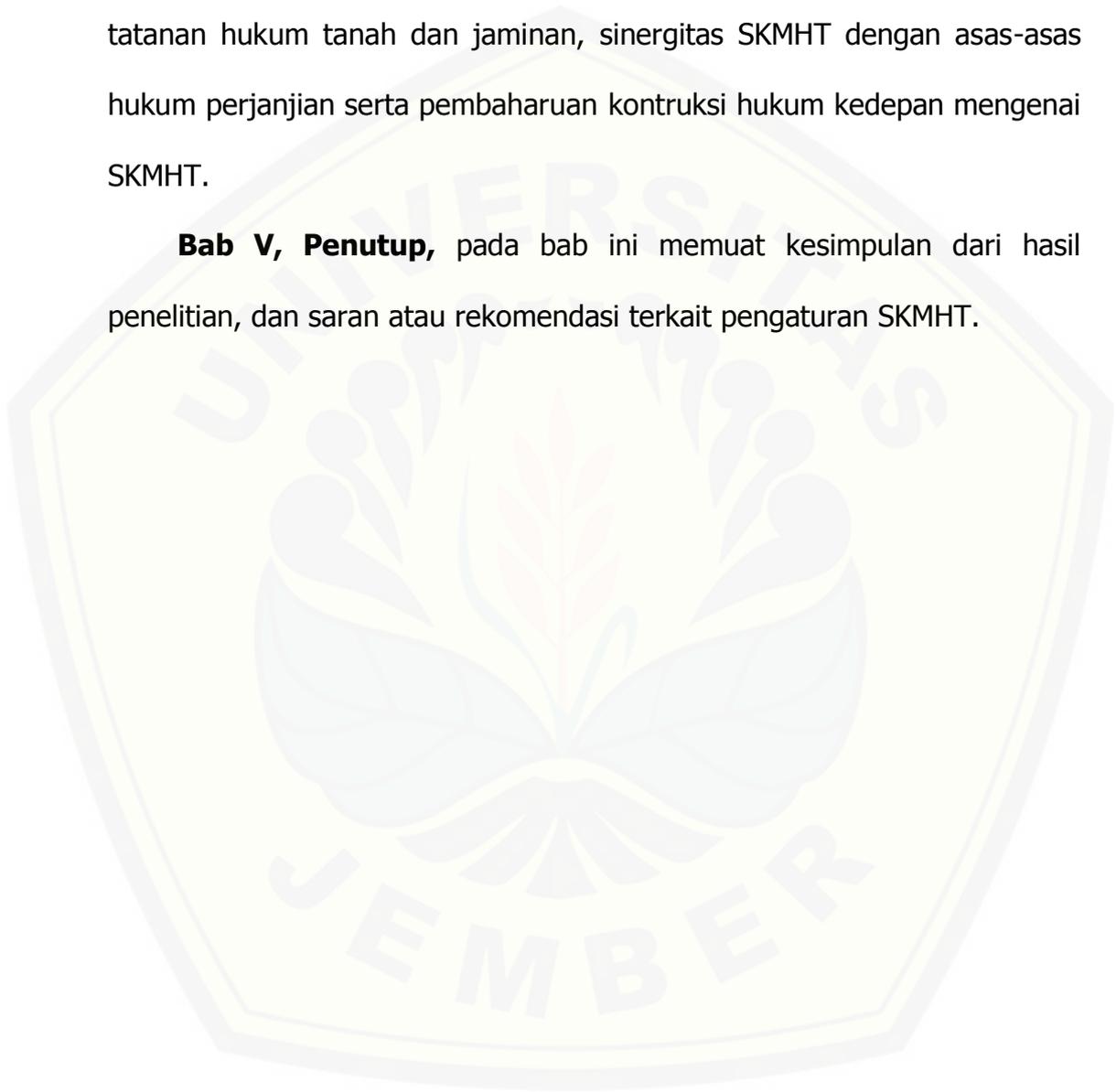
**Bab I Pendahuluan**, di dalam pendahuluan ini memuat pemaparan latar belakang rumusan masalah yang tercermin dalam judul disertai. Terdiri dari bagian pendahuluan yang berisi dasar uraian tentang "**Karakteristik SKMHT Dalam Sistem Jaminan di Indonesia**". Kemudian dituangkan dalam rumusan masalah, tujuan, manfaat yang diharapkan dan metode penelitian yang digunakan sebagai bahan menganalisa permasalahan yang akan diteliti.

**Bab II Hakekat SKMHT Dalam Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia**, pada bab ini memuat tentang pembahasan pertama dalam penelitian ini, yaitu tentang karakteristik SKMHT dalam Hukum perjanjian, nuansa administrasi dalam SKMHT, dan kontra produktif SKMHT dalam hukum jaminan.

**Bab III, *Ratio legis* SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia**, pada bab ini memuat uraian tentang pembahasan kedua yang mana dalam bab ini peneliti mengalisis konstruksi hukum, kedudukan tujuan dasar pengaturan SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.

**Bab IV, Kontruksi Hukum Pengaturan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia,** pada bab ini memuat uraian tentang pembahasan ketiga yang mana dalam bab ini memuat tentang keberadaan SKMHT dalam tatanan hukum tanah dan jaminan, sinergitas SKMHT dengan asas-asas hukum perjanjian serta pembaharuan kontruksi hukum kedepan mengenai SKMHT.

**Bab V, Penutup,** pada bab ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian, dan saran atau rekomendasi terkait pengaturan SKMHT.



## BAB II

### **Hakikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia**

Seperangkat ilmu dikembangkan oleh manusia tidak lain untuk memenuhi hajat hidupnya, Manusia harus mampu menentukan sendiri bagaimana bersikap terhadap prasyarat-prasyarat kehidupannya. Selain itu karena banyak realitas secara potensial mempengaruhinya, maka dibutuhkan pengetahuan yang setepat-tepatnya dan selengkap-lengkapya tentang seluruh realitas tersebut. Manusia dapat hidup dengan baik apabila mampu menanggapi realitas hidup sebagaimana adanya dan untuk itu manusia harus mampu mengetahuinya.<sup>64</sup>

Ilmu itu meningkatkan kuantitas dan kualitas pengetahuan manusia. Ilmu-ilmu mengorganisasikan pengetahuan manusia secara sistematis agar efektif dan mengembangkan metode-metode untuk menambah, memperdalam dan membetulkannya. Demi tujuan itu, ilmu membatasi diri pada bidang-bidang tertentu dan mengembangkan metode-metode setepat mungkin untuk bidangnya masing-masing.<sup>65</sup>

Idealnya ilmu-ilmu berusaha untuk menegakkan kebenaran. Menurut I.R. Poedjawijatna, ilmu memiliki tujuan utama yakni mencapai kebenaran, oleh karena itu seluruh tenaganya haruslah diarahkan untuk

---

<sup>64</sup> Herowati Poesoko, *Ilmu Hukum dalam Perspektif Filsafat Ilmu*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2018), hlm. 24

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 26

mencapai suatu kebenaran tersebut.<sup>66</sup> Kebenaran adalah fakta-fakta dari berbagai hubungan yang berdiri satu sama lain secara harmoni sebagai subjek dan predikat yang ajeg dan logis.<sup>67</sup>

Menurut Abbas Hamami Mintareja, kebenaran dapat digunakan sesuatu yang konkret maupun yang abstrak, dimana subjek menyatakan kebenaran proposisi yang diuji memiliki kualitas, sifat atau karakteristik hubungan dengan nilai.<sup>68</sup> Karena pada dasarnya kebenaran tidak akan terlepas dari kualitas, sifat, hubungan dan nilai-nilai itu sendiri.<sup>69</sup> Kebenaran merupakan hakekat suatu keilmuan, sedangkan hakekat keilmuan itu merupakan telaah secara filsafati yang ingin menjawab pertanyaan-pertanyaan mengenai hakikat suatu ilmu. Pertanyaan-pertanyaan tersebut dapat dilakukan dengan berlandaskan pada ontologis, epistemologis dan aksiologis. Karena itu, hakikat ilmu mencerminkan adanya metode, teori, konsep, hubungan antar variable (kausalitas), kesimpulan dan kejelasan (*clarity*).<sup>70</sup>

Terkait itu, hakikat dalam suatu penelitian dimaksudkan adalah suatu kenyataan sebenarnya dari objek telaah yang dilakukan. Berdasarkan penelusuran kamus besar bahasa Indonesia, hakikat diartikan sebagai kenyataan yang sebenarnya (sesungguhnya).<sup>71</sup> Guna mencapai hakikat

---

<sup>66</sup> I.R. Poedjawijatna, *Tahu dan Pengetahuan*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1991), hlm.24

<sup>67</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2012), hlm. 115

<sup>68</sup>Herowati Poesoko *Op. Cit.*, hlm. 21

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm. 40

<sup>71</sup>Tim Penyusun, *Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), hlm. 293

suatu ilmu, harus digunakan objek telaah sesuai dengan batasan keilmuan sesuai dengan penelitian yang dilakukan. Sehubungan dengan penelitian ini adalah penelitian hukum, maka terdapat batasan objek telaah yang digunakan. Menurut Bernard Arief Sidharta objek telaah ilmu hukum adalah hukum positif yang berlaku di suatu Negara tertentu pada waktu tertentu (hukum yang berlaku disini sekarang), yakni sistem konseptual asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum dan putusan-putusan hukum produk kesadaran hukum dan politik hukum yang bagian-bagian pentingnya telah dipositifkan oleh pengemban kewenangan (otoritas) hukum dalam suatu Negara yang bersangkutan, serta lembaga-lembaga hukum untuk mengaktualisasikan sistem konseptual tersebut dan prosesnya.<sup>72</sup> Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan selalu mengacu pada keadilan dan konteks kesejarahan dan kemasyarakatannya.<sup>73</sup>

Berdasar batasan objek telaah tersebut, dalam penelitian ini guna mencari hakikat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, maka akan di gunakan kaidah hukum yang telah di positifkan oleh pengemban kewenangan. Selain itu, pengkajian secara mendalam terkait dengan kenyataan yang sebenarnya dari objek penelitian berdasarkan asas-asas, karakteristik, permulaan yang dapat diukur secara ilmiah kenyataan sebenarnya dari SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, sehingga keberadaan SKMHT ini dalam masyarakat memiliki nilai keadilan

---

<sup>72</sup> Arif Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum, sebuah Penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 216

<sup>73</sup> *Ibid.*

dan nilai kemanfaatan guna memenuhi hajat hidup manusia sebagai individu dan masyarakat pada umumnya.

Perkembangan kehidupan yang semakin pesat serta kebutuhan yang begitu beragam menjadikan ilmu sebagai patokan bermasyarakat akan mempermudah manusia guna menghadapi kehidupannya, layaknya perkembangan tersebut dalam konteks hukum jaminan juga sangat dinamis mengikuti perkembangan jaman sehingga memunculkan metode-metode, teori-teori dan Konsep-konsep baru dalam pelaksanaannya seperti halnya SKMHT. Namun demikian, metode, teori maupun konsep tersebut perlu diuji guna mencapai suatu hakikat yang akan dicapai. Kebenaran menurut Richard L. Kirkham menyatakan kebenaran berkorelasi secara positif dengan kegunaan dan relatif mudah untuk menentukan kapan sebuah proposisi (atau kalimat atau keyakinan, dll) memiliki karakteristik.<sup>74</sup> Richard L. Kirkham menitik beratkan kebenaran pada eksistensial dan karakteristiknya, sehingga mengacu pada pendapat ini guna memahami hakikat SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia dapatlah dilihat dari eksistensial dan karakteristiknya. Pembahasan ini akan menitik beratkan pada kajian filosofis terhadap SKMHT secara komperhensif, agar dapat di tarik kejelasan konsep, asas-asas atau kaidah-kaidah didalamnya serta aspek

---

<sup>74</sup> Richard L. Kirkham, *Teori-Teori Kebenaran (Theories of Truth), Pengantar Kritis dan Komperhensif (A Critical Introduction)*, diterjemahkan oleh M.Khozim, Nusa Media, Bandung, 2013), hlm. 39

kesejarahan yang mempengaruhi eksistensi SKMHT dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.

Kerancuan konsep dalam suatu pembentukan hukum akan mempengaruhi nilai kebenaran dan tujuan pembentukan hukum yang menitik beratkan pada nilai keadilan. Ketidaktepatan dalam setiap pembentukan peraturan perundang-undangan menjadi masalah yang tak berujung, kesalahan peletakan dasar metode, teori, konsep akan mempengaruhi hubungan antar variable (kausalitas), kesimpulan dan kejelasan (*clarity*) suatu aturan yang berujung pada tercidainya kebenaran akan mengarah pada suatu ketidakadilan.

## **2.1 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Hukum Perjanjian**

Perjanjian dalam B.W. lebih dikenal dengan istilah persetujuan. Ketentuan Pasal 1313 B.W. menjelaskan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Djumadi berpendapat perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>75</sup> Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan

---

<sup>75</sup> Djumadi, Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 2.

suatu hal.<sup>76</sup> Menurut M. Yahya Harahap suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>77</sup>

Menurut hal diatas, dalam perjanjian terdapat unsur sebagai berikut, yaitu:

1. Suatu perbuatan;
2. Satu orang atau lebih;
3. Mengikatkan diri;
4. Terhadap satu orang atau lebih.

Konsep perjanjian (persetujuan) nampaknya digunakan sebagai salah satu unsur pada Ketentuan Pasal 1792 B.W. tentang pemberian kuasa. Dimana Ketentuan Pasal 1792 B.W. akan digunakan sebagai salah satu batu uji konsep kuasa pada SKMHT. Hal ini dapat dilihat pada penjelasan Pasal 15 Ayat (1) UUHT yang menyebutkan bawa "...surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan..." Selain itu, adanya kata kuasa pada nama SKMHT menunjukkan bahwa terdapat konsep kuasa pada SKMHT.

---

<sup>76</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987), hlm. 6.

<sup>77</sup> Syahmin, Hukum Perjanjian Internasional, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 2.

### 2.1.1 Sejarah dan Perkembangan Kuasa

Konsep kuasa pada umumnya patut menjadi perhatian dimana, pada dasarnya kuasa dapat diberikan secara sepihak, yang artinya pengkuasaan dapat dilakukan melalui suatu perbuatan sepihak oleh pemberi kuasa, meskipun nantinya kuasa tersebut dilaksanakan menjadi suatu perjanjian.<sup>78</sup> Perbuatan hukum sepihak dimaksud diatas jika mengacu pada hubungan hukum yang bersegi satu (*eenzijdige rechtsbetrekkingen*), berdasar ketentuan Pasal 1234 B.W., hanya terdapat satu pihak yang berwenang memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, sedangkan pihak yang lain hanya memiliki kewajiban. Dalam konsep ini pemberi kuasa cukup bertindak sendiri memberikan kuasa kepada orang tertentu, dengan demikian seakan-akan ada suatu penawaran dan apabila penerima kuasa melaksanakan kuasa tersebut maka secara diam-diam telah menerima kuasa tersebut<sup>79</sup>, sehingga dengan menerima dan melaksanakan kuasa tersebut, meskipun dilakukan baik secara terbuka maupun diam-diam maka telah terjadi suatu perjanjian pemberian kuasa.

#### 2.1.1.1 Sejarah Kuasa dan Perwakilan

Pemberian kuasa di Indonesia tidak terlepas dari diundangkannya B.W. pada Tahun 1847 untuk golongan Eropa di Hindia Belanda, dimana

---

<sup>78</sup>J.Satrio, *Op.Cit*, hlm. 176

<sup>79</sup>Pasal 1793 BW menyatakan bahwa : "Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa."

tugas-tugas kerja yang bersangkutan dengan upaya kodifikasi yang diprakarsai dan ditata oleh eksponen-eksponen *bewust rechtspolitik* digunakan untuk mengukuhkan supremasi hukum di Hindia Belanda.<sup>80</sup> Hukum perdata semula berasal dari bangsa romawi yaitu kurang lebih 50 Sebelum Masehi (SM) pada masa pemerintahan Yulius Caesar berkuasa di Eropa Barat yang sejak waktu itu hukum Romawi diberlakukan di Perancis walaupun bercampur dengan hukum asli yang sudah ada sebelum orang Romawi menguasai Perancis.<sup>81</sup> Keadaan seperti itu terus berlangsung sampai pada masa pemerintahan Louis XV yaitu dengan diawalinya usaha kearah adanya kesatuan hukum yang kemudian menghasilkan suatu kodifikasi yang diberi nama "*Code Civil Des Francois*" pada 21 Maret 1804 yang kemudian pada 1907 diundangkan kembali menjadi "*Code Napoleon*".<sup>82</sup>

Kodifikasi hukum perdata tersebut sangat berbau Romawi tetapi para penyusunnya banyak juga memasukkan kedalamnya unsur-unsur hukum asli yaitu hukum adat Perancis kuno (hukum Jerman) yang telah berlaku di Eropa Barat sebelum orang-orang Romawi menguasai Perancis. Campuran ketiga didalam isi *Code civil* tersebut yaitu hukum gereja atau hukum katolik yang didukung oleh gereja Roma Katolik. Tahun 1981, Belanda dijajah oleh Perancis dan seluruh *Code Civil* yang memuat ketiga unsur yaitu hukum romawi, Hukum German, dan hukum gereja

---

<sup>80</sup> Soetandjo Wingjosoebroto, *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hlm. 56.

<sup>81</sup> Wirjono Projodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata, Cet. IX*, (Bandung: Sumur Bandung, 1983), hlm. 9.

<sup>82</sup> *Ibid.*

diberlakukan di negeri Belanda dan oleh karena Indonesia pada waktu itu merupakan jajahan Belanda maka hukum perdata Belanda yang sebagian besar berdasarkan pada *Code Civil* itu diberlakukan pula untuk Indonesia sejak 1 Januari 1948 dengan *Staatblad* tahun 1847 No. 23. Namun demikian, hukum perdata Indonesia agak berlainan dengan hukum perdata yang berlaku di negeri Belanda apalagi jika dibandingkan dengan *Code Civil* Perancis, hanya saja asas-asasnya banyak diambil dari *code civil*.

Berlakunya hukum perdata Belanda tersebut di Indonesia bertalian erat dengan politik hukum pemerintah Hindia Belanda yang membagi penduduk Hindia Belanda menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu: Golongan Eropa, Golongan Timur Asing Tionghoa dan Timur Asing bukan Tionghoa, serta mereka yang telah meleburkan diri dan menyesuaikan hidupnya dengan golongan Bumi Putera. Penggolongan tersebut diatur dalam Pasal 163 *Indische Staatsregeling* (IS) yang sampai sekarang masih tetap berlaku berdasarkan Ketentuan Pasal 2 Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>83</sup>

Sistematika B.W. terdiri atas: *Pertama*, Perihal Orang (*Van Personen*), yang mengatur tentang hukum badan pribadi dan hukum keluarga. *Kedua* Perihal Benda (*Van Zaken*), yang mengatur tentang benda termasuk di dalamnya hukum waris. *Ketiga*, Perihal Perikatan (*Van Verbintenissen*), yang mengatur tentang hukum kekayaan yang mengenai

---

<sup>83</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cetakan XXVII, (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm. 10.

hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu. Keempat, Perihal pembuktian dan Lewat Waktu (*Van Bewijaeu Veryaring*). Sistematika tersebut di atas sangat dipengaruhi oleh sistem *institutiones Justinianse*.

Buku II B.W perihal benda, pada Bab XVI Bagian I tepatnya pada Pasal 1792 B.W. mengatur mengenai pemberian kuasa. Pemberian kuasa secara terminology berasal dari bahasa Belanda yakni *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*).<sup>84</sup> Ketentuan Pasal 1792 B.W. menyatakan pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kekuasaan. Menurut Pieter E Latumeten kata persetujuan menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), dimana ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas *konsensualisme*, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa. Kata "untuk atas nama" ditafsirkan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*).

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 57.

Pemberian kuasa dan perwakilan memiliki 2 (dua) pengertian yang berbeda dalam tiap hubungan hukum. Achmad Ichsan mengatakan ada 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu:<sup>85</sup>

1. Pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving dan volmacht*);
2. Pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*);
3. Kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*).

Wirjono Projodikoro, mengatakan bahwa pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili juga termasuk pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1792 B.W. Menurut Herlien Budiono dalam pemberian kuasa dapat juga diberikan kewenangan mewakili, yang lahir karena perjanjian (*contractuele vertegenwoordiging*).<sup>86</sup> Ternyata, Ketentuan tentang *lastgeving* sebagai suatu perjanjian pemberian kuasa, juga memuat ketentuan tentang kuasa (*volmacht*). Saat ini Belanda telah meninggalkan B.W. lama dan menggunakan *Nieuw Burgerlijk Wetboek Nederland (NBW)* sebagai dasar hukum perdata baru. NBW telah membedakan antara *lastgeving* dan *volmacht*. NBW menempatkan *volmacht* dalam Buku III dengan judul *Vermogensrecht in het Algemeen* (hukum kekayaan pada

---

<sup>85</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hlm. 224.

<sup>86</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata, Dibidang Kenotariatan, Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 417.

umumnya) dan *lastgeving* dalam Buku VII dengan judul *Bijzondere Overeenkomsten* (perjanjian-perjanjian khusus).

NBW merumuskan pengertian *lastgeving* dan *volmacht*, yaitu:

Pasal 7:414 lid (1): *lastgeving is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de lasthebber, zich jegens de andere partij, de lastgever, verbindt voor rekening van de lastgever een of meer rechtshandelingen te verrichten.*

(pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah perjanjian pemberian perintah dimana pihak yang satu, penerima perintah, mengikatkan diri terhadap pihak lain, pemberi perintah, untuk atas baya pemberi perintah melakukan satu atau lebih perbuatan hukum.)

Pasal 3:60 lid (1): *Volmacht is de bevoegdheid die een volmachgever verleent aan een ander, de gevolmachtigde, om zijn naam rechtshandelingen te verrichten.*

*volmacht* (kuasa), yaitu:6 kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa.

Essensi perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht*, yaitu *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian, jika ada kewenangan mewakili dalam *lastgeving* tersebut atau kewajiban bertindak (melaksanakan prestasi), jika tidak, ada kewenangan mewakili dalam *lastgeving*.

Perkembangan fakta hukum, pemberian kuasa sudah tidak sesuai lagi dengan konsep pengertian dan norma perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) yang diatur dalam B.W. yaitu:

- a. Perjanjian pemberian kuasa untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa, berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa untuk mewakili kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga;
- b. Perjanjian pemberian kuasa sebagai perjanjian sepihak yang melahirkan kewajiban mewakili, atau kuasa sebagai kewenangan mewakili sebagai tindakan hukum sepihak, berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa sebagai perjanjian timbal balik, dengan adanya kuasa mutlak sebagai bentuk penyelundupan hukum pemindahan hak secara terselubung;
- c. Perjanjian pemberian kuasa sebagai kewajiban mewakili yang terdiri sendiri, berkembang menjadi bagian dari suatu perjanjian timbal balik atau merupakan bagian dari klausula perjanjian timbal balik;
- d. Ketentuan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1813 B.W. sebagai hukum pelengkap, berkembang menjadi pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, tidak akan berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa atau penerima kuasa, ditaruh dibawah pengampuannya pemberi kuasa atau penerima kuasa, dan dinyatakan pailitnya penerima kuasa atau pemberi kuasa;
- e. Pemberi kuasa sebagai perjanjian *obligatoir*, dan dalam perkembangannya dijumpai adanya pemberian kuasa yang memiliki sifat kebendaan, yang tidak termasuk sebagai perjanjian *obligatoir*;
- f. Hukum yang bersifat dinamis, membawa konsekuensi perkembangan pemberian kuasa yang tidak dijumpai dalam B.W., yaitu pemberian

kuasa yang terisolir, yang hanya melahirkan hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dan tindakan mewakili pemberi kuasa tanpa adanya kewenangan mewakili.

Asser dan A.S Hartkamp, mengatakan bahwa *volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak, artinya tindakan hukum yang timbul, berubah dan berakhirnya sebagai akibat dari satu pihak saja.<sup>87</sup> Menurut Pieter E Latumeten Ketentuan-ketentuan pemberian kuasa dalam Pasal 1792 B.W sampai dengan Pasal 1819 B.W. memuat konsep *volmacht* dan *lastgeving*. Pengertian pemberian kuasa yang dirumuskan dalam Pasal 1792 B.W. memuat norma *volmacht* yaitu pada kata "untuk atas nama" artinya kewenangan mewakili. dalam konsep *volmacht* atau kuasa sebagai tindakan hukum sepihak, kematian, pengampuan dan kepailitan pemberi dan penerima kuasa, mengakhiri pemberian kuasa. Ketentuan Pasal 1813 B.W. tentang berakhirnya pemberian kuasa, memuat konsep *volmacht* dan sejalan dengan perkembangan pengaturan dalam NBW, yang memasukkan berakhirnya kuasa dalam Buku III tentang harta kekayaan pada umumnya, yang dirumuskan dalam Pasal 3:72 NBW, kuasa berakhir karena kematian, pengampuan, atau kepailitan pemberi kuasa; kematian, pengampuan atau kepailitan penerima kuasa, penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, pernyataan berhenti oleh penerima kuasa.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> Pieter E Latumeten, *Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1, 2017: 1-37., hlm. 19.

<sup>88</sup> *Ibid.* hlm. 9.

Menurut Pieter E Latumeten yaitu bukan termasuk dalam perjanjian obligatoir dan tidak melahirkan perikatan (hak dan kewajiban) antara pemberi kuasa dan penerima kuasa; tidak memiliki daya kerja *privative*, artinya kuasa dapat dicabut kembali secara sepihak atau pemberi kuasa kepada orang lain; tidak memerlukan adanya tindakan penerimaan kuasa oleh penerima kuasa, karena *volmacht* bukan suatu perjanjian; *volmacht* sebagai tindakan hukum sepihak tidak berlaku Ketentuan Buku III tentang perikatan; *volmacht* sebagai tindakan hukum sepihak, jika penerima kuasa menggunakan kuasanya, maka lahir hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pihak ketiga, dan tidak melahirkan hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa; serta dalam hal penerima kuasa melakukan suatu tindakan hukum yang melampaui kewenangan yang diberikan dalam kuasa, maka penerima kuasa bertanggungjawab kepada pihak ketiga.

Adapun istilah *lastgeving* R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menerjemahkan dengan pemberian kuasa sebagai perjanjian sepihak yang melahirkan kewajiban melaksanakan prestasi pada salah satu pihak atau melahirkan kewajiban mewakili, jika ada pemberian kewenangan mewakili dalam *lastgeving*. Prinsip dasar dari *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian kuasa, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, yang tidak dapat dicabut secara sepihak.

Ciri-ciri dari *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian perintah yaitu: *lastgeving* merupakan perjanjian sepihak, yang meletakkan kewajiban untuk melaksanakan prestasi pada salah satu pihak (*lasthebber*) dan bukan kewajiban atau kewenangan mewakili; penerima perintah bertindak atas nama penerima perintah sendiri dan tidak boleh bertindak sebagai wakil dari pemberi perintah (*lastgever*); penerima bertindak atas nama *lastgever*, jika ada kewenangan mewakili dari *lastgever*; jika penerima perintah tidak melaksanakan perintah dari *lastgever*, maka *lasthebber* telah melakukan wanprestasi terhadap *lastgever*. Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak berakhir dengan meninggalnya atau pengampuannya pemberi atau penerima kuasa, tetapi diteruskan oleh ahli warisnya atau pengampunya, kecuali dengan kepailitan penerima atau pemberi kuasa, terjadilah penyitaan umum terhadap harta kekayaan penerima kuasa atau pemberi kuasa, yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa.

Terkait itu bahwa, sejak masa kemerdekaan di Indonesia, belum pernah ada perubahan B.W. sehingga pengaturan mengenai kuasa/pemberian kuasa masih sama. Oleh karenanya, Ketentuan Pasal 1792 B.W. belum terjadi perubahan. Ketentuan Pasal 1792 B.W. yang mengatur mengenai pemberian kuasa yang mencampuradukkan 2 (dua) bentuk hukum, yaitu antara *lasgeving* dan *volmacht*, memberi pengaruh dalam putusan-putusan pengadilan dan perkembangan hukum, dokumen-dokumen hukum pemberian kuasa. pengadilan menafsirkan konsep

pemberian kuasa secara ganda, disatu pihak pengadilan berpendapat pemberian kuasa merupakan tindakan hukum sepihak, dimana pencabutan kuasa oleh pemberi kuasa dapat dilakukan secara sepihak tanpa diperlukan persetujuan penerima kuasa. Dilain pihak pengadilan berpendapat pemberian kuasa merupakan perjanjian obligatoir, bahkan sebagai perjanjian timbalbalik yang tunduk pada Buku III B.W., dimana pencabutan kuasa harus memperoleh persetujuan dari penerima kuasa.

Scholten berpendapat bahwa untuk adanya perwakilan, si wakil tidak semata-mata harus bertindak untuk kepentingan pihak yang diwakili saja, asal paling tidak, tindakan itu harus termasuk untuk kepentingan orang yang diwakili.<sup>89</sup> J. Satrio dalam bukunya menyatakan perwakilan dan kewenangan mewakili bisa timbul karena undang-undang menentukan adanya kewenangan seperti itu, tetapi disamping itu juga bisa timbul karena dikehendaki oleh orang yang diwakili. Perwakilan dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu berdasarkan undang-undang dan berdasarkan kehendak.<sup>90</sup> Hal ini berarti bahwa perwakilan ada tidak selalu bergantung dari kehendak orang yang diwakili, sedangkan perwakilan berdasarkan undang-undang tidak bergantung dari kehendak orang yang diwakili. Meskipun demikian harus diakui bahwa bagian terbesar dari perwakilan yang didasarkan atas kehendak dalam bentuk adanya perjanjian untuk itu. Perwakilan berdasarkan undang-undang, maka segalanya ditentukan oleh

---

<sup>89</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

<sup>90</sup> *Ibid.*, hlm. 35.

undang-undang tidak perlu ada perjanjian, kewenangan itu sudah diberikan demi undang-undang.

J. Satrio berpendapat bahwa kuasa merupakan bagian dari perwakilan, karena sebagaimana nanti akan ternyata bahwa perwakilan ada yang didasarkan atas undang-undang atau kuasa.<sup>91</sup> Jika diurutkan perwakilan lebih dulu ada, karena sebagaimana nantinya akan ternyata bahwa yang dimaksud kuasa adalah kuasa sebagai bagian dari perwakilan berdasarkan perjanjian, yang tidak lain adalah perwakilan berdasarkan kuasa. Dengan demikian berbicara mengenai perwakilan tentu saja sudah mencakup kuasa sebagai bagian dari perwakilan berdasarkan kuasa. Terkait itu, hingga saat ini pengaturan mengenai kuasa diatur dalam Ketentuan Bab XVI B.W. tentang Pemberian Kuasa yang biasa dikenal dengan (*lastgeving*).

Perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht*, yaitu *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian, jika ada kewenangan mewakili dalam *lastgeving* tersebut atau kewajiban bertindak (melaksanakan prestasi), jika tidak ada kewenangan mewakili dalam *lastgeving*.

---

<sup>91</sup>*Ibid.*, hlm.1.

### 2.1.2 Bentuk-Bentuk Kuasa

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa konsep kuasa pada B.W. dapat ditemukan pada konsep pemberian kuasa yang diatur pada Ketentuan Pasal 1792 B.W. Ketentuan Pasal 1793 B.W. disebutkan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat dibawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa juga dapat terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.

Berdasarkan ketentuan tersebut bentuk-bentuk kuasa yaitu:

1. Akta umum;
2. Surat dibawah tangan;
3. Surat biasa;
4. Lisan;
5. Diam-diam.

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris atau akta notariel. Artinya, pemberian kuasa dilakukan dihadapan dan dimuka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemberian kuasa dengan surat dibawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Hal ini memberikan pengertian bahwa surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak.

Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Adapun pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara Cuma-Cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

Selanjutnya, pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Artinya, pemberian kuasa khusus hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Adapun pemberian kuasa umum yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Hal ini memberikan pengertian bahwa pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Dimana isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa. Menurut Ketentuan Pasal 1796 B.W. pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Terkait itu, Pemberian kuasa tidak dijanjikan terjadi secara Cuma-Cuma, berdasarkan Pasal 1795 BW yang menyatakan: "Pemberian kuasa

dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Terkait Ketentuan Pasal 1793 B.W. Pemberian kuasa dengan akta otentik adalah suatu pemberian kuasa, yang dibuat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, artinya perjanjian kuasa itu dibuat di muka dan di hadapan notaris. Pemberian kuasa dalam bentuk tulisan di bawah tangan merupakan perjanjian pemberian kuasa yang dibuat secara tertulis antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Perjanjian pemberian kuasa secara lisan merupakan perjanjian pemberian kuasa, artinya pihak pemberi kuasa memberikan kuasa secara lisan kepada penerima kuasa tentang hal yang dikuasakannya.

### **2.1.3 Prinsip-Prinsip Kuasa**

Kuasa merupakan suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, kemauan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan kata lain pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan mengenai pelimpahan kekuasaan atau kewenangan (*lastgeving*) dari satu orang atau lebih kepada satu orang atau lebih pula guna menyelenggarakan atau melaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu.

Sebagaimana diatur pada Ketentuan Pasal 1792 B.W. bahwa Pada prinsipnya pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan antara pihak

pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Dimana kuasa ini dapat dilakukan atas dasar akta umum, surat dibawah tangan, sepucuk surat, lisan, diam-diam. Selain itu, adanya kalimat "...disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa" menandakan bahwa perjanjian kuasa telah terjadi pada saat kuasa tersebut telah dilaksanakan meskipun secara diam-diam.

Terkait dengan subjek dan objek pemberian kuasa, subjek perjanjian pemberian kuasa adalah pemberi kuasa dan penerima kuasa. Adapun yang menjadi objek pemberian kuasa adalah perbuatan hukum dalam harta kekayaan. Isi pemberian kuasa ditentukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberi kuasa biasanya memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya, baik di luar pengadilan maupun dimuka pengadilan.

Dalam hal pemberian kuasa, Ketentuan Pasal 1796 B.W. menyatakan "penerima kuasa tidak boleh melakukan apapun yang melampaui kuasanya. Kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit". Selain itu, pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang yang dengannya penerima kuasa telah melakukan perbuatan hukum dalam kedudukannya dan pula dapat mengajukan tuntutan kepadanya untuk memenuhi persetujuan yang telah dibuat.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1799 *Burgelijk Wetboek*

Pengaturan mengenai pemberian kuasa nampaknya B.W. juga mengatur mengenai kewajiban bagi penerima kuasa dan pemberi kuasa.

Kewajiban penerima kuasa, yaitu sebagai berikut:

1. Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggungjawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula penerima kuasa wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.<sup>93</sup>
2. Penerima kuasa tidak hanya bertanggungjawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Akan tetapi tanggungjawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggungjawab yang diminta dari orang yang menerima kuasa dengan mendapatkan upah;<sup>94</sup>
3. Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa;<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1800 *Burgelijk Wetboek*

<sup>94</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1801 *Burgelijk Wetboek*

<sup>95</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1802 *Burgelijk Wetboek*

4. Penerima kuasa bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, yaitu:<sup>96</sup>
  - a. Bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya;
  - b. Bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya orang yang tidak cakap atau tidak mampu. Pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk mengurus barang-barang yang berada diluar wilayah Indonesia atau diluar pulau tempat tinggal pemberi kuasa. Pemberi kuasa dalam segala hal, dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang telah ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya;
5. Bila dalam satu akta diangkat beberapa penerima kuasa untuk urusan, maka terhadap mereka tidak terjadi suatu perikatan tanggung-menanggung kecuali jika hal itu ditentukan dengan tegas dalam akta;<sup>97</sup>
6. Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri terhitung dari saat mulai memakai uang itu, begitu pula bunga atas uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan terhitung dari saat penerima kuasa lalai melakukan kuasa;<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1803 *Burgelijk Wetboek*

<sup>97</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1804 *Burgelijk Wetboek*

<sup>98</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1805 *Burgelijk Wetboek*

7. Penerima kuasa yang telah memberitahukan secara sah hal kuasanya kepada orang yang dengannya mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggungjawab atas apa yang terjadi diluar batas kuasa tersebut, kecuali jika penerima kuasa secara pribadi mengikatkan diri untuk itu.

Adapun kewajiban-kewajiban pemberi kuasa, yaitu:

1. Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepada penerima kuasa. Sehingga, pemberi kuasa tidak terikat pada apa yang telah dilakukan diluar kekuasaan itu, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal itu secara tegas atau diam-diam;<sup>99</sup>
2. Pemberi kuasa wajib mengembalukan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya. Begitu pula membayar upahnya bila tentang hal ini telah diadakan perjanjian. Jika penerima kuasa tidak melakukan suatu kelalaian, maka pemberi kuasa tidak dapat menghindarkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot dan biaya serta membayar upah tersebut diatas, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam urusannya itu;<sup>100</sup>
3. Begitu pula pemberi kuasa harus memberikan ganti-rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya sewaktu

---

<sup>99</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1807 *Burgelijk Wetboek*

<sup>100</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1808 *Burgelijk Wetboek*

menjalankan kuasanya asal dalam hal itu penerima kuasa tidak bertindak kurang hati-hati;<sup>101</sup>

4. Pemberi kuasa harus membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung mulai hari dikelurkannya persekot itu;<sup>102</sup>
5. Jika seorang penerima kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk menyelenggarakan suatu urusan yang harus mereka selesaikan secara bersama-sama, maka masing-masing dari mereka bertanggungjawab untuk seluruhnya terhadap penerima kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa itu;<sup>103</sup>
6. Penerima kuasa berhak untuk menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangannya hingga kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemberian kuasa.<sup>104</sup>
7. 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.
8. Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa. Oleh karena tindakan

---

<sup>101</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1809 *Burgelijk Wetboek*

<sup>102</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1810 *Burgelijk Wetboek*

<sup>103</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1811 *Burgelijk Wetboek*

<sup>104</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1812 *Burgelijk Wetboek*

dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai.

9. Isi pemberian kuasa ditentukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberi kuasa biasanya memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya, baik di luar pengadilan maupun di muka pengadilan. Suatu contoh pemberian kuasa di luar pengadilan, yaitu penerima kuasa dikuasakan untuk menandatangani perjanjian kredit. Ini disebabkan pemberi kuasa pada saat akan menandatangani perjanjian kredit tidak berada di tempat. Sehingga penerima kuasa yang mewakili menandatangani perjanjian kredit tersebut. Begitu juga di pengadilan, pemberi kuasa menguasakan kepada seorang pengacara untuk mewakilinya di pengadilan. Ini disebabkan kurangnya kemampuan dan pengetahuan dari pemberi kuasa dalam bidang hukum. Pemberi kuasa merasa tenang dan aman

dalam memperjuangkan hak-haknya di pengadilan apabila yang mewakilinya mempunyai kemampuan dan pengetahuan hukum yang luas. Sehingga, pada gilirannya ia akan mendapatkan hak yang dituntutnya di pengadilan. Biasanya surat kuasa yang dibuat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, baik di luar pengadilan maupun di pengadilan merupakan surat kuasa khusus.

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. Oleh karena tindakan dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Penerima kuasa

berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai.

Isi pemberian kuasa ditentukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberi kuasa biasanya memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya, baik di luar pengadilan maupun di muka pengadilan. Suatu contoh pemberian kuasa di luar pengadilan, yaitu penerima kuasa dikuasakan untuk menandatangani perjanjian kredit. Ini disebabkan pemberi kuasa pada saat akan menandatangani perjanjian kredit tidak berada di tempat. Sehingga penerima kuasa yang mewakili menandatangani perjanjian kredit tersebut. Begitu juga di pengadilan, pemberi kuasa menguasakan kepada seorang pengacara untuk mewakilinya di pengadilan. Ini disebabkan kurangnya kemampuan dan pengetahuan dari pemberi kuasa dalam bidang hukum. Pemberi kuasa merasa tenang dan aman dalam memperjuangkan hak-haknya di pengadilan apabila yang mewakilinya mempunyai kemampuan dan pengetahuan hukum yang luas. Sehingga, pada gilirannya ia akan mendapatkan hak yang dituntutnya di pengadilan. Biasanya surat kuasa yang dibuat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, baik di luar pengadilan maupun di pengadilan merupakan surat kuasa khusus.

Ada beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya pemberian kuasa. Ketentuan Pasal 1813 B.W. menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir karena adanya penarikan kembali kuasa penerima kuasa; pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;

meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Selain itu, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendaki dan memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu.<sup>105</sup> Adapun penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa karena tidak mengetahui penarikan kuasa itu. Hal ini tidak mengurangi tuntutan hukum dan pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Pemberian kuasa juga dapat berakhir karena pemegang kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa. Akan tetapi bila pemberitahuan penghentian ini, baik karena penerima kuasa tidak mengindahkan waktu maupun karena sesuatu hal lain akibat kesalahan pemegang kuasa sendiri, membawa kerugian bagi pemberi kuasa, maka pemberi kuasa ini harus diberikan ganti rugi oleh pemegang kuasa kecuali bila pemegang kuasa itu tak mampu untuk meneruskan kuasanya tanpa mendatangkan kerugian yang berarti bagi dirinya.

Selain itu, pemberian kuasa juga dapat berakhir oleh sebab jika pemegang kuasa tidak tahu tentang meninggalnya pemberi kuasa atau tentang suatu sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa itu, maka perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu itu adalah sah.

---

<sup>105</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1814 *Burgelijk Wetboek*

Dalam hal demikian, segala perikatan yang dilakukan oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik, harus dipenuhi terhadapnya. Adapun jika pemegang kuasa meninggal dunia, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada pemberi kuasa, jika ahli waris tau mengenai pemberian kuasa tersebut, dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan pemberi kuasa, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga jika ada alasan untuk itu.

Pada prinsipnya pemberian kuasa dapat dilihat dari pengertian pemberian kuasa itu sendiri; dari bentuk pemberian kuasa (kuasa) dan terjadinya kuasa; kewajiban penerima kuasa dan pemberi kuasa; serta berakhirnya pemberian kuasa.

## **2.2 Perkembangan Pemberian Kuasa sebagai Bagian dari Hukum Perjanjian**

Konsep kuasa pada B.W hanya dapat ditemukan pada Ketentuan Pasal 1792 tentang pemberian kuasa, yang menyatakan bahwa pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

1. Suatu persetujuan;
2. Yang berisikan pemberian kekuasaan;

3. Kepada orang lain yang menerimanya;
4. Untuk melaksanakan sesuatu;
5. Atas nama orang yang memberikan kuasa.

Kata persetujuan jika merunut pada ketentuan Pasal 1313 B.W. yang menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Jika melihat unsur-unsur Pasal 1792 B.W. tersebut dapat dikatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, sehingga dapat disebut perjanjian pemberian kuasa.

Konsep awal perjanjian pemberian kuasa pada B.W. dikenal dengan suatu bentuk kuasa untuk memberikan hipotek, yang disebut dengan SKMH. Secara implisit pengaturan SKMH dapat dilihat pada Ketentuan Pasal 1171 B.W. yang menyatakan bahwa "hipotek hanya dapat diberikan dengan akta otentik, kecuali dalam hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. juga pemberian kuasa untuk memberikan hipotek harus dengan akta otentik..." Ketentuan sebelumnya Pasal 1168 B.W. menyebutkan bahwa hipotek tidak dapat diadakan selain oleh orang yang mempunyai wewenang untuk memindahtangankan barang yang dibebani itu. Berkaitan dengan hal tersebut, maka setiap orang yang diberikan kuasa atas dasar SKMH berwenang untuk memindahtangankan barang yang dibebani Hipotek.

Menurut Pasal 1171 B.W. SKMH harus dibuat dengan akta otentik. Ketentuan Pasal 1174 B.W. disebutkan syarat-syarat SKMH, yaitu:

1. Akta untuk mengadakan hipotek harus memuat suatu penjelasan khusus mengenai barang yang dibebani dan mengenai sifat serta letak barang itu;
2. Penjelasan itu sedapat-dapatnya didasarkan pada pengukuran-pengukuran yang dilakukan atas perintah pemerintah;
3. Mengenai sepersepuluh dari bunga tanah, bila tidak dapat ditunjukkan secara tegas persil mana yang dibebani dengan itu, maka cukuplah dengan akta diuraikan dan ditunjukkan secara tepat daerah yang memikul beban itu.

SKMH dapat batal apabila dalam surat kuasa tersebut memuat kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan sebagai milik kreditur.<sup>106</sup> Sebagaimana diuraikan diatas bahwa SKMH merupakan bentuk pemberian kuasa sepihak yang menitik beratkan kepada kepentingan kreditur, sehingga kuasa tersebut bunyi dan tujuannya hanya kepada kreditur/bank.

Pada mulanya, hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan. Barang tak bergerak tersebut termasuk tanah. Namun, lahirnya UUPA telah mengubah cakupan hak kebendaan atas barang tak bergerak, yaitu hak kebendaan atas tanah. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA yang menyatakan hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik,

---

<sup>106</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1178 Burgerlijk Wetbook.

hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39, diatur dengan undang-undang.

Sesuai dengan itu, Ketentuan Umum Angka 2 UUHT menyatakan bahwa dalam Pasal 51 UUPA sudah disediakan Lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband. Ketentuan tersebut dengan tegas menyatakan bahwa Lembaga jaminan hak tanggungan sebagai pengganti hipotek. Berarti segala hal baik tanah maupun yang berkaitan dengan tanah tidak dapat lagi dibebani hipotek dan menjadi lingkup dari hak tanggungan yang diatur dalam UUHT.

Adanya perubahan tersebut mengakibatkan mengikutinya perubahan konsep kuasa pada hak kebendaan atas benda tak bergerak, sehingga dalam UUHT dikenal konsep kuasa baru yaitu SKMHT, sebagaimana diatur pada Ketentuan Pasal 15 UUHT. Menurut Ketentuan Umum Angka 7 UUHT lahirnya SKMHT karena ada suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, sehingga pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya berdasarkan SKMHT untuk memberikan hak tanggungan.

SKMHT harus memenuhi syarat sebagai berikut, yaitu:

1. SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan;<sup>107</sup>
2. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada

---

<sup>107</sup> Lihat dan baca Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

membebankan hak tanggungan;<sup>108</sup>

3. Tidak memuat kuasa substitusi;
4. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan; jumlah utang; identitas kreditor; identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Selain daripada syarat diatas, ternyata SKMHT merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Lebih dari itu, Ketentuan Pasal 15 Ayat (2) UUHT mengatakan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Sesuai dengan konsep *lastgeving* yang dipaparkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio bahwa perjanjian pemberian kuasa tidak dapat ditarik secara sepihak.

### **2.2.1 Perjanjian Kuasa sebagai Induk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Perjanjian kuasa terdiri dari 2 (dua) kata yaitu "perjanjian" dan "kuasa". Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 BW adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap oranglain atau lebih". Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lain berdasarkan

---

<sup>108</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>109</sup> Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana satu pihak berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal tertentu.<sup>110</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang atau lebih.<sup>111</sup> Berdasarkan pendapat tersebut, perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih bersepakat untuk mengikatkan dirinya terhadap orang yang lainnya untuk melakukan perbuatan hukum dan menimbulkan akibat hukum.

Terkait kuasa, B.W. tidak memberikan perumusan secara khusus tentang kuasa, namun pada Bab XVI Bagian I BW mengatur mengenai pemberian kuasa. Ketentuan Pasal 1792 BW menyebutkan "pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa". Ketentuan inilah yang sering dijadikan sebagai dasar pemberian kuasa saat ini di Indonesia. Di dalam doktrin pada umumnya diterima perumusan bahwa "kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh seseorang (pemberi kuasa) kepada orang lain (penerima kuasa) untuk melakukan tindakan hukum atas namanya".<sup>112</sup> Artinya, pemberian kuasa merupakan suatu perbuatan

---

<sup>109</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 97-98.

<sup>110</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 36.

<sup>111</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm. 1.

<sup>112</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 111.

memberikan kewenangan, dengan kata lain pemberian kuasa merupakan pemberian hak untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Sejalan dengan prinsip hak, penerima kuasa berhak untuk menggunakan kewenangan tersebut atau tidak.

J. Satrio berpendapat bahwa jika penerima kuasa diberikan hak maka diberikan kewenangan untuk melakukan tindakan pelaksanaan hak kepada penerima kuasa, namun hak tersebut tidak berarti ada kewajiban untuk melaksanakannya, Jika ada kewajiban untuk melaksanakan sesuatu, maka disana ada kewajiban bukan hak".<sup>113</sup> Asas kuasa tidak mewajibkan penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa itu, namun bagi penerima kuasa berlaku asas sekali kuasa itu sudah dilaksanakan maka ada kewajiban bagi penerima kuasa untuk menyelesaikannya, kalau dihentikannya pelaksanaan kuasa akan menimbulkan kerugian bagi pemberi kuasa.<sup>114</sup> Adanya pihak pemberi kuasa yang memberikan hak kepada penerima kuasa, dan adanya penerima kuasa yang melakukan perbuatan hukum, maka menimbulkan perjanjian kuasa.

Apabila melihat unsur-unsur yang ada pada Ketentuan Pasal 1792 B.W., konsep kuasa yang ada pada B.W. menganut konsep perjanjian pemberian kuasa. Telah diuraikan sebelumnya bahwa B.W. tidak membedakan antara *Lastgeving* dan *Volmacht*, meskipun demikian sesuai dengan pendapat J. Satrio bahwa kuasa merupakan dari perwakilan, karena sebagaimana nanti akan ternyata bahwa perwakilan ada yang

---

<sup>113</sup> *Ibid.*, hlm. 148.

<sup>114</sup> *Ibid.*, hlm. 113.

didasarkan atas undang-undang atau kuasa, artinya kuasa merupakan bagian dari perwakilan yang didasarkan perjanjian (kuasa).<sup>115</sup>

Oleh karenanya dapat dikatakan bahwa pemberian kuasa pada B.W. merupakan perjanjian kuasa. Terkait itu, maka berlaku pula Ketentuan Pasal 1320 B.W. tentang syarat sah perjanjian. Adapun syarat sah perjanjian, yaitu: Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu pokok persoalan tertentu; dan Suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>116</sup>

#### 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat dalam suatu perjanjian pada dasarnya merupakan pertemuan persamaan kehenda diantara para pihak. Seseorang dikatakan setuju atau sepakat atas suatu hal, jika memang orang tersebut memang menghendaki apa yang akan atau sedang disepakati. Menurut Mariam Darus Badruzama, kata sepakat merupakan suatu persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*) para pihak.<sup>117</sup> Menurut J. Satrio terdapat beberapa cara mengemukakan kehendak, yaitu secara tegas, melalui akta otentik, dengan akta dibawah tangan, dan secara diam-diam.<sup>118</sup> Begitu pula menurut Sutan Remy Syahdeini, bahwa tanpa kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah, dan orang tidak dapat dipaksa untuk

---

<sup>115</sup> J. Satrio, *Loc. Cit.*

<sup>116</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1320 Burgerlijk Wetbook.

<sup>117</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Asas Kebebasan Berkontrak*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 11.

<sup>118</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 46.

memberikan sepakatnya.<sup>119</sup> Adanya kata sepakat tersebut menandakan bahwa para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian.<sup>120</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa kata sepakat sering diartikan dengan pernyataan kehendak yang disetujui.<sup>121</sup> Hal ini menuntut adanya jawaban mengenai kapan kesepakatan tersebut tercapai, sehingga selalu dipernyatakan saat-saat terjadinya perjanjian antar pihak.<sup>122</sup> Menurut teori kehendak (*wilstheorie*) kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan.<sup>123</sup>

Oleh karenanya kata sepakat merupakan syarat yang harus dipenuhi pada suatu perjanjian. Tanpa adanya kata sepakat tersebut maka setiap perjanjian adalah batal. Berdasar uraian diatas, kesepakatan diantara para pihak tidak dapat dipaksakan. Apabila pada kesepakatan tersebut terdapat paksaan, kekhilafan, dan penipuan maka perjanjian dapat dimohonkan batal, karena telah terjadi cacat kehendak sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

---

<sup>119</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 46.

<sup>120</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2005), hlm. 23.

<sup>121</sup> *Ibid.*, hlm. 25.

<sup>122</sup> *Ibid.*

<sup>123</sup> *Ibid.*

Menurut Ketentuan Pasal 1329 B.W. "tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali dinyatakan tidak cakap untuk hal itu". Orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian menurut Ketentuan Pasal 1330 B.W., yaitu anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Terkait dengan anak yang belum dewasa terdapat pengaturan yang berbeda-beda dalam hukum positif di Indonesia. Menurut Ketentuan Pasal 330 B.W. "yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap duapuluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap duapuluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa...". Ketentuan tersebut memberikan Batasan umur seorang anak yang belum dewasa, yaitu jika belum mencapai umur 21 (duapuluh satu) tahun. Namun jika anak tersebut telah terikat dalam suatu perkawinan maka anak tersebut telah dianggap dewasa. Dan apabila belum genap 21 (duapuluh satu) tahun perkawinan tersebut bubar, anak tersebut tetap dianggap telah dewasa.

Dalam perkembangannya, melalui Pasal 47 dan 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan untuk selanjutnya disebut UU Perkawinan, kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Artinya,

ketentuan tersebut menyatakan bahwa seorang anak dikatakan belum dewasa apabila belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun. Adanya perbedaan ini kemudian Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU Perkawinan, maka batas seseorang berada dibawah kekuasaan perwalian adalah 18 (delapan belas) tahun, bukan 21 (duapuluh satu) tahun.

Perkembangan selanjutnya, yaitu dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UUJN. Dimana Ketentuan Pasal 39 Ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa penghadap harus memenuhi syarat, yaitu paling rendah berumur 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum.

Sejalan dengan pendapat Agus Yudha Hernoko, bahwa terdapat standar untuk mengukur kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya, yaitu:<sup>124</sup>

1. *Person* (pribadi), yang diukur dari standar usia kedewasaan (meerdejarig); dan
2. *Rechspersoon* (badan hukum, yang diukur dari aspek kewenangan (bevoegheid).

---

<sup>124</sup> Agus Yudha Heronoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Hukum Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010), hlm. 161.

Terkait dengan person, hukum positif Indonesia telah mengatur sedemikian rupa mengenai standar usia kedewasaan seseorang sebagaimana telah diuraikan diatas. Adapun berkaitan dengan *Rechtspersoon* yang diukur dari aspek kewenangan, yaitu dengan kapasitas atau wewenang pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas untuk selanjutnya disebut UUPT telah ditentukan siapa organ perseroan yang berhak dan bertanggungjawab dalam mewakili perusahaan untuk melakukan pengurusan dan kepentingan perusahaan baik didalam maupun diluar pengadilan. Menurut Ketentuan Pasal 1 Angka 5 Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik didalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar. Oleh karenanya pada *rechspersoon* kecakapan ada pada Direksi.

Sependapat dengan J. Satrio bahwa kecakapan bertindak merujuk kepada kewenangan umum untuk menutup perjanjian, lebih luas lagi bahwa kecakapan merupakan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya. Berkaitan dengan perempuan yang telah bersuami dan melakukan perjanjian, Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dalam substansinya menetapkan bahwa perempuan yang telah bersuami tetap cakap melakukan suatu perjanjian.

### 3. Suatu pokok persoalan tertentu.

Syarat sah perjanjian yang ketiga yaitu suatu pokok persoalan tertentu. Suatu pokok persoalan tertentu yang dimaksud disini yaitu objek dari suatu perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1332 B.W. hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Ketentuan Pasal 1333 B.W. menyebutkan bahwa "suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.". Selain itu, barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan.<sup>125</sup> Ketentuan tersebut menekankan bahwa dalam suatu perjanjian objeknya harus jelas.

Menurut Ridwan Khairandy, suatu pokok persoalan tertentu yang dimaksud pada Ketentuan Pasal 1920 B.W. yaitu apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban para pihak.<sup>126</sup> Sejalan dengan pendapat J. Satrio bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan.<sup>127</sup> Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku (*hadeling*) tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.<sup>128</sup> Oleh karenanya, dalam suatu perjanjian harus terdapat objek yang diperjanjikan. Artinya suatu pokok

---

<sup>125</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1334 Burgerlijk Wetbook.

<sup>126</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 186.

<sup>127</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Buku II, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 32.

<sup>128</sup> *Ibid.*

persoalan tertentu yang dimaksud Ketentuan Pasal 1320 B.W. yaitu objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

#### 4. Kausa Hukum yang Halal

Syarat sah perjanjian yang keempat yaitu kausa hukum yang halal. Syarat ini merupakan syarat objektif bersamaan dengan syarat ketiga. Dimana jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Menurut J. Satrio syarat ini termasuk unsur *essensilia* pada perjanjian, yaitu unsur perjanjian yang selalu harus ada didalam suatu perjanjian.<sup>129</sup>

B.W. telah memberikan penjabaran mengenai kausa hukum yang halal. Ketentuan Pasal 1335 B.W. menyebutkan bahwa "suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan". Lebih lanjut, Ketentuan Pasal 1336 B.W. menyatakan bahwa "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan adalah sah". Serta Ketentuan Pasal 1337 B.W. menyatakan bahwa suatu sebab terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Bahwa kausa hukum yang halal yaitu, sebab-sebab atau alasan dibuatnya

---

<sup>129</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 67.

perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Syarat sah perjanjian tersebut dapat menimbulkan akibat hukum jika tidak dilaksanakan, yaitu apabila syarat sah perjanjian tersebut tidak terpenuhi pada perjanjian kuasa, jika yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektifnya maka perjanjian kuasa dapat dibatalkan. Namun jika yang tidak terpenuhi adalah syarat objektifnya, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berkaitan dengan SKMHT, SKMHT merupakan salah satu bentuk perjanjian kuasa. Hal ini dapat dilihat pada Ketentuan Umum Angka 7 UUHT, yang mana "dalam memberikan hak tanggungan pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, Apabila pemberi hak tanggungan karena sebab tertentu tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT". Menurut ketentuan tersebut, secara eksplisit terdapat unsur-unsur perjanjian kuasa, yaitu terdapat pihak pertama yakni pemberi kuasa (pemberi hak tanggungan), pihak kedua (penerima kuasa), dan objek perjanjian yaitu memberikan hak tanggungan.

SKMHT sebagai bagian dari perjanjian kuasa, berarti dalam kontruksinya harus memenuhi syarat sah perjanjian, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kesepakatan.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa syarat subjektif suatu perjanjian yang pertama yaitu adanya kata sepakat diantara para pihak, dalam hal ini yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa. Terkait dengan SKMHT, baik UUHT maupun Peraturan Menteri Agraria tidak mengatur tegas mengenai pada saat kapan kesepakatan tersebut terjadi. Menurut teori ucapan (*uitingstheorie*), kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menjatuhkan pulpen untuk menyatakan menerima.<sup>130</sup>

Sejalan dengan teori tersebut, bahwa kesepakatan pada perjanjian kuasa membebankan hak tanggungan terjadi pada saat pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa menandatangani Akta SKMHT. Adapun blanko SKMHT telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut PMA Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan SHT pada lampiran pertama.

Subekti berpendapat bahwa, perjanjian harus dianggap ada penawaran menerima yang ada dalam surat tersebut, sebab ketika terjadi penerimaan disitulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan.<sup>131</sup> Meskipun diantara para pihak tidak membaca isi surat yang diperjanjikan,

---

<sup>130</sup> R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 87.

<sup>131</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 19 (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 29.

maka hal tersebut menjadi tanggungjawabnya, serta dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya.<sup>132</sup> Dengan demikian apabila penerima kuasa membebaskan hak tanggungan telah menandatangani SKMHT, meskipun tidak membaca isi perjanjian tersebut, maka penerima kuasa dianggap telah membaca SKMHT.

## 2. Kecakapan.

Syarat subjektif yang kedua, sebagai syarat sahnya perjanjian yaitu cakap. Menurut KBBI cakap memiliki arti sanggup (melakukan sesuatu), mampu, dapat.<sup>133</sup> Menurut Agus Yudha Hernoko bahwa standar umum kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu apabila subjeknya adalah orang (*person*) maka standar yang digunakan adalah usia kedewasaan. Terkait itu, SKMHT harus dibuat dengan dengan Akta Otentik, yaitu Akta Notaris atau PPAT, maka berlaku Ketentuan Pasal 39 Ayat (1) UUJN yaitu paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum.

Kata "dan" pada ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kecakapan untuk membuat SKMHT tidak hanya bergantung pada usia kedewasaan tetapi cakap melakukan perbuatan hukum. Oleh karenanya berlaku pula Ketentuan Pasal 1330 B.W. Pada *rechspersoon*, kecakapan untuk membuat SKMHT yaitu bergantung pada kewenangan organ instansi yang bersangkutan. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa pada perseroan

---

<sup>132</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

<sup>133</sup> Tim Penyusun Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit.*, hlm. 252.

terbatas, organ instansi yang bertanggungjawab penuh adalah Direksi, sehingga dapat dikatakan bahwa yang berwenang untuk membuat SKMHT adalah Direksi. Namun dalam prakteknya, karena SKMHT pada dasarnya untuk menjamin kepentingan kreditur, maka kewenangan untuk membuat SKMHT pada Pimpinan Bank atau yang diberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Sesuai dengan Ketentuan Penjelasan Pasal 15 Ayat (1) huruf b UUHT yang menjelaskan bahwa "...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".

### 3. Pokok Persoalan.

Objek perjanjian pada SKMHT yaitu kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf a UUHT menentukan syarat SKMHT yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan. Lebih lanjut, pada penjelasan Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf a UUHT menjelaskan "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".

Sesuai dengan pendapat J. Satrio bahwa objek perjanjian dapat berupa prestasi yaitu dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Berarti, prestasi yang harus dipenuhi oleh penerima kuasa hanya sebatas untuk membebaskan hak tanggungan, tidak boleh melakukan perbuatan hukum lain selain daripada itu.

#### 4. Sebab yang tidak terlarang/kausa yang halal.

SKMHT lahir karena pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT. Sebab ini dibenarkan oleh undang-undang melalui UUHT. Ketentuan Pasal 15 UUHT merupakan dasar hukum pembuatan SKMHT. Selain itu, menurut penjelasan Pasal 15 Ayat (5) UUHT SKMHT digunakan untuk pelaksanaan pembangunan dan untuk melindungi golongan ekonomi lemah. Lebih lanjut, disahkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu merupakan sebab halalnya pembuatan SKMHT. Karena dalam hukum positif Indonesia telah memiliki payung hukum yang sah.

Selain itu, perlu dicermati bahwa Pasal 15 UUHT sebagai dasar hukum SKMHT. Dimana selain daripada syarat sahnya SKMHT secara umum, terdapat syarat khusus yang harus dipenuhi untuk membuat SKMHT yaitu Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) UUHT menyebutkan "SKMHT

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 objek hak tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan".<sup>134</sup> Ketentuan tersebut memuat 4 (empat) *point* dalam pembuatan SKMHT, yaitu:

*Pertama*, SKMHT wajib dibuat oleh notaris atau PPAT. SKMHT yang dibuat oleh Notaris atau PPAT menempatkannya pada jenis akta umum, yaitu akta autentik. Hal ini secara tegas juga disebutkan pada ketentuan umum UUHT.

*Kedua*, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan. Point ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1797 B.W. yang menyatakan "penerima kuasa tidak boleh melakukan apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit". Ketentuan Pasal 15 Ayat 1 huruf b UUHT merupakan penegasan bahwa isi dari SKMHT tidak boleh memuat perbuatan hukum lain selain untuk membebankan hak tanggungan. Jika melihat dari nama SKMHT sendiri, seharusnya telah diketahui bahwa SKMHT merupakan

---

<sup>134</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

bukti kuasa hanya untuk melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan, sehingga ketentuan tersebut hanya sebagai penegas untuk melakukan pembebanan hak tanggungan.

*Ketiga*, tidak memuat kuasa *substitusi*. Menurut J. Satrio "kuasa substitusi adalah pemberian kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa kepada orang lain (penerima kuasa *substitusi*) untuk melaksanakan kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa yang pertama, sehingga penerima kuasa substitusi adalah orang yang mendapat limpahan kuasa dari si kuasa".<sup>135</sup> Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf c UUHT melarang adanya kuasa substitusi, jika melihat Ketentuan Pasal 1803<sup>136</sup> B.W. bahwa B.W. tidak melarang kuasa *substitusi*. Dimana menurut substansinya, kuasa *substitusi* hanya membawa konsekuensi adanya tanggungjawab pada penerima kuasa atas pelaksanaan kuasa *substitusi* dari penerima kuasa *substitusi*. Tanggungjawab kuasa *substitusi* ini terjadi manakala pemberi kuasa tidak menunjuk orang lain sebagai penggantinya, dan penerima kuasa *substitusi* tidak cakap atau tidak mampu bertindak.

Bahwa uraian diatas menunjukkan bahwa perjanjian kuasa sebagaimana diatur pada Ketentuan Pasal 1792 B.W. merupakan induk

---

<sup>135</sup> *Ibid.*, hlm. 171.

<sup>136</sup> Ketentuan Pasal 1803 B.W. "Penerima kuasa bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya: 1). Bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya; 2). Bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu. Pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk mengurus barang-barang yang berada diluar wilayah Indonesia atau luas pulau tempat tinggal pemberi kuasa. Pemberi kuasa dalam segala hal dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang telah ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya".

dari SKMHT. Yang mana bentuk SKMHT merupakan akta umum (otentik), sebagaimana dimaksud pada Ketentuan Pasal 1793 B.W. bahwa "kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum...". Terpenuhinya syarat perjanjian kuasa pada SKMHT semakin mempertegas bahwa SKMHT berinduk pada perjanjian kuasa.

### **2.2.2 Perjanjian Kuasa Tergolong sebagai Perjanjian Bernama**

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian bernama merupakan perjanjian yang mempunyai nama sendiri, artinya perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang. Sejalan dengan pendapat Herlien Budiono, bahwa perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur didalam undang-undang.<sup>137</sup> Secara garis besar, B.W. telah mengklasifikasikan perjanjian-perjanjian bernama, yaitu:

#### **1. Perjanjian jual beli**

Menurut ketentuan Pasal 1457 B.W. jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Terdapat unsur-unsur pada ketentuan tersebut, yaitu:

- a. Adanya persetujuan;
- b. Pihak yang satu mengikatkan dirinya, merupakan pihak penjual;
- c. Menyerahkan suatu barang, merupakan objek jual beli;

---

<sup>137</sup> Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 46.

d. Pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, yaitu pihak pembeli.

Sependapat dengan M. Yahya Harahap, bahwa ketentuan Pasal 1457 B.W. menandakan bahwa persetujuan jual beli sekaligus membebankan 2 (dua) kewajiban, yaitu:<sup>138</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim H.S. perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>139</sup> Dalam perjanjian tersebut, pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga yang telah disepakati, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak untuk menerima objek jual beli tersebut.<sup>140</sup> Sesuai dengan pendapat tersebut bahwa dalam perjanjian jual beli terdapat unsur subjek dan unsur objektif. Unsur subjektif, yaitu penjual dan pembeli. Unsur objektif, yaitu barang dan harga. Selain itu, perjanjian jual beli juga menimbulkan hak dan kewajiban.

Adapun terjadinya jual beli, yaitu pada saat para pihak sepakat mengenai barang dan harganya. Waktu terjadinya jual beli secara tegas

---

<sup>138</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

<sup>139</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

<sup>140</sup> *Ibid.*

ternyata pada Ketentuan Pasal 1458 B.W. dalam substansinya “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Menurut Subekti, sifat konsensuil perjanjian jual beli termaktub pada ketentuan tersebut.<sup>141</sup> Dalam jual beli, kadang terjadi suatu kondisi dimana barang dan harga telah disepakati, namun terdapat beberapa hal yang tidak disepakati dalam perjanjian tersebut. Adanya kondisi seperti ini, menyebabkan perjanjian jual beli dianggap tidak terjadi, karena tidak terjadi kesepakatan.<sup>142</sup> Lain halnya apabila para pihak telah menyepakati unsur esensial<sup>143</sup> dari perjanjian tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*<sup>144, 145</sup>

## 2. Perjanjian Tukar Menukar.

Perjanjian tukar menukar diatur pada Ketentuan Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 B.W. Menurut Ketentuan Pasal 1541 B.W. “tukar menukar merupakan suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak

---

<sup>141</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

<sup>142</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 127.

<sup>143</sup>

<sup>144</sup>

<sup>145</sup> Ahmadi Miru, *Loc. Cit.*

mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal bali sebagai ganti suatu barang lain". Objek perjanjian tukar menukar menurut Ketentuan Pasal 1542 B.W. yaitu sama dengan objek jual beli. Lebih dari itu, Ketentuan Pasal 1546 B.W. menentukan bahwa aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar menukar.

### 3. Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengaturan mengenai perjanjian sewa-menyewa diatur pada Ketentuan Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 B.W. Ketentuan Pasal 1548 B.W. memberikan definisi, yaitu:

"sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan perlbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak."

Menurut Luman Santoso, sewa menyewa yaitu:<sup>146</sup>

"Suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu yang ditentukan."

Menurut Tan Kamello, perjanjian sewa-menyewa sama seperti perjanjian lainnya, yaitu merupakan perjanjian yang bersifat

---

<sup>146</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cetakan Kedua, (Yogyakarta: Cakrawala, 2012), hlm. 8.

konsensuil<sup>147</sup>. Unsur-unsur pokok dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga yang menjadi objek sewa menyewa. Berkaitan dengan sewa menyewa yang objeknya merupakan benda tidak bergerak, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik untuk selanjutnya disebut PP Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa harus didasarkan pada perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.<sup>148</sup> Menurut Ketentuan Pasal 4 Ayat (2) PP Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik perjanjian tertulis tersebut sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.

#### 4. Perjanjian Kerja

Menurut Ketentuan Pasal 1601a B.W. Perjanjian kerja adalah "suatu persetujuan bahwa pihak kesatu, yaitu buruh, mengikatkan diri untuk menyerahkan tenaganya kepada pihak lain, yaitu majikan, dengan upah selama waktu tertentu". Selain B.W. perjanjian kerja diatur Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan untuk selanjutnya disebut UU Ketenagakerjaan. Menurut Ketentuan Pasal 1 Angka 14 UU Ketenagakerjaan perjanjian kerja adalah suatu perjanjian

---

<sup>147</sup> Konsensuil, yaitu perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan.

<sup>148</sup> Lihat dan Baca Ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

antara pekerja dan pengusaha atau pemberi kerja yang memuat syarat-syarat kerja, hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Perjanjian kerja dapat dilakukan secara tertulis maupun secara lisan. Ketentuan Pasal 51 Ayat (1) UU Ketenagakerjaan menentukan bahwa perjanjian kerja dapat dibentuk dengan tulisan atau dengan lisan. Perjanjian kerja yang dipersyaratkan secara tertulis dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>149</sup>

#### 5. Perjanjian Perseroan Perdata.

Menurut Ketentuan Pasal 1618 B.W. Perseroan perdata adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, yang berjanji untuk memasukkan sesuatu kedalam perseroan itu dengan maksud supaya keuntungan yang diperoleh dari perseroan itu dibagi diantara mereka. Perjanjian perseroan perdata ini merupakan perjanjian untuk mendirikan suatu badan usaha atau perjanjian untuk menanam modal pada badan usaha tertentu.

Saat melihat Ketentuan Pasal 1620 B.W. yang menyebutkan bahwa ada perseroan perdata yang tak terbatas dan ada yang terbatas. Bahwa perjanjian perdata tersebut tidak terbatas pada badan usaha yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1622 dan Pasal 1623 B.W. bahwa Perseroan perdata tak terbatas meliputi apa saja yang akan diperoleh para peserta sebagai hasil

---

<sup>149</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 51 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

usaha mereka selama perseroan itu berdiri. Adapun Perseroan perdata terbatas hanya menyangkut barang-barang tertentu, pemakaiannya atau hasil-hasil yang akan diperoleh dari barang-barang itu, mengenai usaha tertentu atau penyelenggaraan suatu perusahaan atau pekerjaan tetap.

## 6. Perjanjian Hibah

Menurut Ketentuan Pasal 1666 B.W. "penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu...". Menurut R. Subekti, syarat sah perjanjian hibah, yaitu:

- a. Pemberi hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum;
- b. pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan datang;
- c. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam perkawinan;
- d. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan.

Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dalam hal ini hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah.<sup>150</sup> Menurut Ketentuan Pasal 1671 B.W. Penghibahan boleh memperjanjikan

---

<sup>150</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pemberi hibah tetap menguasai penggunaan sejumlah uang yang ada diantara barang yang dihibahkan. Apabila pemberi hibah meninggal dunia sebelum menggunakan uang atau barang yang diperjanjikan, maka barang atau uang tersebut menjadi milik penerima hibah.

#### 7. Perjanjian Penitipan barang.

Perjanjian penitipan barang menurut Ketentuan Pasal 1694 B.W. yaitu penitipan adalah terjadi apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa orang yang menerima penitipan tersebut akan menyimpannya dan akan mengembalikannya dalam ujud asal. Menurut ketentuan tersebut, penitipan baru terjadi jika barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

Sesuai dengan pendapat Subekti bahwa perjanjian penitipan merupakan perjanjian riil<sup>151,152</sup> Perjanjian penitipan ini ternyata tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang lazimnya adalah perjanjian yang bersifat konsensual, yaitu perjanjian yang lahir pada saat tercapainya kata sepakat.

#### 8. Perjanjian Pinjam Pakai

Menurut Ketentuan Pasal 1740 B.W. perjanjian pinjam pakai adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang

---

<sup>151</sup> Menurut Subekti perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau dilakukan suatu perbuatan yang nyata yaitu adanya penyerahan barang yang dititipkan.

<sup>152</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 49.

untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu.

Berkaitan kepemilikan objek perjanjian ini, menurut Ketentuan Pasal 1741 B.W. orang yang meminjamkan tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan. Adapun waktu terjadinya perjanjian pinjam pakai ini sama dengan perjanjian penitipan barang, yaitu pada saat pemberi pinjaman menyerahkan objek perjanjian tersebut. Sehingga syarat terjadinya perjanjian pinjam pakai tidak hanya adanya unsur kesepakatan, melainkan harus disertai dengan penyerahan barang tersebut.

#### 9. Perjanjian Pinjam Pakai Habis.

Perjanjian pinjam pakai habis diatur pada Ketentuan Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 B.W. Menurut Ketentuan Pasal 1754 B.W. pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.

Menurut ketentuan tersebut, penerima pinjaman berhak memakai objek perjanjian dengan syarat penerima pinjaman akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama. Dengan demikian penerima pinjama menjadi pemilik mutlak barang

pinjaman tersebut. Sehingga apabila barang tersebut musnah karena sebab apapun maka kerugian menjadi tanggungjawab peminjam.<sup>153</sup> Terjadinya perjanjian pinjam pakai habis ini yaitu pada saat penyerahan barang pinjaman.

#### 10. Perjanjian Bunga Abadi.

Perjanjian bunga abadi yaitu suatu persetujuan bahwa pihak yang memberikan pinjaman uang akan menerima pembayaran bunga atas sejumlah uang pokok yang tidak akan dimintanya kembali.<sup>154</sup> Pengaturan mengenai Perjanjian Bunga Abadi diatur pada Ketentuan Pasal 1770 B.W. sampai dengan Ketentuan Pasal 1773 B.W. Menurut Ketentuan Pasal 1771 B.W. hanya kedua belah pihak yang dapat mengadakan persetujuan ini.

#### 11. Perjanjian Untung-Untungan

Ketentuan Pasal 1774 B.W. "persetujuan untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, yaitu mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, tergantung pada suatu kejadian yang belum pasti". Yang termasuk dalam perjanjian untung-untungan yaitu persetujuan pertanggungan, bunga cagak hidup, perjudian dan pertaruhan.

Menurut Ketentuan Pasal 1775 B.W. bunga cagak hidup dapat diadakan melalui suatu persetujuan atas beban, akta hibah, dan wasiat.

---

<sup>153</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1755 Burgerlijk Wetbook.

<sup>154</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1770 Burgerlijk Wetbook.

Bunga cagak hidup yang diadakan atas diri seseorang yang meninggal pada hari persetujuan tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>155</sup> Penunggakan pembayaran bunga jagak hidup tidak dapat memberikan hak kepada penerima bunga untuk meminta kembali uang pokok.<sup>156</sup>

## 12. Perjanjian Pemberian Kuasa

Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam Ketentuan Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 B.W. Mengenai penjelasan rinci perjanjian pemberian utang ini telah dijelaskan pada bagian tersendiri diatas.

## 13. Perjanjian Penanggungan Utang

Menurut Ketentuan Pasal 1820 B.W. penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya. Jaminan penanggungan utang biasanya juga dikenal juga dengan jaminan *bortgtocht*. Menurut Sutarno, jaminan borgtocht bersifat accessoir dan sebagai cadangan saja, maka penjamin (borg) diberikan hak istimewa yaitu hak yang dimiliki seorang penjamin untuk menuntut agar harta kekayaan miliksi berhutang utama (debitur) lebih dahulu disita dan dijual atau lelang.<sup>157</sup>

---

<sup>155</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1779 Burgerlijk Wetbook.

<sup>156</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1782 Burgerlijk Wetbook.

<sup>157</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2004), hlm. 148.

Munir Fuady menyebutkan bahwa perjanjian kuasa merupakan bagian dari perjanjian bernama.<sup>158</sup> Menurut Achmad Busro perjanjian bernama merupakan perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang telah diatur dengan khusus pada Buku Ketiga Bab V sampai dengan Bab XVIII B.W.<sup>159</sup> Sutarno juga berpendapat bahwa Perjanjian bernama atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam B.W. pada Buku Ketiga Mulai Bab V samapai dengan Bab XVIII. Oleh sebab itu, perjanjian kuasa yang termaktub pada Buku Ketiga tepatnya pada Bab XVI B.W. menandakan bahwa perjanjian kuasa sebagai perjanjian bernama.

### **2.2.3 Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Landasan Hukum Perjanjian**

Menurut Pieter E Latumeten kata persetujuan menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), dimana ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas *konsensualisme*, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa.<sup>160</sup> Perjanjian sebagai bagian dari hukum harta kekayaan, yaitu semua perjanjian berkaitan dan berhubungan dengan kekayaan yang memiliki nilai ekonomi, sehingga perjanjian merupakan titel untuk memperoleh dan

---

<sup>158</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 13.

<sup>159</sup> Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 82.

<sup>160</sup> Pieter E Latumeten, *Loc. Cit.*

megalihkan kekayaan dari dan untuk seseorang. Selain itu, dalam kehidupan masyarakat, secara nyata sering melakukan perikatan yang berasal dari perjanjian.

Hal ini menjadi wajar, manakala perjanjian berada dalam posisi sentral dalam kehidupan sosial. Posisi perjanjian yang sentral tersebut dapat dilihat bahwa Buku III B.W. lebih banyak bernuansa perjanjian, sehingga perjanjian mendominasi pasal-pasal dalam Buku III B.W. Secara konkrit dalam Buku III B.W. pembentuk undang-undang lebih dulu telah memikirkan untuk memasukkan jenis-jenis perjanjian yang sering dibuat oleh anggota masyarakat seperti perjanjian kuasa, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan lain sebagainya.

Telah dipahami oleh banyak kalangan, bahwa Buku III B.W. bersifat terbuka.<sup>161</sup> Sifat terbuka tersebut memberikan posisi pada Buku III sebagai *regelend recht*, atau norma hukum yang bersifat mengatur, sehingga dapat disimpangi oleh para pihak atas dasar kata sepakat.<sup>162</sup> Hal ini berarti, bila ketentuan-ketentuan dalam Buku III B.W. disimpangi, maka para pihak wajib membuat aturan pengganti dan dibuat sendiri oleh para pihak. Kontruksi utama dalam membuat aturan tersebut adalah berupa kata sepakat.

Buku III B.W. yang bersifat terbuka membawa konsekuensi bahwa ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya menjadi luwes dan fleksibel jika digunakan sebagai bingkai bisnis. Selain itu, dengan sifatnya yang

---

<sup>161</sup>Moch. Isnaeni, *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>162</sup>*Ibid.* hlm. 9.

terbuka Buku III B.W. menjadi tempat bermukim aturan-aturan yang berkaitan dengan perjanjian sebagai pedoman bagi seseorang atau kelompok untuk membuat hubungan hukum dengan kelompok lainnya dalam bidang harta kekayaan.

Keluwesannya Buku III B.W. yang bersifat terbuka memberikan keluasaan orang untuk memilih jenis perjanjian yang akan membawa keuntungan kepadanya. Sehingga orang bebas melakukan perjanjian, yang dalam hukum perjanjian dikenal asas kebebasan berkontrak. Peran asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian sangat penting untuk memberikan peluang-peluang strategis yang bisa dimanfaatkan, karena perjanjian yang dibuat tersebut merupakan sebuah tata kelola dari risiko-risiko bisnis. Kata "persetujuan" dalam Ketentuan Pasal 1792 B.W. menunjukkan bahwa pemberian kuasa yang dimaksud mengandung konsep perjanjian (*lestgeving*), dimana asas-asas yang fundamental seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa.

Asas kebebasan berkontrak pada praktiknya digunakan sebagai dasar utama dalam perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dalam sistem *common law* dikenal dengan istilah *freedom of contract*, dalam kasus *Printing and Numerical Registering Co. vs Sampson* asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah *Laissez Faire*.<sup>163</sup> *Laissez Faire* merupakan aliran yang dipelopori oleh Adam Smith, dimana aliran ini

---

<sup>163</sup> Hardijan Rusli, Asas Kebebasan Berkontrak, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), hlm. 38.

menekankan pada prinsip non-intervensi pemerintah dalam kegiatan ekonomi.<sup>164</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman, kebebasan berkontrak yang dituangkan dalam Buku II B.W. berlatar-belakang paham *individualism*.<sup>165</sup> Menurut Treitel, *freedom of contract* digunakan untuk merujuk 2 (dua) asas umum, yaitu:<sup>166</sup>

- a. Hukum tidak dibatasi syarat-syarat yang boleh diperjanjikan oleh para pihak. Asas ini tidak membebaskan berlakunya syarat-syarat suatu perjanjian hanya karena syarat-syarat perjanjian tersebut kerjam atau tidak adil bagi satu pihak. Asas ini menegaskan bahwa ruang lingkup asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang ingin dibuat.
- b. Pada umumnya seseorang menurut hukum tidak dapat dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian. Asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa perjanjian dibuat.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas dalam hukum perjanjian yang dikenal hampir semua sistem hukum.<sup>167</sup> Asas kebebasan berkontrak sendiri dapat dilihat pada beberapa ketentuan di B.W., seperti Ketentuan Pasal 1329 B.W. yang menyatakan "tiap orang berwenang untuk membuat

---

<sup>164</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 234.

<sup>165</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 118.

<sup>166</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kedudukan Yang Seimbang Dari Kreditor Dan Debitor*, Makalah yang disampaikan pada Seminar Ikatan Notaris Indonesia di Surabaya Pada Tanggal 27 April 1993, hlm. 2.

<sup>167</sup> *Ibid.*

perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu". Selanjutnya, asas kebebasan berkontrak juga dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1337 B.W. yang pada pokoknya adalah asalkan bukan mengenai kuasa yang dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, maka setiap orang dapat memperjanjikannya. Selain itu, asas kebebasan berkontrak juga dapat dilihat pada Ketentuan Pasal 1338 B.W. yang menyatakan "semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".<sup>168</sup> Artinya, setiap orang dapat membuat perjanjian dengan isi apapun, ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada subjek hukum untuk menentukan isi dan bentuk dari setiap perjanjian. Setelah isi dan bentuk perjanjian tersebut disepakati, maka perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak selama undang-undang tidak melarangnya.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>169</sup>

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian;

---

<sup>168</sup> Lihat dan baca Ketentuan 1338 Burgelijk Wetbook.

<sup>169</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 10.

- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan syarat-syarat suatu perjanjian termasuk kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu jenis prinsip hukum yang sentral, sudah menjadi rahasia umum bagi banyak kalangan bahwa letaknya terdapat dalam Ketentuan Pasal 1338 B.W. Dilihat dari awal kalimat pada ketentuan tersebut, yaitu "semua persetujuan" mengandung makna bahwa segala jenis perjanjian yang dibuat orang, tidaklah hanya sebatas pada apa yang diatur B.W. (perjanjian bernama), namun juga untuk perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam B.W. (perjanjian tak bernama), dapat dibuat oleh para pihak dengan leluasa dan bebas.<sup>170</sup>Berdasarkan makna ini, berarti setiap anggota masyarakat bebas untuk membuat perjanjian, baik perjanjian bernama maupun perjanjian tidak bernama. Sejalan dengan Moch. Isnaeni perjanjian tak bernama yang aturan khususnya tidak ada dalam B.W. para pihak dipersilahkan secara bebas untuk mengaturnya sendiri sesuai tujuan bisnisnya.<sup>171</sup>Jelas bahwa ketentuan tersebut mencerminkan asas kebebasan berkontrak, karena masyarakat diberikan jaminan keluasaan untuk membuat perjanjian. Moch.

---

<sup>170</sup>Moch. Isnaeni, *Op. Cit.*, hlm. 30.

<sup>171</sup>*Ibid.*

Isnaeni telah menjabarkan secara rinci asas kebebasan berkontrak pada Ketentuan Pasal 1338 B.W., yaitu:<sup>172</sup>

1. Bebas untuk menentukan siapa rekan yang diajak membuat kontrak;
2. Bebas untuk menentukan bentuk kontraknya, apakah para pihak menghendaki bentuk tertulis ataukah dalam bentuk tidak tertulis;
3. Bebas untuk menentukan isi kontraknya, dimana para pihak diberi keleluasaan dan kebebasan untuk menentukan isi kontrak dengan jumlah klausula berapapun banyaknya sesuai yang dikehendaki berdasar tujuan bisnis para pihak;
4. Bebas untuk menentukan forum penyelesaian sengketa kontraknya, apakah akan diselesaikan dipengadilan atau dibadan arbitrase andai dibelakang hari terjadi selisih pendapat;
5. Bebas menentukan macam atau jenis perjanjiannya, apakah akan memilih salah satu dari perjanjian bernama yang ada dalam Buku III B.W. atau akan membuat perjanjian tak bernama.

Asas kebebasan berkontrak nampaknya sejalan dengan sifat terbuka dari Buku III B.W. para pihak tidak harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Buku III B.W., melainkan para pihak diberi keleluasaan untuk memilih menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Buku III B.W. Hal ini sebagai konsekuensi Buku III yang memiliki posisi sebagai *regelend recht*,

---

<sup>172</sup> *Ibid.*

sehingga ketentuan hukum yang bersifat mengatur yang berarti dapat disimpangi atau boleh dikesampingkan.

Keluwesannya Buku III B.W. dengan penambahan muatan ketentuan yang memuat asas kebebasan berkontrak sesuai jika digunakan dalam bingkai bisnis yang bervariasi. Adanya asas kebebasan berkontrak dalam membuat perjanjian menjadikan hukum mampu untuk selalu dapat mengikuti perkembangan bisnis yang semakin cepat maju dan berkembang. Selain itu, dengan adanya asas kebebasan berkontrak dalam Buku III B.W. mampu mengimbangi pergerakan bisnis yang semakin cepat dengan segala macam jenisnya.

Asas kebebasan berkontrak ini memberikan konsekuensi timbulnya jenis-jenis perjanjian tak bernama. Hal ini karena perkembangan berbagai macam jenis usaha yang begitu cepat. Adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Dimana pengusaha biasanya selalu mencari peluang untuk mengembangkan usahanya. Terkait itu, sejatinya Ketentuan Pasal 1319 B.W yang dalam substansinya "semua persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain" terdapat makna yang diselipkan oleh pembuat undang-undang, yaitu para pihak yang bersangkutan pada saat membuat perjanjian baik bernama maupun tidak bernama harus memperhatikan ketentuan-ketentuan umum yang berlaku. Hal ini memberikan pengertian bahwa kebebasan yang diberikan kepada

para pihak untuk membuat membuat perjanjian dalam kegiatannya harus tetap memperhatikan aturan-aturan umum yang telah ditetapkan oleh pembentuk undang-undang. Pembatasan tersebut bertujuan agar setiap kegiatan yang dilakukan tetap dapat dikendalikan dan tidak menyimpang dari eksistensi hukum itu sendiri.

Adanya pengaturan dalam Ketentuan Pasal 1319 B.W. berarti meskipun dalam melakukan perjanjian didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, tetapi kebebasan tersebut tidak mutlak, yaitu ada pembatasan pada asas tersebut. Hal ini sesuai dengan pendapat Moch. Isnaeni dalam bukunya yang menyatakan dengan mematuhi ketentuan umum sebagaimana dipatok oleh pembentuk undang-undang dalam Ketentuan Pasal 1319 B.W. untuk membuat perjanjian baik perjanjian bernama maupun perjanjian tak bernama dapat dianggap sebagai pembatas agar asas kebebasan berkontrak tidak disalahgunakan.<sup>173</sup> Koridor lain untuk membatasi asas kebebasan berkontrak yaitu peran hakim juga sangat membantu agar tidak banyak menimbulkan ekkses yang merugikan. Hal ini disebutkan oleh G. H. Treitel yang mengatakan *"the present trend is rather to stress abuse to which the principle of 'freedom of contract' can give rise; so that the principle has been considerably restricted, both by legislation"*.<sup>174</sup>

Meskipun kodifikasi dijadikan sebagai acuan utama untuk mengatur dan menyelesaikan problematika hubungan hukum, peran hakim tetap

---

<sup>173</sup> *Ibid.*, hlm. 105.

<sup>174</sup> *Ibid.*

sangat mengedepan dan strategis. Hakim yang benaung dalam gugus bangunan judidial, memiliki kewajiban yang terhormat untuk mewujudkan keadilan yang selalu didambakan semua orang. Guna menggali dan menemukan keadilan, hakim wajib menguasai teori-teori dan konsep ajaran keadilan yang sudah banyak diintrodusir oleh banyak filosof sejak ribuan tahun yang lalu. Dari palu yang dipegangnya hakim diminta untuk mewujudkan keadilan.

Sesuai dengan hakikat kehidupan bahwa kebebasan dalam bentuk apapun tidak harus dipakai tanpa mengenal batas. Demikian pula asas kebebasan berkontrak, sebagai salah satu sendi penting dalam hukum perjanjian harus memenuhi segala sesuatu yang diamanatkan oleh undang-undang khususnya Ketentuan Pasal 1319 B.W. Asas kebebasan berkontrak yang secara implisit tersemat dalam ketentuan Pasal 1319 B.W. dimana para pihak diberikan kebebasan untuk memilih menggunakan perjanjian bernama atau perjanjian tak bernama memberikan keuntungan bagi dunia bisnis. Namun begitu, ada beberapa yang harus diperhatikan dalam menyusun klausula-klausula perjanjian, mengingat ada pembatasan dalam asas kebebasan berkontrak.

Pesan lain yang disampaikan Ketentuan Pasal 1319 B.W. yaitu adanya kewajiban untuk mematuhi ketentuan umum dalam membuat perjanjian baik bernama maupun tak bernama bertujuan agar perikatan yang dilahirkan dari perjanjian-perjanjian tersebut dapat diterima dalam konstelasi hukum. Artinya, jika perjanjian bernama atau perjanjian tak

bernama telah didasarkan pada ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada Ketentuan Pasal 1319 B.W. tersebut, maka jika dikemudian hari ada pihak yang menderita kerugian akibat yang ditimbulkan oleh pihak lain, hukum dapat memulihkan kerugian tersebut.

Dapat dipahami bahwa adanya Ketentuan Pasal 1319 B.W. tersebut bermaksud untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini menjadi penting karena setelah hukum dijadikan sebagai bingkainya bisnis, jati diri dan akuntabilitasnya sebagai norma andalan, harus dapat diwujudkan secara lugas.<sup>175</sup> Adanya ketentuan tersebut, memberikan kepastian hukum bagi para pihak jika suatu saat mengalami kerugian akibat perjanjian yang dibuat, dengan catatan ketentuan tersebut dipenuhi oleh para pihak.

Pembatasan asas kebebasan berkontrak juga disebutkan dalam *Black's Law Dictionary Freedom Of Contract atau Liberty Of Contract*, yaitu:<sup>176</sup>

*"The ability at will, to make or abstain from making, a binding obligation enforced by the sanctions at the law. The right to contract about one's affairs, including the right to make contract of employment, and to abstain the best terms one can as the result of private bargaining. It includes the corresponding right to accep a contract proposed. There is, however no absolute freedom of contract. The government may regulate or forbid any contract reasonably calculated to affect injuriously public interest. Its means freedom from arbitrary or unreasonable restrain, not immunity from reasonable to safeguard public interest; or the right to make contract with competent person on a plane of relative parity or*

---

<sup>175</sup> *Ibid.*

<sup>176</sup> Johannes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standard dan Implementasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Majalah Pro Justitia, (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 2015), hlm. 257.

*freedom of choice and within the limit allowed or not forbidden by law”.*

Hal ini menunjukkan bahwa dalam perjanjian tidak mengenal kebebasan *absolute* (kebebasan tanpa batas). Asas kebebasan berkontrak dalam B.W. merupakan kebebasan yang mengandung batasan-batasan yang tidak boleh dilanggar dalam pembuatan kontrak. Salah satu pembatasan asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 B.W. yang mengatur mengenai syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; dan suatu sebab yang dilarang. Jika dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak, pembatasannya dapat dilihat bahwa *pertama*, dalam membuat perjanjian para pihak harus sepakat, dimana antara pihak yang satu dengan yang lainnya tidak ada kebebasan memaksa pihak tertentu untuk membuat perjanjian. *Kedua*, para pihak yang membuat perjanjian harus cakap.

Ketentuan Pasal 1329 B.W. menyatakan “tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Lebih lanjut, Ketentuan Pasal 1330 B.W. menyebutkan yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh dibawah pengampuan; serta perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Ketentuan tersebut secara menunjukkan terdapat pembatasan

dalam asas kebebasan berkontrak, yaitu orang yang tidak cakap sebagaimana disebutkan dalam Ketentuan Pasal 1330 B.W. tidak dapat membuat perikatan. Asas kebebasan berkontrak yang memuat kebebasan untuk menentukan pihak mana yang akan membuat perjanjian harus memperhatikan ketentuan ini, seperti pihak satu tidak boleh membuat perjanjian dengan pihak dua yang masih belum dewasa atau dibawah pengampuan. *Ketiga*, adanya suatu sebab yang tidak dilarang. Ketentuan Pasal 1337 B.W. menjelaskan bahwa "suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum". Ketentuan tersebut memberikan pembatasan kebebasan kepada para pihak dalam membuat perjanjian terkait dengan causa yang dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan undang-undang, dan bertentangan dengan kepentingan umum, sehingga perjanjian yang dibuat harus memenuhi causa yang halal. Hal ini dipertegas dengan ketentuan Pasal 1335 B.W. yang menyatakan "suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kebenaran".

Terkait itu, SKMHT yang berinduk pada perjanjian kuasa maka dalam pengaturan dan prakteknya harus berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana telah diketahui bahwa asas kebebasan berkontrak dalam B.W. bersifat tidak mutlak, berarti asas kebebasan berkontrak dalam SKMHT juga bersifat tidak mutlak.

## **2.2.4 Konsepsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Hukum Perjanjian**

### **2.2.2.1 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Accesoir/tambahan**

Perjanjian dalam B.W. diatur dalam Buku III tentang Perikatan, Bab Kedua, Bagian Kesatu sampai dengan Bagian Keempat. Ketentuan Pasal 1313 B.W. memberikan rumusan tentang perjanjian bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut J. Satrio perjanjian adalah sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>177</sup> Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diterangkan dalam Ketentuan Pasal 1338 B.W. yang berbunyi:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan ini harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam jaminan kebendaan terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian accessoir atau yang biasa dibesut dengan perjanjian ikutan/tambahan. Perjanjian pokok adalah perjanjian antara

---

<sup>177</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 56.

debitur dan kreditor yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada adanya perjanjian lain. Adapun perjanjian tambahan adalah perjanjian antara debitor dan kreditor yang diadakan sebagai perjanjian tambahan daripada perjanjian pokok. Jika dihubungkan dengan perjanjian pokok, perjanjian *accessoir* atau ikutan ini mempunyai ciri-ciri bahwa lahirnya atau adanya, berpindahya dan hapusnya atau berakhirnya mengikuti perjanjian pokok tertentu. Sependapat dengan J. Satrio bahwa pemberian jaminan kebendaan sebagai jaminan suatu hutang atau kewajiban hukum yang dalam hal ini sebagai perjanjian pokok, sehingga perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* mempunyai hubungan hukum.<sup>178</sup>

Salah satu jaminan kebendaan saat ini adalah hak tanggungan. Dalam UUHT terdapat kuasa memberikan hak tanggungan yang disebut SKMHT. Menurut Penjelasan Umum UUHT, SKMHT dibuat atas dasar pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT. Penjelasan Pasal 15 Ayat (1) UUHT menegaskan bahwa SKMHT dibuat pada saat hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT. Berbeda dengan Pasal 15 Ayat (5) UUHT bahwa SKMHT untuk menjamin kredit tertentu, yang dipertegas dengan disahkannya PMA No. 3 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang kemudian diganti dengan PMA No. 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu

---

<sup>178</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 196-197

Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Adanya dua makna yang berbeda tersebut menunjukkan sikap pembentuk UUHT tidak konsisten. Hal ini mengakibatkan tumpang tindih pengaturan SKMHT dan dapat menimbulkan perdebatan yang tidak berkesudahan. Oleh karenanya, SKMHT bukan termasuk perjanjian aksesoir/tambahan, karena SKMHT memiliki dualisme fungsi yang bertentangan, yaitu disatu sisi SKMHT sebagai kuasa untuk memberikan hak tanggungan. Disisi lain SKMHT digunakan untuk menjamin kredit-kredit tertentu.

#### **2.2.2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Bentuk Kuasa Khusus**

Surat kuasa bukan merupakan barang baru dalam hukum perdata di Indonesia. Secara umum surat kuasa diatur dalam B.W., salah satu bentuk surat kuasa yaitu surat kuasa khusus. Dimana, kuasa khusus dapat dilihat pada rumusan Ketentuan Pasal 1795 B.W., bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Apabila dicermati, ketentuan Pasal 1795 B.W. termuat beberapa unsur antara lain:

1. Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih;
2. Secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

Berarti isi dari surat kuasa khusus harus jelas, mengenai hal apa saja yang dapat dilakukan oleh penerim penerima kuasa. Menurut K. Wantjik Saleh Pasal 123 HIR memberikan penegasan mengenai surat kuasa khusus, yaitu suatu surat kuasa yang dibuat dengan suatu akta notaris atau dengan yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri dan boleh juga dengan akta dibawah tangan yang telah dilegalisir.<sup>179</sup>

Misalnya pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus selanjutnya disebut SEMA Surat Kuasa Khusus, yang mengatur mengenai syarat sah surat kuasa khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada Badan-badan Peradilan, yaitu:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus mencantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan tertentu, misalnya:
  - a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, seperti dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;
  - b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-pasal KUHAP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.
2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebut bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah dan berlaku hingga

---

<sup>179</sup> K. Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata, Cetakan Keenam*, (Jakarta: Ghafalia Indonesia 2002), hlm. 20.

pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru.

Bahwa isi surat kuasa khusus harus jelas disebutkan hal apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jika melihat SEMA Kuasa Khusus, undang-undang tidak mengatur mengenai isi dari surat kuasa khusus. Berbeda dengan SKMHT, yang mana isinya telah ditentukan oleh UUHT yaitu pada Pasal 15 Ayat (1) UUHT. Lebih dari itu, BPN telah memberikan blanko SKMHT yang terdapat pada lampiran PMA tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

### **2.2.2.3 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Kuasa Istimewa**

M. Yahya Harahap memasukkan SKMHT sebagai kuasa istimewa, sebagai dijelaskan berikut ini:<sup>180</sup>

“Kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. Pada prinsipnya, perbuatan hukum yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi pada dasarnya, pembuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidakbolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi, dapat diwakilkan kepada kuasa. Tentang lingkup tindakan yang dapat diwakilkan berdasarkan kuasa istimewa, di antaranya kuasa untuk memindahkan benda-benda milik pemberi kuasa, atau untuk meletakkan hipotek (hak tanggungan) di atas benda tersebut.”

---

<sup>180</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, cetakan keempat, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 6

Berdasar hal tersebut dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, tidak ada penjelasan secara utuh terkait makna dari sebagai bagian dari bentuk kuasa yang bersumber dari BW sehingga mengurangi unsur kepastian hukum dari padanya.

Lebih lanjut konsep kuasa dalam ketentuan Pasal 1792 BW, diartikan sebagai perjanjian kuasa. Dimana kata "persetujuan" menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), di mana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas *konsensualisme*, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa. Kata "untuk dan atas nama" ditafsirkan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*). Pemberian kuasa dan perwakilan mempunyai 2 (dua) pengertian yang berbeda dalam tiap hubungan hukum.

Achmad Ichsan mengatakan, ada 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu:

- a. pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving dan volmacht*);
- b. pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*), dan;

- c. kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*). Selain itu Herlien Budiono mengatakan bahwa dalam pemberian kuasa dapat juga diberikan kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan karena perjanjian (*contractuele vertegenwoordiging*).

Berdasar hal tersebut pula kaitannya dengan SKMHT yang di bentuk khusus guna pembebanan hak tanggungan, yang lahir dari perjanjian kuasa dan menciptakan perwakilan guna melaksanakan tugas tertentu memiliki korelasi yang pas dengan konsep Kuasa berdasarkan Pasal 1792 BW diatas yang mengandung dua unsur yang menjadi satu yakni *lastgeving dan volmacht*. Namun demikian tidak hanya itu sifatnya yang khusus untuk satu bentuk perbuatan hukum yakni membebankan hak tanggungan, serta terbatas waktu dalam pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 3, 4 dan 5 UUHT, maka tidak cukup dikategorikan sebagai bentuk kuasa istimewa sebagaimana pendapat diatas karena pada dasarnya ada suatu penangguhan tindakan hukum tertentu yang terkandung dalam esensi pelaksanaan dari SKMHT tersebut.

#### **2.2.2.4 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Bersyarat**

Didalam B.W. ketentuan mengenai perjanjian bersyarat tidak diatur dibagian perjanjian, tetapi dibagian perikatan, yakni Pasal 1253 sampai dengan Pasal 1267 B.W. Kata "syarat" diterapkan dalam kaitannya dengan syarat menanggungkan (*opschortende voorwaarde*) dan syarat

membatalkan (*ontbindende voorwaarde*) dan menunjuk selalu pada tujuan untuk timbulnya atau berlangsungnya suatu peristiwa hukum yang bergantung pada peristiwa yang belum tentu terjadi atau tak terduga. Pada umumnya ketentuan mengenai syarat baik syarat menanggukhan maupun syarat membatalkan adalah dalam hubungannya dengan perikatan yang timbul karena perjanjian.

Syarat merupakan bagian khusus yang dapat dikatakan sebagai bagian *accidentalia* dari perjanjiannya sendiri. Sebenarnya bukan perbuatan hukumnya yang bersyarat tetapi akibat hukumnya. Perbuatan hukumnya sendiri tidak bersyarat, tetapi dengan adanya syarat yang dijanjikan berakibat ditundanya akibat hukum setelah dipenuhinya syarat tersebut. Pasal 6:21 NBW lebih sederhana mengatur mengenai syarat dengan menyebutkan bahwa perikatan adalah bersyarat apabila akibat hukum dari perbuatan hukumnya digantungkan pada kejadian yang belum tentu.<sup>181</sup>

Walaupun oleh para pihak telah tidak ditentukan suatu syarat akan tetapi bila akan diterapkan ketentuan perikatan persyaratan, misalnya didalam suatu perikatan ternyata diharuskan adanya izin terlebih dahulu dari instansi pemerintah, sedangkan untuk dikeluarkannya izin harus dipenuhi pula peraturan tertentu. Pada perikatan tersebut dimana diperoleh atau tidaknya izin mengakibatkan timbulnya suatu periode yang tidak menentu akan dipenuhinya syarat berupa izin merupakan elemen

---

<sup>181</sup> Herlien Budiono, *Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 88.

dari perikatan bersyarat dan memberi dampak serta menentukan perikatan tersebut. Syarat tersebut walaupun ditimbulkan bukan oleh para pihak tetapi ditentukan peraturan tertentu, menyebabkan secara analogi diterapkan Pasal 1253 B.W. pada perikatan tersebut.<sup>182</sup>

Asser Rutten berpendapat bahwa Ketentuan Pasal 1253 B.W. dapat diterapkan diluar perikatan yakni dicantumkan pada tindakan hukum sepihak seperti pada wasiat atau kuasa (*vomacht*). Meningat sifat terbuka dari perjanjian, serta asas kebebasan berkontrak berarti bahwa didalam perjanjian oleh para pihak dapat diperjanjikan suatu syarat sepanjang syarat tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Tujuan dari suatu syarat adalah menentukan adanya atau keberadaan suatu hubungan hukum yang digantungkan pada ada atau tidaknya peristiwa yang akan terjadi dan masih belum tentu akan terjadi. Hal tersebut essensial pada semua syarat yang dijanjikan. Peristiwa yang belum tentu memberi efek atau akibat praktis yang penting, lagi pula adanya factor ketidakpastian yang secara teoritis harus diketahui untuk membedakan perikatan bersyarat dengan perjanjian memakai ketetapan waktu (*tijdsbepaling*). Ketidakpastian merupakan faktor yang harus ada sebagai peristiwa yang akan terjadi dan yang masih belum tentu akan terjadi. Janji yang dikaitkan pada ketepatan waktu tidak menangguhkan perikatan melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya saja. Sesuai

---

<sup>182</sup> *Ibid.*

dengan Ketentuan Pasal 1268 B.W. bahwa waktu yang ditetapkan tidaklah menunda perikatan, melainkan hanya pelaksanaannya.

Untuk menentukan para pihak sadar atau tidak akan fakta/peristiwa yang mungkin terjadi, maka fakta objektif yang menentukan. Ketidakpastian dapat ditentukan, yakni:<sup>183</sup>

1. Ketidakpastian yang akan terjadi dapat berada ditangan seseorang yang tidak ditentukan siapa orangnya;
2. Ketidakpastian yang akan terjadi telah ditentukan orangnya;
3. Ketidakpastian yang akan terjadi ditentukan pada terjadinya peristiwa oleh pihak ketiga tertentu.

Pemenuhan suatu syarat yang semata-mata tergantung pada salah satu pihak dikenal sebagai perikatan dengan syarat potestatif, yakni syarat yang tergantung kepada kehendak salah satu pihak saja. Pasal 1260 B.W. secara tidak langsung membenarkan adanya perikatan dengan syarat potestatif.

Selain itu, hal esensial pada perikatan bersyarat adalah kejadian yang akan datang dan belum tentu terjadi. Walaupun para pihak dapat mempengaruhi dan beranggapan telah menentukan mengenai ketidakpastian yang dimaksudkan, tetapi ketentuan utama adalah suatu ketidakpastian objektif. Apabila telah diformulasikan suatu syarat untuk suatu waktu tertentu tetapi ketidakpastian ternyata tidak terjadi dimasa waktu tersebut, maka menurut hukum tidak dapat dikatakan adanya

---

<sup>183</sup> *Ibid.*

perikatan bersyarat. Disebutkan pada Ketentuan Pasal 1258 B.W. Jika suatu perikatan tergantung pada suatu syarat bahwa suatu peristiwa akan terjadi dalam waktu tertentu, maka syarat tersebut dianggap tidak ada, bila waktu tersebut telah lampau sedangkan peristiwa tersebut setiap waktu dapat dipenuhi, dan syarat itu tidak dianggap tidak ada sebelum ada kepastian bahwa peristiwa itu tidak akan terjadi.

#### **2.2.2.5 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Kuasa Bersyarat Tangguh**

Kata "tangguh" menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti "menunda", "menunda hingga sampai".<sup>184</sup> Pengaturan secara khusus mengenai perikatan dengan syarat tangguh dapat ditemukan pada Ketentuan Pasal 1263 B.W., yaitu:

Suatu perikatan dengan syarat tunda adalah suatu perikatan yang tergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan belum tentu akan terjadi, atau yang tergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi hal itu tidak diketahui oleh kedua belah pihak. Dalam hal pertama, perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya terjadi, dalam hal kedua, perikatannya mulai berlaku sejak terjadi.

Berdasar ketentuan tersebut, terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perikatan yang tergantung pada peristiwa tertentu;
2. Peristiwa tersebut belum tentu akan terjadi;
3. Peristiwa tersebut sudah terjadi, tetapi belum diketahui oleh para pihak

---

<sup>184</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008), hlm. 142.

4. Perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya terjadi;
5. Perikatannya mulai berlaku sejak terjadi

Menurut J. Satrio, syarat tangguh bergantung pada 2 (dua) hal, yaitu:<sup>185</sup>

- a. Peristiwa yang mungkin akan terjadi, tetapi tidak diketahui dengan pasti apakah akan terjadi atau tidak, dengan demikian adalah bukan merupakan syarat tangguh, kalau peristiwanya pasti terjadi, hanya belum terjadi kapan. Yang demikian lebih cocok dikatakan sebagai ketentuan waktu;
- b. Peristiwa yang sebenarnya sudah terjadi, tetapi belum diketahui oleh para pihak, jadi sebenarnya peristiwa tersebut dalam pikiran pada masih akan terjadi dan belum dapat dipastikan akan terjadi aliasnya dalam bayangan para pihak memenuhi syarat yang pertama tersebut diatas.

Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1264 B.W. yang menyatakan bahwa:

Jika suatu perikatan tergantung syarat yang ditunda, maka barang yang menjadi pokok perikatan tetap menjadi tanggungan debitur, yang hanya wajib menyerahkan barang itu bila syarat dipenuhi. Jika barang tersebut musnah seluruhnya diluar kesalahan debitur, maka baik bagi pihak yang satu maupun pihak yang lain, tidak ada lagi perikatan. Jika barang tersebut merosot harganya diluar kesalahan debitur, maka kreditur dapat memilih memutuskan perikatan atau menuntut penyerahan barang itu dalam keadaan seperti apa adanya, tanpa pengurangan harga yang telah dijanjikan. Jika harga barang itu merosot karena kesalahan debitur, maka kreditur berhak memutuskan perikatan atau menuntut penyerahan

---

<sup>185</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 292.

barang itu dalam keadaan seperti adanya dengan penggantian kerugian.

Menurut J. Satrio ketentuan tersebut sebenarnya hanya mau mengatakan bahwa syarat tangguh harus memenuhi syarat-syarat tertentu dan bukan bermaksud untuk memberikan perumusan apa itu yang dinamakan syarat tangguh tersebut telah terpenuhi. Selama syarat itu belum terpenuhi, maka kewajiban berprestasi oleh debitur belum ada lagi, walaupun hubungan hukum antara pihak-pihak tetap ada.

Jadi, syarat tangguh menyebabkan suatu perikatan belum memiliki daya kerja atau pemenuhan perikatan itu belum dapat dilaksanakan. Daya kerja perikatan itu belum lagi pasti, masih bergantung pada terjadinya suatu peristiwa. Perjanjian bersyarat tangguh sebagai bagian dari perjanjian bersyarat maka berlaku pula Ketentuan Pasal 1261 B.W. bahwa bila syarat telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat terjadinya perikatan. Jika kreditur meninggal sebelum terpenuhinya syarat, maka hak-hanya berpindah kepada para ahli warisnya. Kalimat "berlaku surut", Menurut J. Satrio bukan syaratnya yang berlaku surut, melainkan daya kerja perikatannya yang berlaku surut.<sup>186</sup>

Menurut uraian tersebut, ketentuan Pasal 1253 sampai dengan Pasal 1264 B.W. mengatur mengenai terpenuhinya syarat yang bersifat menunda. Artinya, meskipun semula merupakan perikatan bersyarat, namun dengan dipenuhinya syarat tersebut, maka perikatan tersebut dianggap merupakan perikatan murni.

---

<sup>186</sup> *Ibid.*

Suatu perikatan adalah bersyarat manakala perikatan digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu terjadi, baik secara menangguhkan perikatan hingga terjadi peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.<sup>187</sup> Adanya syarat menangguhkan berarti akibat hukum perikatan ditangguhkan, sedangkan dengan dipenuhinya syarat, maka perikatan menjadi batal pada syarat membatalkan.<sup>188</sup> Berbeda dengan pendapat Diephuis yang mengatakan bahwa yang menjadi dasar dari syarat membatalkan dan menangguhkan adalah maksud tujuan dari para pihak dimana suatu tindakan hukum ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dan bukannya tidak atau hilangnya akibat hukum.

Perikatan dengan syarat Tangguh bergantung pada peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi. perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya telah terjadi. Pada perikatan dengan syarat Tangguh berarti bahwa barang yang menjadi pokok perikatan tetap menjadi tanggungan debitur, yang wajib menyerahkan barang tersebut apabila syarat dipenuhi. Adapun jika kreditor meninggal dunia sebelum terpenuhinya sarat maka hak-haknya beralih kepada ahli warisnya.<sup>189</sup>

---

<sup>187</sup> Lihat dan baca Pasal 1253 Burgerlijk Weetboek.

<sup>188</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 53.

<sup>189</sup> Lihat dan baca Pasal 1261 Burgerlijk Wet Boek

Demikian pula, apabila ternyata syarat telah dipenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat lahirnya perikatan. Jika syarat telah dipenuhi tetapi tidak diketahui oleh para pihak maka perikatan mulai berlaku sejak hari perikatan dilahirkan.<sup>190</sup>

Syarat Tangguh menanggihkan tidak saja akibat hukumnya tetapi sebetulnya adalah alas hak mengalihkan yang ditanggihkan. Pada dasarnya perbuatan hukumnya telah terjadi dan tidak bersyarat walaupun perikatannya bersyarat dalam artian bahwa akibat hukum dari perikatan tersebut yakni peralihan haknya/prestasinya ditanggihkan. Berkaitan dengan benda tetap maka pelaksanaan/akibat hukumnya dilakukan dengan menunggu terjadinya atau terpenuhinya syarat yang dijanjikan.

Oleh karenanya, pada hak tanggungan dikenal salah satu bentuk kuasa yang disebut SKMHT. SKMHT tidak hanya berfungsi sebagai surat kuasa untuk memberikan hak tanggungan. Lebih dari itu, SKMHT digunakan untuk menjamin kredit-kredit tertentu. Menurut Pejelasan Pasal 15 Ayat (1) UUHT alasan digunakannya SKMHT untuk menjamin kredit tertentu yaitu untuk pelaksanaan pembangunan dan untuk kepentingan golongan ekonomi lemah.

Terkait itu, peraturan perundang-undangan telah menentukan blanko SKMHT, yaitu pada lampiran pertama Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan,

---

<sup>190</sup> Lihat dan baca Pasal 1263 Burgerlijk Wetboek.

Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut PMA Bentuk SKMHT, APHT, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Blanko yang terlampir pada PMA Bentuk SKMHT, APHT, dan Sertipikat Hak Tanggungan, terdapat klausula baku yang berisi pemberian kuasa untuk menghadap jika diperlukan, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberikan pernyataan bahwa objek hak tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada blanko tersebut, juga disebut klausula baku mengenai janji-janji yang harus dipenuhi oleh pemberi hak tanggungan/pemberi kuasa. Selain itu, pada bagian akhir SKMHT tersebut terdapat klausula yang berbunyi "kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan APHT selambat-lambatnya tanggal...". Batas waktu pembuatan APHT pada blanko SKMHT yang digunakan untuk menjamin kredit-kredit tertentu tidak disebutkan. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredi Tertentu untuk selanjutnya disebut PMA Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, yang menyatakan bahwa:

SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

- a. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan;
- b. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
  1. Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh metet persegi); dan
  2. Kepemilikan atau perbaikan kapling siap bangun dengan luas tanah 54m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c. Kredit/pembiayaan/pinjaman produktif lainnya dengan plafond sampai dengan Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Selanjutnya dalam Ketentuan Pasal 3 PMNA/Kepala BPN No. 22/2017 SKMHT yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap ha katas

tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Dikosonginya jangka waktu pembuatan APHT pada blanko SKMHT dimaksudkan agar waktunya dapat disesuaikan dengan ketentuan diatas. Terkait itu, adanya janji-janji yang termuat dalam blanko SKMHT menunjukkan bahwa SKMHT merupakan perjanjian kuasa bersyarat tangguh. Karena, apabila debitur telah memenuhi janji-janji yang telah disepakati pada SKMHT maka kreditur dapat membuat APHT. Begitu pula sebaliknya, apabila debitur sampai batas waktu yang telah ditentukan (sesuai dengan perjanjian pokoknya) belum memenuhi janjinya sebagaimana tertuang pada SKMHT baik sebagian atau seluruhnya, pemberian hak tanggungan tidak akan pernah terjadi karena sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 6 UUHT, yang menyatakan: "Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demihukum". Disinilah nampak bahwa SKMHT digunakan untuk menanggihkan/menunda pembuatan APHT, sehingga SKMHT dapat disebut Perjanjian Kuasa Bersyarat Tangguh.

### **2.3 Nuansa Administrasi Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Kehadiran lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang dikenal dengan hak tanggungan merupakan pelaksanaan Ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaga ini secara khusus mengurangi kewenangan dari lembaga Hipotek mengenai penjaminan atas tanah sehingga hak tanggungan ini merupakan satu-satunya lembaga jaminan yang dapat mengikat tanah sebagai jaminan di Indonesia.

Hak tanggungan lahir melalui pendaftaran APHT di kantor pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari asas publisitas dari hak tanggungan itu sendiri sehingga keberadaan jaminan hak tanggungan ini dapat mengikat kepada para pihak dan pihak ketiga. Tanpa adanya pendaftaran di kantor pertanahan tempat objek jaminan (tanah) berada maka hak tanggungan belum dikatakan lahir sehingga pendaftaran ini

memegang peranan kunci terhadap kekuatan pembuktian maupun kekuatan mengikat kepada para pihak dan pihak ketiga akan adanya suatu penjaminan tersebut.

### **2.3.1 Hukum Administrasi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Kata "Administrasi" menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu segala usaha bersama untuk mendayagunakan semua sumber secara efektif dan efisien atau kegiatan yang berupa kerangka kerja dari kebijakan yang dikeluarkan oleh manajer dan tata usaha.<sup>191</sup> Annus Ulpianus menyebutkan bahwa hukum administrasi merupakan *ius publicum* secara lengkap yaitu "*publicum ius est, quod ad statum rei romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem*" yang dalam terjemahan bebasnya adalah hukum publik mengatur soal-soal kenegaraan, sedangkan hukum privat mengatur kepentingan rakyat.<sup>192</sup> Adapun Menurut Dann Sugandha administrasi adalah organisasi dan management dari semua sumbernya agar secara berdaya guna dan berhasil guna dapat dicapai tujuan yang telah ditentukan.<sup>193</sup> Selanjutnya, Rusmadi Murad

---

<sup>191</sup> Tim Penyusun, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 1998), hlm. 13.

<sup>192</sup> Gunanegara, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli, dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Tatanusa, 2016), hlm. 233.

<sup>193</sup> Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 1.

menyatakan bahwa administrasi pertanahan termasuk dalam bidang administrasi Negara (*public administration*).<sup>194</sup>

Menurut M. Hadjon hukum administrasi, meskipun tidak diberi titel negara sudah mengandung konotasi Negara atau pemerintahan.<sup>195</sup> Prajudi Atmosudirjo menyatakan bahwa administrasi Negara mempunyai 3 (tiga) arti yaitu: sebagai salah satu fungsi pemerintah, sebagai aparatur dan aparat daripada pemerintah, dan sebagai penyelenggaraan tugas pekerjaan pemerintah yang memerlukan kerjasama secara tertentu.<sup>196</sup> Sondang P. Siagian berpendapat bahwa administrasi Negara adalah keseluruhan kegiatan yang dilakukan oleh seluruh aparatur pemerintah dari suatu Negara dalam usaha mencapai tujuan Negara.<sup>197</sup> Adapun menurut Bintoro Tjokroamidjojo administrasi Negara adalah manajemen dan organisasi dari manusia-manusia dan peralatannya guna mencapai tujuan-tujuan pemerintah.<sup>198</sup>

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa administrasi pertanahan termasuk administrasi Negara. Adapun yang dimaksud dengan pertanahan adalah suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah dalam mengatur hubungan hukum antara tanah dengan dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dijabarkan dalam bentuk

---

<sup>194</sup> *Ibid.*

<sup>195</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, cetakan ke-15 (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 25.

<sup>196</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

<sup>197</sup> *Ibid.*

<sup>198</sup> *Ibid.*

peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA. Rahmadi Murad dalam bukunya berpendapat bahwa administrasi pertanahan merupakan suatu usaha dan kegiatan suatu organisasi dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>199</sup>

Agraria dilingkungan administrasi pemerintahan diartikan sebagai tanah, baik tanah pertanian maupun tanah non-pertanian. *Agrarisch recht* (hukum agrarian) dalam lingkungan agraria dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan kepada penguasa untuk melaksanakan kebijakan dibidang pertanahan.<sup>200</sup> Adapun dasar penyelenggaraan Negara adalah UUPA, dimana dalam Ketentuan Pasal 2 UUPA menyatakan:

"hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pada pasal ini memberi wewenang untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa."

---

<sup>199</sup> Rahmadi Murad, *Op. Cit.*, hlm. 2-3.

<sup>200</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Cetakan Ke-12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 5.

Berdasarkan ketentuan tersebut, berarti Ketentuan Pasal 2 UUPA dimaksudkan sebagai dasar tugas penyelenggaraan administrasi pertanahan dalam lingkup tugas administrasi Negara. Tugas pemerintahan dibidang keagrariaan/pertanahan, yaitu:

1. Tugas penyelenggaraan pengelolaan agrarian atau pertanahan dan mengatur (dengan menyiapkan proses legislasi dalam rangka regulasi dan penetapan kebijakan publik untu:
  - a. Menyediakan basis data (database) dan pemetaan (mapping) peruntukkan tanah dalam rangka memberikan informasi bagi perencanaan pembangunan wilayah dan daerah sesuai Ketentuan Pasal 14 UUPA (kegiatan pelayanannya kepada public adalah menyediakan data informasi dan rekomendadi);
  - b. Menyediakan data penggunaan, pemanfaatan, kemampuan produktifitas tanah, optimalisasi dan neraca penggunaan tanah sebagai instrument pengendalian penggunaan tanah (melayani publik dalam hal izin dan rekomendasi lokasi atas rencana pembangunan yang diajukan);
  - c. Menyediakan data areal atau hamparan tanah yang secara administrasi, fisik dan yuridis layak disiapkan dan digunakan untuk kegiatan pemberdayaan dan atau peningkatan ekonomi masyarakat untuk kegiatan pemberdayaan dan/atau peningkatan ekonomi masyarakat, keadilan sosial dan pembangunan wilayah (bentuk pelayanannya adalah memberikan informasi bidang-bidang tanah

yang dapat diperoleh baik dengan pembagian tanah atau disebut juga redistribusi maupun dengan penetapan lokasi pembangunan;

- d. Memelihara keseimbangan dan mengendalikan kewajiban-kewajiban didalam penggunaan tanahnya oleh para pemilik dan atau pemegang hak disamping agar supaya tetap sesuai dengan maksud dan tujuan penggunaan, memperoleh manfaat dan hasil yang optimal serta terjaga lingkungan perekonomiannya, memenuhi fungsi sosial, tidak merugikan orang lain atau Negara. Selain itu, menurut Boedi Harsono juga harus mengerjakan tanahnya secara aktif (pelayanan kepada publik berupa evaluasi dan penetapan tingkat produktivitas).
2. Bertugas menetapkan secara individual, mengeluarkan ketetapan-ketetapan yang berisi kebijakan publik serta pengaturan (legislasi dan regulasi) ketentuan hubungan-hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah pada umumnya, yaitu:
  - a. Menetapkan hak atas tanah kepunyaan seseorang atau badan hukum sebagaimana diperintahkan Pasal 16 dan Pasal 19 UUPA(pelayanan dalam bentuk pengukuran dan pemetaan, pemeriksaan tanah dan penetapan serta pendaftaran haknya);
  - b. Menegaskan hapusnya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum oleh karena syarat-syarat sebagaimana diatur didalam Ketentuan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA serta karena tidak dipenuhinya syarat-syarat

- didalam Diktum Kedua Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA dengan mengembalikan status tanahnya kepada keadaan semula atau menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (pelayanannya dalam bentuk pemeriksaan dan penetapan penegasannya);
- c. Memberi izin dan atau dispense terhadap kedudukan sesuatu subyek hak dan hubungan hukum atas tanah sesuai dengan tujuan kebijakan Pemerintah (rekomendasi dalam rangka penentuan kedudukan seseorang atas tanah menurut hak keutamaan atau prioritas);
3. Bertugas menetapkan dan mengatur mengenai tata cara atau prosedur pelaksanaan administrasi pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum atas tanah terhadap:
    - a. Perbuatan-perbuatan hukum yang berlangsung dalam pergaulan masyarakat (pelayanan public atas transaksi / perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, pembebanan hak atas tanah, dsb.) atau peristiwa hukum (pewarisan, waqaf, hapusnya hak karena tanahnya musnah, dsb.);
    - b. Penetapan para pejabat umum yang diberikan wewenang untuk mencatat dan membuat surat atau akta yang membuktikan adanya perbuatan dan/atau peristiwa tersebut diatas (PPAT, PPAIW atau Notaris yang dibenarkan oleh undang-undang

- membuat suara atau akta yang bersangkutan dengan tanah beserta pengaturan pengangkatan dan pembinaannya);
- c. Pencatatan pendaftaran pertama kali bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah atau milik atas satuan rumah susun beserta pengembangan dan pemeliharaan datanya (pelayanan public dengan didahului kegiatan pengukuran, pemetaan, pembukuan serta penerbitan tanda bukti (sertipikat) hak atas tanahnya;
  - d. Pemberian izin dan dispensasi dalam rangka pengendalian penguasaan dalam rangka pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah (pelayanan izin pemindahan hak atas tanah).
4. Bertugas dan berwenang untuk memungut uang pemasukan kepada Negara yang merupakan kewajiban bagi warga masyarakat penerima hak atas tanah sebagai tanda telah terciptanya hubungan-hubungan hukum sebagaimana diuraikan didalam angka 2 huruf a diatas, yaitu:
- a. Kewajiban pembayaran uang pemasukan kepada Negara (yang bukan merupakan kewajiban pelunasan pajak atau beban tidak termasuk kepada lingkup Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak) sebagai akibat dari penetapan hak karena pemberian hak baru, perpanjangan jangka waktu, perubahan atau pembaharuan hak atas tanah;

- b. Kewajiban pembayaran biaya administrasi (*leges*), *canon*, dan *cijn* atau uang wajib tahunan pada penerima hak guna usaha atas tanah untuk penggunaan perusahaan perkebunan besar.

Dalam sistem administrasi Negara, terdapat asas-asas pemerintahan. Hal ini dimaksudkan agar ketatalaksanaan tugas-tugas pemerintah dapat terselenggara dengan baik maka perlu diperhatikan asas-asas yang menjadi landasan dan pedoman pengaturannya. Adapun asas-asas tersebut yaitu:<sup>201</sup>

1. Asas kebijaksanaan yang berlaku, yaitu pelaksanaan tugas atau kegiatan hendaknya selalu berpedoman pada kebijaksanaan yang lebih tinggi untuk menjamin keserasian antara kebijaksanaan dan pelaksanaannya;
2. Asas kejelasan wewenang, tugas, dan tanggungjawab, yaitu setiap aparatur yang terlibat; penjelasan batas-batas wewenang tugas dan tanggungjawab masing-masing jabatan untuk mencegah perbenturan, duplikasi, dan kekosongan sehingga dapat diketahui dalam hal apa dan siapa instansi yang harus berhubungan;
3. Asas Koordinasi, sejak perencanaan, pelaksanaan sampai pengendalian dan pengawasan agar terdapat kesamaan bahasa, keserasian dan keselarasan serta kesatuan gerak dan ketepatan waktu;

---

<sup>201</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

4. Asas tertulis, yaitu setiap pengaturan sistem kerja ditetapkan secara jelas dan tertulis agar dapat menjadi pegangan dan pedoman tetap bagi setiap pelaksanaan kegiatan;
5. Asas komunikasi, yaitu adanya komunikasi dengan semua pihak yang berkepentingan; pengaturan sistem kerja tertulis diberitahukan dan disebarakan kepada semua pihak yang berkepentingan terutama kepada masyarakat yang memerlukan pelayanan dari aparat pemerintah;
6. Asas kesederhanaan dan tidak berbelit-belit, yaitu tata kerja dan prosedur kerja hendaknya disusun secara sederhana untuk menjamin kelancaran, kecepatan dan ketepatan pelayanan agar tercapai efisiensi penggunaan sumberdaya yang tersedia.

Terkait itu, penyelenggaraan administrasi pertanahan, meliputi: kegiatan penyelenggaraan administrasi pertanahan dan pembangunan administrasi pertanahan. Adapun kegiatan penyelenggaraan administrasi pertanahan yaitu:

1. Pengaturan dan kegiatan penyediaan, peruntukan, penggunaan serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa yang meliputi urusan pemerintahan dibidang pembagian tanah, perizinan peruntukan, penguasaan, pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah beserta pengenaan sanksi dan lain sebagainya;
2. Menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan didalam hal menjalankan, menentukan dan mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat ditetapkan kepada orang-orang pemilik tanah,

memberikan dan melindungi kepastian hukum dan hak atas tanah, hak dan kewajibannya serta penegakan hukum berikut sanksi-sanksinya;

3. Menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan, yaitu menjalankan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang dilakukan orang-orang yang objek perjanjiannya berupa tanah, perizinan dan penetapannya, pengendalian dan pemberian wewenang pembuatan surat perjanjiannya serta pengelolaan administrasi ketatausahaannya;
4. Menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan yaitu kegiatan pengukuran, pemetaan dalam rangka pemutakiran data serta menentukan fisik tanah untuk dukungan penguatan didalam pembukuan, pendaftaran, pemeliharaan dan pengeluaran alat pembuktian yang kuat;
5. Pembangunan administrasi pertanahan.

Dalam pembangunan administrasi pertanahan, maka perlu dilakukan beberapa langkah, yaitu:

1. Adanya tujuan proyek uji coba, yaitu dengan selesainya pensertipikatan ini diharapkan dapat tercipta kepastian, dan perlindungan hukum bagi masyarakat; tersedianya data penguasaan tanah dalam bentuk peta dan daftar yang dapat dipakai berbagai departemen untuk melibatkan masyarakat subjek/objek pembangunan; dan untuk meningkatkan pendapatan Negara dari pelayanan dan perpajakan.

2. Ruang lingkup pelaksanaan uji coba, yaitu pembuatan kerangka dasar geodetis, mempergunakan sistem penetapan posisi dari signal satelit yaitu *Global Positioning System* (GPS) yang perapatannya dengan mempergunakan *theodolite* jenis mutakhir, dan dengan alat-alat tersebut diharapkan menghasilkan peta dasar untuk pembuatan peta pemilikan tanah; mengadakan penyelidikan riwayat penguasaan/pemilikan tanah sehingga diperoleh kepastian siapa pemilik, penggarap dan batas pemilikannya; pengumuman hasil pemetaan dan penyelidikan riwayat bidang-bidang tanah selama 3 (tiga) bulan untuk memberikan kesempatan semua pihak yang berkepentingan menyampaikan keberatannya; pengadministrasian hak-hak tanah, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.
3. Terkait dengan masalah yang dihadapi. Adapun masalah yang dihadapi yaitu kurang dan tidak adanya bukti-bukti kepemilikan tanah, sehingga sulit dibedakan antara pemilik dan penggarap liar.

Disahkannya UUPA ini bertujuan untuk meletakkan dasar penyusunan Hukum Agraria Nasional sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani; Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan; Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi

rakyat seluruhnya.<sup>202</sup> Menurut Urip Santoso, kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan disahkannya UUPA dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya, yaitu:<sup>203</sup>

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya; dan
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas terkait dengan administrasi pertanahan, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang dalam bunyinya "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Ada 3 (tiga) unsur dalam ketentuan tersebut, yaitu: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-

---

<sup>202</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke-5, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 1-2.

<sup>203</sup> *Ibid.*

hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Hak menguasai Negara tersebut dikaitkan dengan penyelenggaraan administrasi pertanahan dituangkan dalam UUPA.

Selain itu, kepastian hukum hak-hak atas tanah dapat terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah secara gamblang disebutkan dalam Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang menyatakan "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pendaftaran Tanah menurut Ketentuan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah adalah:<sup>204</sup>

"rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"

Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat beberapa unsur mengenai pendaftaran tanah, yaitu:

---

<sup>204</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Rangkaian kegiatan

Adanya kata "rangkaiian kegiatan" tersebut menunjukkan dalam kegiatan pendaftaran tanah terdapat berbagai kegiatan yang berkaitan antara satu dengan yang lainnya, dan berurutan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.<sup>205</sup> Adapun rangkaian kegiatan pendaftaran tanah ini meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; penyimpanan daftar umum dan dokumen; pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

### 2. Dilakukan oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Menurut Ketentuan Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.

### 3. Secara terus menerus, berkesinambungan

Kata "terus menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan berakhir. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti

---

<sup>205</sup> *Ibid.*

disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasikan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

#### 4. Secara teratur

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah

#### 5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf,

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari bahasa Belanda *cadaster* yang merupakan istilah teknis untuk suatu *record* yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>206</sup> *Cadaster* dalam arti tegas adalah *record* lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan

---

<sup>206</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 18.

perpajakan. Selain itu, pendaftaran tanah juga berasal dari bahasa latin "*capistratum*" yang artinya register, capita, atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi.<sup>207</sup> Berdasarkan tersebut, A.P. Parlindungan menyimpulkan, *cadaster* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari pendaftaran tanah, dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan (*continuous recording*) dari ha katas tanah.

Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis berpendapat bahwa dari segi istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut "*Capistratum*", di Jerman dan di Italia disebut "*catastro*", Perancis disebut "*cadaster*", di Belanda dan di Indonesia disebut "*cadaster*". Jika dilihat dari segi bahasa *capistratum* dan *cadaster* adalah suatu *register*, *capita*, atau *unit* yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Artinya, hal tersebut merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *cadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.<sup>208</sup> Menurut Urip Santoso pendaftaran tanah berasal dari kata "kadaster" yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.<sup>209</sup>

Begitu pentingnya pendaftaran tanah sehingga Ketentuan Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah kembali menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum

---

<sup>207</sup> *Ibid.*

<sup>208</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 13.

<sup>209</sup> *Ibid.*

kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun pendaftaran tanah sebagai perwujudan pemberian jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.<sup>210</sup> Hal ini secara implisit dapat ditemukan pada Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA yang menyebutkan "pendaftaran tanah meliputi: pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat", sehingga setelah syarat telah dipenuhi dan prosedur sudah dilalui maka akan mendapatkan sertipikat sebagai bukti atas haknya.

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

---

<sup>210</sup> *Ibid.*

tentang Pendaftaran Tanah atau PP Pendaftaran tanah.<sup>211</sup>Adapun pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>212</sup>Adapun objek pendaftaran tanah yaitu bidang-bidang tanah yang mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf; tanah hak milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan; dan tanah Negara.

Terkait dengan pendaftaran tanah, perlu adanya penetapan hak atas tanah. Fungsi pengurusan dan penetapan hak atas tanah merupakan pelaksanaan amanat Ketentuan Pasal 2 UUPA yang mengatur mengenai wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi/tanah. Selanjutnya dalam Ketentuan Pasal 4 Ayat (2) UUPA mengatur mengenai pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Penetapan hubungan tersebut berupa proses penetapan hak atas tanah yang diminta oleh mereka yang mengaku mempunyai/memilik tanah untuk ditentukan

---

<sup>211</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>212</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

macam hak yang dapat dipunyainya sesuai bentuk dan sifat penggunaannya.

Ketentuan Pasal 22 Ayat UUPA menyatakan bahwa hak milik terjadi karena Peraturan Pemerintah, Penetapan Pemerintah, dan ketentuan undang-undang. Hal ini sama dengan hak guna usaha yang terjadi karena penetapan pemerintah.<sup>213</sup> Selain itu, Ketentuan Pasal 37 UUPA juga menyatakan hak guna bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan pemerintah; mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Saat melihat praktek administrasi pertanahan, suatu penetapan hak atas tanah dapat berisi pemberian hak baru atas tanah, dan/atau pembaharuan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dan perubahan hak. Hak atas tanah terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Sewa. Adapun penyelenggaraan administrasi pertanahan terkait dengan penetapan hak atas, sebagai berikut: Menurut Ketentuan Pasal 570 B.W. menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-

---

<sup>213</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>214</sup>

### **2.3.2 Pengaruh Hukum Administrasi dalam Konstruksi SKMHT**

Adanya SKMHT yang diatur dalam Ketentuan Pasal 15 UUHT tidak bisa dilepaskan dari hal-hal yang melatarbelakanginya. Menurut Ketentuan Penjelasan Umum UUHT, SKMHT ada karena pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT. Terkait itu, jika ditelisik lebih dalam, pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri. Biasanya penandatanganan perjanjian kredit/hutang-piutang dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminannya. Namun menurut ketentuan tersebut jika pemberi jaminan bukan debitor sendiri, tapi seorang pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitor, seperti pemilikan bersama atau mungkin pihak ketiga tidak bisa hadir sendiri karena tempat tinggalnya di luar kota. Dengan demikian pemberi hak tanggungan memberikan kuasa kepada seseorang tertentu, untuk atas nama pemberi kuasa memberikan jaminan, menandatangani perjanjian jaminan kepada kreditor.

Terkait itu, pada dasarnya surat kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Menurut Ketentuan Pasal 1793 B.W. kuasa dapat

---

<sup>214</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

diberikan dan diterima dengan akta umum, surat dibawah tangan bahkan bisa diberikan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. SKMHT yang harus dibuat secara otentik, maka terdapat 2 (dua) unsur yang menonjol disini, yaitu adanya kata "surat" maka kuasa tersebut harus dibuat secara tertulis dan adanya kalimat "...wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT..." berarti surat kuasa harus dibuat dihadapan pejabat umum, yaitu Notaris atau PPAT.<sup>215</sup> Jika SKMH dalam jaminan hipotik hanya boleh dibuat dengan akta notaris, maka dalam SKMHT bisa dibuat secara notarial maupun dengan akta PPAT. Pemberian kewenangan kepada PPAT untuk menuangkan SKMHT dalam perjanjian yang dibuat dihadapannya, sudah dapat diduga, berkaitan dengan penetapan PPAT sebagai pejabat umum. Oleh karena itu, sebagaimana Ketentuan Pasal 1 Angka 4 UUHT yang menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum, maka PPAT berwenang untuk menuangkan SKMHT. Hal ini juga secara tegas disebutkan dalam Ketentuan tersebut yaitu, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan tanah, akta membebankan hakatas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Syarat otentik pada SKMHT kiranya perlu didasarkan atas prinsip pemberian perlindungan kepada pemberi hak tanggungan terhadap tindakan yang gegabah. Hal ini karena tindakan memberikan SKMHT dapat membawa konsekuensi yang besar sekali, yaitu dapat

---

<sup>215</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 168.

menghilangkan hak atas tanah yang dijaminan.<sup>216</sup> Selain itu adanya pelaksanaan tindakan memberikan hak tanggungan yang dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan SKMHT yang diberikan oleh pemberi kuasa, yang memberikan konsekuensi pada keabsahan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan yang bergantung pada keabsahan SKMHT.

Perlu diingat bahwa keabsahan keabsahan suatu kuasa, tidak bergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa.<sup>217</sup> Artinya, jika untuk pelaksanaan pokoknya, diberikan kuasa, kemudian perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah, ataupun perjanjian pokoknya tidak sah, namun tetap pemberian kuasanya tetap sah. Hal ini sejalan dengan J. Satrio yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum yang mandiri, dalam arti tidak dibutuhkan titel.<sup>218</sup>

Terkait itu, jika surat kuasa merupakan perbuatan hukum yang mandiri, maka semestinya bentuk dan isi dari SKMHT mengenai kewenangan yang berkaitan dengan melaksanakan pembebanan hak tanggungan dibuat oleh pihak pemberi kuasa atau dibuat oleh kedua belah pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa). Ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

---

<sup>216</sup> *Ibid.*

<sup>217</sup> *Ibid.* hlm. 170.

<sup>218</sup> *Ibid.*

3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, APHT, dan Sertipikat Hak Tanggungan menentukan bentuk blangko SKMHT.

Saat melihat ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf a UUHT syarat SKMHT yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan. Kata "membebankan" menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu menyerahkan sebagai kewajiban (tanggungan).<sup>219</sup> Adapun hak tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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>220</sup> Artinya, SKMHT tidak boleh memuat suatu perjanjian selain mengenai pembebanan hak tanggungan. Selain itu, SKMHT merupakan syarat manakala pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT untuk membuat APHT.

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa SKMHT merupakan perjanjian kuasa bersyarat tangguh. Lahirnya SKMHT merupakan konsekuensi dari adanya suatu aturan pendaftaran APHT. Sebelumnya, pembuatan APHT harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan yaitu, wajib hadir dihadapan PPAT. Namun, UUHT bermaksud memberikan keringanan manakala pemberi hak tanggungan tidak dapat

---

<sup>219</sup>Tim Penyusun, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 1998), hlm. 154.

<sup>220</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

hadir sendiri dihadapan PPAT, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya atau memberikan kuasa. Oleh karenanya, apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dan tidak memberikan kuasa maka jaminan tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena suatu jaminan dapat dibebani hak tanggungan apabila APHT telah didaftarkan.

Selain itu adanya ketentuan mengenai blanko SKMHT, yang diatur dalam Ketentuan Pasal 1 Ayat (1) PMA Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan menunjukkan bahwa SKMHT kaya akan syarat administratif. Persyaratan administratif dan ketertiban administrative ini sangat mempengaruhi keberadaan SKMHT sebagai suatu perjanjian yang mau tidak mau keberadaannya harus ada guna sebagai penghubung antara perjanjian kredit dan perjanjian jaminan sehingga proses pembebanan hak tanggungan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan persyaratan administratif pertanahan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT.

### BAB 3

#### **Ratio Legis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia**

Landasan suatu sistem kaidah hukum terdapat kaidah-kaidah penilai yang fundamental di dalamnya yang dinamakan asas-asas hukum. Menurut Paul Scholten, asas hukum di maknai sebagai pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya. Sebagai kaidah penilai, asas hukum itu mewujudkan kaidah hukum tertinggi dari suatu sistem hukum positif, oleh karena itu asas tersebut merupakan fondasi dari sistem hukum.<sup>221</sup>

Secara etimologi kata asas berasal dari bahasa Arab "Asaas" yang berarti dasar, asas, pondasi prinsip dan aturan.<sup>222</sup> Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kata asas memiliki 3 (tiga) makna, yakni : 1). Dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat); 2). Dasar cita-cita (perkumpulan atau organisasi); 3). Hukum dasar.<sup>223</sup>

---

<sup>221</sup> J.J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung: Citra Adi Bakti, 1999), hlm. 119

<sup>222</sup> Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdar, *Qaamus Krabyaak "Al-Ashrii, cet. Ke-9*, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004), hlm. 88

<sup>223</sup> Tim Peyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, hlm. 60

Adapun dalam tinjauan terminologi, yang dimaksud dengan asas adalah nilai-nilai dasar yang menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan perbuatan. Oleh karena nilai-nilai dasar itu sangat berpengaruh terhadap perbuatan atau perilaku manusia secara lahiriah (etika/moral), maka nilai-nilai dasar tersebut harus mengandung unsur-unsur kebenaran hakiki.<sup>224</sup>

Asas hukum adalah intisari atau jantungnya hukum. Tidaklah berlebihan apabila dikatakan bahwa asas hukum merupakan jantungnya peraturan hukum. Dikatakan demikian, karena ia merupakan landasan yang paling penting bagi lahirnya peraturan hukum. Hal ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Selain asas disebut sebagai landasan, asas hukum layak pula disebut sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum, atau merupakan "*ratio legis*" dari peraturan hukum. Asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan berikutnya.<sup>225</sup>

Perkembangan masyarakat yang semakin cepat dan modern mengakibatkan hukum senantiasa tertinggal oleh dinamika masyarakat yang sangat cepat seiring dengan kemajuan jaman dan teknologi sehingga hukum tidak lagi mampu untuk menjangkau realitas sosial dimasyarakat. Namun demikian nilai fundamental dalam suatu peraturan

---

<sup>224</sup> Burhanuddin S., *Hukum Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2011), Hlm. 89

<sup>225</sup> Paton, LW-, *A Textbook of Jurisprudence*, (Oxford: Oxford University Press, 1969), Hlm. 3

hukum akan tetap bertahan, karena nilai fundamental ini melekat pada setiap peraturan yang telah lahir maupun yang akan lahir sebagai batu uji sekaligus landasan pembentukannya.

Demikian halnya dengan perkembangan jaman yang ada dan mobilitas yang semakin tinggi menyebabkan banyaknya pergeseran-pergeseran dalam pelaksanaan hukum. Pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang guna kepentingannya harus dilakukan oleh dirinya sendiri sesuai dengan kewenangan yang dimiliki untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud, akan tetapi dalam realitanya tidak semua perbuatan hukum dapat dilakukan sendiri oleh pihak yang bersangkutan oleh sebab dan lain hal serta tingginya mobilitas pihak yang bersangkutan menyebabkan terjadinya penyimpangan terhadap asas tersebut diatas tidak dapat dihindari, namun demikian keberadaan asas tersebut akan tetap memberikan nilai fundamental bagi keberlakuan suatu aturan yang patut dipertahankan.

Mengacu hal tersebut diatas, menurut Sudikno Mertokusumo, pentingnya keberadaan suatu asas itu, dimaknai bahwa:

Asas hukum itu merupakan sebagian dari hidup dan kejiwaan kita. Dalam setiap asas hukum manusia melihat suatu cita-cita yang hendak diraihinya, suatu cita-cita atau harapan, suatu ideal. Asas hukum itu memberi dimensi etis kepada hukum. Oleh karena itu pula asas hukum itu pada umumnya merupakan suatu persangkaan (*presumptio*), yang tidak

mengambarkan suatu kenyataan, tetapi suatu ideal atau harapan.<sup>226</sup>

Demikian asas hukum adalah jiwa, harapan dari hukum yang memberi dimensi etis dan pada umumnya merupakan persangkaan, dikatakan persangkaan karena memang tataran berfikir asas hukum terlepas dari fakta yang terjadi sehingga persangkaan di sini adalah lebih tepat jika dikatakan pengharusan. Pemahaman tersebut perlu untuk dilengkapi dengan pemahaman van Apeldoorn yang menjelaskan bahwa: "jika terdapat pengertian hukum yang umum berlaku, maka hal tersebut hanyalah suatu pengertian "*a priori*" yakni suatu pengertian yang tidak berasal dari pengalaman, melainkan yang mendahului segala pengalaman."<sup>227</sup> Maka pada dasarnya asas berupa persangkaan yang sifatnya memberikan preskripsi dan kebenarannya adalah *a priori*. Asas hukum adalah persangkaan yang kebenarannya tak terbantahkan.

Fungsi dan Peranan Asas dalam hal aturan-aturan hukum yang ada tidak dapat menetapkan mengenai hukum sesuatu atau memecahkan persoalan, akan dibutuhkan bantuan asas-asas hukum untuk memberikan makna terhadap aturan-aturan hukum yang sudah ada. Setiap kasus (hukum) harus dipecahkan dengan melakukan penafsiran sebagai semacam pelengkap. Asas-asas hukum diperjuangkan bukan pada tataran penilaian rasio manusia, melainkan pada tataran kesusilaan. Asas-asas

---

<sup>226</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemun Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 8

<sup>227</sup> L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum (Cet. 32)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1998). hlm. 430.

hukum tidaklah sekadar bersifat umum, melainkan juga bersifat terberi dan niscaya. Karena apabila tidak demikian, maka karakternya sebagai asas menjadi hilang.<sup>228</sup>

Asas-asas hukum ialah pokok-pokok pikiran yang berpengaruh terhadap norma-norma perilaku dan yang juga menentukan lingkup Keberlakuan norma-norma hukum. Untuk itulah, asas-asas hukum berfungsi sebagai penafsir aturan-aturan hukum dan sebagai pedoman bagi suatu perilaku, meskipun tidak dengan cara langsung sebagaimana terjadi dengan norma-norma perilaku.

Dalam hal ini, R.J. Jue mengatakan: "Asas-asas hukum menjelaskan dan menjustifikasi norma-norma hukum; di dalamnya terkandung (dan bertumpu) nilai-nilai ideologis tertib hukum".<sup>229</sup> J. M. Smits lebih memerinci fungsi asas-asas hukum menjadi 3 (tiga) macam. Pertama, asas-asas hukum memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip "etika", yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi asas hukum di atas diturunkanlah fungsi ketiga, yakni asas-asas hukum dalam hal demikian dapat digunakan untuk "menulis ulang" bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian

---

<sup>228</sup> *Ibid.*, hlm. 81

<sup>229</sup> *Ibid.*, hlm. 82

rupa, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang. Beranjak dari pandangan di atas, dapat dipahami bahwa asas-asas hukum bertujuan untuk memberikan arahan yang layak/pantas (menurut hukum: *rechtmatic*) dalam hal menggunakan atau menerapkan aturan-aturan hukum. Asas-asas hukum tersebut berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi agar suatu hukum dapat dan boleh dijalankan.<sup>230</sup>

Keterkaitannya dengan hukum positif, Asas-asas hukum secara reflektif meletakkan perkaitan antara nilai-nilai (tata nilai). Pokok-pokok pikiran pelibatan moril dan susila pada satu pihak dengan hukum positif pada pihak yang lainnya. (Tata-) nilai adalah suatu fenomena, yang setiap kali mewujudkan diri dalam kaitannya dengan apa yang "baik" atau "benar", Menurut Paul Scholten, dari pembicaraan mengenai asas hukum dapat diketahui bahwa peraturan-peraturan hukum yang tampaknya berdiri sendiri-sendiri tanpa ada ikatan, sesungguhnya diikat oleh beberapa pengertian yang lebih umum sifatnya, yang mengutarakan suatu tuntutan etis. Oleh karena itulah, Paul Solten mengatakan bahwa asas hukum positif tetapi sekaligus juga melampaui hukum positif dengan cara menunjuk kepada suatu penilaian etis.<sup>231</sup> Dengan demikian, asas hukum itu dapat berfungsi dan berperan sebagai pemberi penilaian etis terhadap hukum positif apabila ia tidak sekaligus berada di luar hukum tersebut. Keberadaan asas hukum berada di luar hukum positif adalah untuk

---

<sup>230</sup> *Ibid.*, hlm. 82-83

<sup>231</sup> Suracmin dan Suhandi Cahaya, *Op.Cit*, hlm. 5

menunjukkan betapa asas hukum itu mengandung nilai etis yang *self-evident* bagi yang mempunyai hukum positif tersebut.<sup>232</sup>

Menurut Paton, asas di definisikan : "*A principle is the board reason, which lies at the base of rule of law.*" Berdasar pengertian tersebut mengindikasikan bahwa peraturan perundang-undangan dan para pelaksana yang menjalankan serta menegakkan peraturan perundang-undangan diharuskan untuk taat dan tunduk kepada asas dan prinsip hukum yang berlaku secara universal tersebut. Sebagai konsekuensi dari keharusan ketaatan tersebut, apabila pelaksana hukum tidak taat dan tidak tunduk kepada asas dan prinsip hukum tersebut, menjadikan hukum tidak berarti atau terjadi ketidaktertiban dan kekacauan dalam pelaksanaan hukum.<sup>233</sup>

Merujuk pada uraian diatas begitu pentingnya suatu peraturan menjangkau dan berpegang teguh pada asasnya menjadi kunci penegakan suatu peraturan perundang-undangan. Suatu aturan akan menjadi konkret menjadi tindakan etis individu apabila pelaksana aturan tersebut melandaskan pelaksanaannya pada asas hukum didalamnya, demikian pula suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum yang positif apabila aturan yang digunakan taat asas, seperti halnya perbuatan hukum pada asasnya hanya dapat dilakukan oleh orang yang berwenang atas perbuatan itu. Akan tetapi dalam perkembangannya asas

---

<sup>232</sup> *Ibid*

<sup>233</sup> *Ibid*, hlm. 2

tersebut disimpangi dengan adanya perwakilan dan kuasa terhadap suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang.

Pemberian kuasa dan tindakan perwakilan merupakan suatu bentuk penyimpangan terhadap esensi perbuatan hukum yang bersifat individualistik. Dalam kaitnya dengan kegiatan pemberian kredit dan jaminan juga terdapat bentuk kuasa yang dikenal dengan SKMHT yang mana kuasa ini hadir apabila pemberi jaminan tidak dapat hadir untuk memberikan jaminan tersebut. Secara umum SKMHT ini lahir dari konsep pemberian kuasa pada umumnya (Pasal 1792 BW), yang lahir dari perjanjian dengan berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 BW.

SKMHT ini lahir berdasarkan tindakan hukum atas pembebanan hak tanggungan yang tidak dapat dilakukan secara langsung oleh pihak yang memiliki kewenangan atas objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 15 UUHT. SKMHT memiliki karakteristik yang berbeda dengan bentuk kuasa pada umumnya, dimana bentuk kuasa ini lahir dan bertujuan untuk menjadi penghubung antara kepentingan kreditur dan debitur dalam membebaskan hak tanggungan atas suatu jaminan hutang yang berupa Tanah. Berdasarkan hal tersebut dengan beberapa karakteristik yang dimiliki SKMHT dan keberadaannya yang begitu penting bagi kelangsungan penyaluran kredit, maka perlu dikaji lebih mendalam terkait

dengan sejarah pembentukannya, urgensinya dan kedudukannya serta konsep dasar yang merujuk pada system hukum agrarian di Indonesia.

### **3.1 UUPA dan Pemanfaatan Tanah sebagai Objek Jaminan**

#### **3.1.1 UUPA sebagai tatanan hukum pertanahan di Indonesia**

UUPA sebagai tata hukum tanah nasional sejatinya merupakan bentuk perwujudan Pancasila sebagai asas kerohanian Negara dan cita bangsa sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar.<sup>234</sup> Sedangkan tujuan dasar UUPA dalam hubungannya dengan pancasila dan konsepsi hukum tanah nasional, disebutkan dalam penjelasan umum I, setidaknya ada 3 (tiga) tujuan pokok UUPA, yakni :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>235</sup>

---

<sup>234</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya Ed. Rev., Cet. 12*, (Djambatan, Jakarta, 2008), hlm. 167

<sup>235</sup> *Ibid*, hal. 219

Tanah menjadi salah satu asset yang sangat mendasar bagi kehidupan berbangsa dan bernegara. Negara dalam arti Indonesia memberikan kedudukan yang sangat penting terhadap tanah sebagai salah satu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari keseharian bangsa. Selain itu, secara implisit konstitusi menyebutkan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"<sup>236</sup> memberikan penekanan bahwa tanah menjadi bagian terpenting untuk kehidupan manusia hingga harus dikuasai oleh Negara untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut memberikan pengertian bahwa terdapat konsep hak menguasai Negara.

Konsep hak menguasai Negara sebagaimana tersebut diatas dituangkan dalam Ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memberikan wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;

---

<sup>236</sup>Lihat dan baca Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>237</sup>

Ketentuan tersebut memberikan pemahaman bahwa *pertama*, hak menguasai Negara yang dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya dalam bidang-bidang seperti penatagunaan tanah; pengaturan tata ruang; dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Kedua*, hak menguasai Negara yang dijabarkan dalam berbagai produk peraturan perundang-undangan, dalam bidang seperti pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang boleh dikuasai dan pengaturan hak da pengelolaan tanah. *Ketiga*, hak menguasai Negara yang dijabarkan dalam berbagai produk peraturan perundang-undangan lainnya, dalam bidang-bidang seperti pendaftaran tanah dan hak tanggungan.<sup>238</sup> Terkait itu, untuk mencapai fungsi bumi, air, dan ruang angkasan sebagaimana dimaksud diatas, harus sesuai dengan kepentingan rakyat dan Negara serta mampu memenuhi keperluan menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria (tanah). Hal inilah yang menjadi salah satu sebab disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria.

---

<sup>237</sup> *Op. Cit.*, Boedi Harsono, hal. 219

<sup>238</sup> Rachmat Trijono dkk, *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2015), hlm. 4-5.

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tersebut merupakan suatu pembaharuan dalam bidang keagrariaan di Indonesia. Pembaharuan tersebut nampak pada perubahan secara fundamental, dimana hukum agrarian warisan kolonial Belanda yang hanya berorientasi pada keuntungan penjajah sendiri, untuk kemudian diubah menjadi hukum agrarian nasional yang berorientasi pada keuntungan bagi rakyat Indonesia seluruhnya baik dari segi struktur, konsep dan isi dari perangkat hukum tersebut.

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria sebagai acuan pokok dalam pelaksanaan kebijakan agrarian di Indonesia tidak hanya memuat mengenai aturan perombakan hukum agrarian saja. Melainkan memuat penyelesaian persoalan-persoalan agraria yang merupakan program revolusi dibidang agraria (*agrarian reform*) yang meliputi panca-program, yaitu:<sup>239</sup>

1. Pembaharuan Hukum Agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah;
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersakutan dengan pengusahaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan; dan

---

<sup>239</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 3-4.

5. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Oleh karena hal tersebut diatas, UUPA menjadi aturan kunci bagi pemaafatan tanah di Indonesia sekaligus sebagai batu uji pengaturan terkait dengan pemanfaatan tanah dalam bidang tertentu dan lainnya, guna melindungi penggunaan tanah sesuai dengan konsepsi nasional menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila sebagaimana tujuan pokok UUPA sebagai tata hukum tanah nasional.

### **3.1.2 Pemanfaatan Tanah sebagai objek penjaminan**

Tanah atau sebidang tanah dalam bahasa latin disebut *ager*. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.<sup>240</sup> Dalam hukum tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah dibatasi resmi oleh UUPA sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA, yang menyatakan :

"atas dasar hak menguasai dari Negara .... Ditetentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ..."

---

<sup>240</sup> Ismaya Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 3

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Oleh karenanya, Tanah yang diberikan dan dipunyai oleh orang-orang dan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.<sup>241</sup>

Tanah menjadi salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia sebagai sarana untuk mencari penghidupan di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, selain itu meningkatnya nilai ekonomis suatu tanah menjadikan fungsi tanah tidak hanya secara langsung akan tetapi nilai manfaat dan ekonomis tanah dapat dimanfaatkan sebagai jaminan kredit bank. Kendati demikian, Permasalahan pemanfaatan tanah dan konflik pertanahan erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, hal tersebut dikarenakan setiap orang pasti memerlukan tanah, bahkan tidak hanya dalam kehidupannya, matipun manusia masih memerlukan tanah.

Menuju era milenial atau di era modern, tanah menjadi hal yang sangat menjanjikan untuk berinvestasi, mengingat jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah manusia yang menginginkan tanah semakin bertambah setiap tahunnya. Sehubungan dengan hal tersebut tentunya membawa pengaruh yang cukup signifikan dimana, tanah semakin lama dirasakan semakin sempit,

---

<sup>241</sup> *Op. Cit.*, Boedi Harsono, hal. 18

sedangkan permintaan selalu bertambah dapat mempegaruhi nilai tanah menjadi meningkat tinggi dari tahun ke tahun.

Meningkatnya nilai ekonomis tanah, menimbulkan berbagai persoalan dibidang pertanahan khususnya dalam hal kepemilikan tanah, sehingga pemerintah dalam Pasal 5 ayat (1) butir C Ketetapan MPR Nomor IX Tahun 2001, melakukan kebijakan pembaharuan agraria dalam hal: "Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*."

Perkembangan selanjutnya, khususnya pada saat sekarang ini kegiatan manusia untuk memenuhi kebutuhannya semakin berkembang, sangat nyata terlihat dalam bentuk-bentuk hubungan hukum dengan cara membuat suatu perjanjian, kerjasama maupun pinjaman kredit bank. Keterkaitannya dengan perkembangan kebutuhan dan hubungan hukum yang semakin pesat menunjukkan pembangunan ekonomi yang efektif, namun demikian berkembangnya pembangunan suatu negara tentu menyebabkan kebutuhan modal yang semakin meningkat sedangkan ketersediaan modal individu yang terbatas membuka peluang terbukanya sumber alternative pembiayaan yang digunakan salah satunya menggunakan fasilitas kredit perbankan. Tanah yang memiliki nilai ekonomis yang terus meningkat terus berkembang pemanfaatannya dan fungsinya, mulai menjadi objek dari perbuatan hukum yang dilakukan

seseorang baik sebagai objek jual beli, sewa-menyewa, pinjam pakai dan lain sebagainya, tanah juga sering kali dijadikan sebagai jaminan kredit perbankan. Akan tetapi penggunaan tanah sebagai jaminan ini haruslah tanah-tanah yang sudah terdaftar dan memenuhi kriteria tanah sebagai jaminan perbankan.

Tanah sebagai objek perjanjian dan atau jaminan lebih disukai oleh pihak kreditur, hal ini dikarenakan nilai ekonomis tanah yang stabil dan memiliki kecenderungan semakin naik setiap tahunnya sehingga menimbulkan keyakinan kepada kreditur dalam memberikan pinjaman. Berdasarkan pentingnya peranan dan manfaat tanah, serta kompleksitas pengaturan terkait dengan tanah sebagaimana diatur dalam UUPA harus mampu mengimbangi kegiatan bisnis yang berkaitan dengan tanah. Hal tersebut tentunya bertujuan untuk mempermudah segala bentuk kegiatan bisnis terkait dengan tanah yang nantinya akan berujung pada terlaksananya pembangunan nasional yang berimbas pada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Berlandaskan hal tersebut, terlihat bahwa tanah dalam era milenial merupakan salah satu primadona dalam kegiatan investasi maupun bisnis dengan nilai ekonomis tinggi. Semakin tingginya kebutuhan atas tanah dan terbatasnya luasan tanah dari tahun ketahun menjadikan tanah semakin menjadi incaran banyak pihak, sehingga kegiatan bisnis yang bertumpu pada tanah semakin tahun semakin besar. UUPA sebagai satu aturan yang khusus mengatur keterkaitan dengan tanah dan penggunaan

tanah, dituntut untuk lebih dinamis dan komperhensif guna mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah. UUPA dituntut untuk senantiasa mengimbangi tidak hanya secara administratif pertahanan akan tetapi juga harus menjangkau bentuk-bentuk bisnis dan pemfaatan nilai ekonomis tanah sehingga lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

### **3.1.3 Hambatan UUPA dalam melayani pendayagunaan tanah sebagai objek jaminan**

Kebijakan pertanahan di Indonesia sebenarnya sudah lama diformulasikan dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yang berlandaskan pada Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dimana Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria ini mengandung nilai-nilai kerakyatan dan amanat untuk menyelenggarakan hidup dan kehidupan yang berperi kemanusiaan dan berkeadilan sosial.

Kebijakan pertanahan sebagai salah satu kebijakan publik dalam bentuk peraturan perundang-undangan sudah berlaku kurang lebih selama 48 (empat puluh delapan) Tahun. Dalam kurun waktu tersebut telah mengalami tiga era penting yaitu rezim orde lama, rezim orde baru dan rezim reformasi. Walaupun demikian Undang-Undang Pokok Agraria secara substansi tidak mengalami perubahan, akan tetapi diakui selama era tersebut implementasi Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria

mengalami berbagai perubahan sebagai pengaruh dari perbedaan visi dan misi, strategi, kebijakan dan program pemerintah pada suatu orde.<sup>242</sup>

Kebijakan publik bukanlah sesuatu yang bisa dimain-mainkan, dibuat secara sembarangan, dilaksanakan secara serampangan dan tidak pernah dikontrol atau dievaluasi. Dikatakan bahwa hari ini, dimasa depan, salah satu tugas terpenting bagi pemerintah adalah merumuskan kebijakan publik yang memberikan, kepastian, kemanfaatan, dan keadilan bagi masyarakat. Hanif Nurcholis mengatakan bahwa agar kebijakan dapat dilaksanakan dengan baik maka kebijakan hendaknya sebagai berikut:<sup>243</sup>

1. Dirancang sesuai dengan kerangka acuan dan teori yang kuat;
2. Disusun korelasi yang jelas antara kebijakan dan implementasi kebijakan dapat berjalan dengan baik;
3. Ditetapkan adanya organisasi yang mengkoordinir pelaksanaan kebijakan sehingga proses implementasi kebijakan dapat berjalan dengan baik;
4. Dilakukan sosialisasi kebijakan yang akan diterapkan sampai organisasi pelaksana tingkat bawah;
5. Dilakukan pemantauan secara terus-menerus; dan
6. Diberi bobot yang sama penting antara kebijakan dan implementasinya.

Artinya, pembuat kebijakan harus menilai sama penting antara

---

<sup>242</sup> Lufti Ibrahim Nasution, *Evaluasi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Program Masa Kini dan Mendatang*, Makalah Seminar Nasioan, Badan Pertanahan Nasional, 2005.

<sup>243</sup> Hanif Nurcholis, *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, (Jakarta: Grasindo, 2004), hlm. 151.

kebijakan dan implementasinya. Hal ini karena pembuat kerangka kerjanya dan tindakan lanjutnya mendapatkan perhatian dan fokus yang sama pula, sehingga antara kebijakan dan implementasinya tidak terjadi kesenjangan yang menyulitkan dalam pelaksanaannya.

Terkait itu, untuk mengetahui kendala-kendala yang ada di Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria perlu ditelaah perjalanan panjang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria mulai dari era orde lama, era orde baru dan era reformasi. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria sebagai produk penguasa pada masa orde lama, berisikan dan merupakan cermin kebijakan dari penguasa order lama. Saat itu, masa orde lama memiliki tujuan untuk mengadakan perombakan kebijakan penguasa selama masa sebelumnya,, berketetapan akan dengan sungguh-sungguh melaksanakan pembangunan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai kepribadian bangsa. Telah diketahui bahwa Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan kembali berlaku sejak adanya Dekrit Presiden 5 Juli 1959, dimana segala sesuatunya akan didasarkan pada kepentingan dan kepribadian nasional.

Hal ini tampak dalam rangka mewujudkan, merumuskan, memberikan landasan hukum dan pelaksanaan kebijakan pembangunan yang baru dibidang pertanahan, dimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria tampak sekali perwujudan Sila-Sila Pancasila dan Penjabaran kebijakan Pokok Pertanahan Nasional sebagaimana yang dirumuskan dalam Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Guna

melaksanakan kebijakan baru di masa orde lama tersebut, Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria ditetapkan garis-garis besar reformasi dibidang pertanahan yang dirangkum dalam Panca Progran Agraria Reform Indonesia yaitu:<sup>244</sup>

1. Pembaharuan hukum tanah, melalui penciptaan unifikasi hukum berkonsepsi nasional, dengan menyediakan hak-hak atas tanah untuk berbagai keperluan pemerintah, perseorangan serta badan-badan usaha, sosial dan keagamaan disertai pemberian jaminan kepastian hukum dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah;
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah yang dialihkan kepada penguasa-penguasa nasional;
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah, dalam mewujudkan pemertaan kemakmuran dan keadilan yang kemudian dikenal sebagai program *landreform*;
5. Perencanaan, persediaan dan peruntukan tanah serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya yang kemudian dikenal sebagai kegiatan penatagunaan tanah.

Ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria memperlihatkan adanya kebijakan yang berpihak kepada rakyat banyak terutama golongan ekonomi lemah. Pembangunan Nasional dimulai

---

<sup>244</sup> Denico Doly, *Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah Redistribusi Tanah Untuk Rakyat*, Jurnal Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2017, hlm. 201.

dengan mengutamakan pembangunan dibidang pertanian melalui usaha memberdayakan rakyat petani. Antara lain dengan memberikan tanah garapan yang luasnya memadai kepada para petani melalui pelaksanaan *landreform* dan penyelenggaraan transmigrasi, disertai pemberian hak atas tanah yang tertulis peraturannya dan terjamin penguasaannya melalui pendaftaran atas tanah. Petani Indonesia yang pada kenyataannya merupakan golongan rakyat yang besar dan lemah perlu diberdayakan karena pembangunan dibidang-bidang lain hanya akan berhasil, bilamana dapat ditopang oleh bidang pertanian yang kokoh, dengan rakyat petani yang kuat kedudukan ekonomi dan sosialnya.

Terkait itu, pelaksanaan *landreform* yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luasa Tanah Pertanian, nampaknya benar-benar memperhatikan sila kedua Pancasila yaitu Sila Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab. Selain itu, juga memperhatikan asas-asas negara hukum. Oleh karena itu, tanah-tanah pertanian yang penguasaannya melampaui batas yang ditetapkan akan diambil dan kemudian akan didistribusikan kepada petani yang memerlukan. Pengambilan tanah-tanah pertanian yang melampaui batas inipun disertai dengan ganti kerugian. Selain itu, bidang perkebunan, industri, pariwisata, perdagangan, jasa dan lain-lain tidak diabaikan. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai penyediaan tanah dan penata gunaan tanah serta disediakannya hak-hak atas tanah khusus untuk keperluan-keperluasn yang bersangkutan.

Bahkan bagi badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asingpun tetap dibuka kemungkinan menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan usahanya.

Sehingga meskipun yang diutamakan adalah usaha memberdayakan rakyat tani, tetapi kebijakan pembangunan pada waktu itu bukanlah anti modal besar baik nasional maupun asing.<sup>245</sup> Selain itu, kesulitan dalam memperoleh tanah yang sudah diberikan hak oleh rakyat untuk usaha-usaha non-pertanian telah diantisipasi, yaitu dengan cara pencabutan hak.<sup>246</sup> Undang-Undang tersebut disusun dengan pertimbangan, bahwa untuk keperluan apapun dan diperlukan oleh siapapun, tanah yang bersangkutan harus diusahakan untuk diperoleh melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Baik mengenai penyerahan tanahnya oleh pemilik tanah kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalanya.

Dalam rangka melindungi hak pemilik tanah, yang dijamin oleh hukum suatu negara hukum, dalam musyawarah itu tidak dibenarkan adanya paksaan atau tekanan oleh pihak manapun juga. Bilamana tidak diperoleh kesepakatan, maka haruslah dicari tanah yang lain, tetapi dalam hal tanah yang bersangkutan diperlukan untuk proyek yang tergolong untuk kepentingan umum dan tidak dapat diperoleh tanah yang lain maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan daripada kepentingan

---

<sup>245</sup> Budi Harsono, *Reformasi Hukum Tanah Yang Berpihak Kepada Rakyat*, Makalah Seminar Nasional Badan Pertanahan Nasional, 2005, hlm. 2.

<sup>246</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

pribadi. Terkait itu, Undang-Undang Pokok-pokok Agraria telah memberikan solusinya melalui Ketentuan Pasal 18 yang memungkinkan pengambilan tanah tersebut secara paksa, meskipun demikian ada tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya. Selain itu, pengambilan tanah tersebut secara paksa harus disertai dengan ganti kerugian yang layak.

Satu-satunya pejabat yang berwenang mengadakan pencabutan hak adalah Presiden Republik Indonesia yang sekaligus wajib menetapkan bentuk dan jumlah ganti kerugiannya sebagai imbalan yang merupakan hak pemilik tanah yang bersangkutan. Biarpun Presiden yang menetapkan bentuk dan jumlah ganti kerugian itu. Walaupun demikian masih dibuka kemungkinan bagi bekas pemilik untuk menolaknya dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Pengadilan inilah yang diharapkan akan menetapkan secara bijak dan layak bentuk dan jumlah imbalan yang tentunya mengikat semua pihak. Mengenai bentuk dan jumlah imbalan itu ada suatu asas umum yang bersifat universal. Bentuk dan jumlah imbalan yang ditetapkan harus sedemikian rupa, hingga penyerahan tanah yang bersangkutan, untuk kepentingan umum sekalipun tidak akan menyebabkan keadaan ekonomi dan sosial bekas pemiliknya menjadi mudur.

Selanjutnya, pada masa oder baru, pelaksanaan Undang-Undang Pokok-pokok Agraria telah dijumpai kelemahan-kelemahan dan mungkin

terjadi penyimpangan yang tidak sesuai dengan cita-cita luhur Undang-Undang Pokok-pokok Agraria untuk mewujudkan demokrasi ekonomi seperti yang diamanatkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Budi Harsono mengatakan bahwa kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>247</sup>

1. Adanya kelemahan dalam kelengkapan isi dan rumusan sebagai peraturannya, Hukum Tanah Nasional selama masa Orde Baru, yang menyelenggarakan pembangunan berdasarkan kebijakan yang mengutamakan pertumbuhan, dalam pelaksanaannya memungkinkan penafsiran yang menyimpang dari semangat dan tujuan diadakannya peraturan yang bersangkutan;
2. Sehubungan itu, pelaksanaan Hukum Tanah Nasional selama masa Orde Baru seringkali dirasakan sebagai tidak menjamin perlindungan, bahkan menimbulkan rasa diperlukan tidak adil bagi rakyat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Padahal Hukum Tanah Nasional jelas memuat rumusan asas dan ketentuan-ketentuan hukum yang memberikan perlindungan bagi siapapun yang menguasai tanah secara sah terhadap gangguan dari pihak penguasaan sekalipun, bilaman gangguan itu tidak ada dasar hukumnya.

Ketentuan-ketentuan *landreform* biarpun secara formal tidak dicabut, namun selama orde baru tidak nampak dilaksanakan dengan segala akibatnya dalam penguasaan tanah-tanah pertanian baik yang mengenai

---

<sup>247</sup> Budi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 21.

batas luas maupun lokasinya. Walaupun kebijakan pembangunan dan pelaksanaannya berbeda dengan semangat yang melandasi Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tetapi undang-undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya selama orde baru masih dapat memberikan dukungan legal yang diperlukan tanpa mengalami perubahan formal substansinya.<sup>248</sup>

Terkait itu, nampaknya orde reformasi tampak membawa perombakan yang mendasar dalam kebijakan pembangunan nasional dibidang ekonomi sebagai yang ditetapkan dalam Tap MPR Nomor XVI/MPR/1998 tentang politik ekonomi dalam rangka demokrasi ekonomi. Hal ini menunjukkan bahwa saat itu sudah terdapat kebijakan baru yang artinya tidak boleh kembali kepada kebijakan pembangunan ekonomi orde baru lalu yang hanya berorientasi pada pertumbuhan ekonomi.<sup>249</sup> Tap MPR No XVI/MPR/1998 antara lain merumuskan bahwa kebijakan ekonomi baru mencakup kebijakan, startegi, dan pelaksanaan pembangunan yang mengutamakan kepentingan rakyat banyak sebagai wujud keberpihakan pada kelompok usaha kecil, menengah, dan koperasi, serta berfungsi sebagai pilar utama pembangunan ekonomi nasional tanpa mengabaikan peranan perusahaan-perusahaan besar. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah serta sumber daya alam lainnya dilaksanakan secara adil dengan menghilangkan segala bentuk pemusatan perusahaan dan kepemilikan

---

<sup>248</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

<sup>249</sup> Arie S. Hutagalung, *Konsistensi dan Korelasi Antar Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok-pokok Agraria*, Jurnal Analisis Sosial, Vol. 9 No. 1 April 2005.

dalam rangka pengembangan kemampuan ekonomi usaha kecil, menengah dan koperasi serta masyarakat luas. Tanah sebagai basis usaha pertanian diutamakan penggunaannya bagi pertumbuhan pertanian rakyat.

Tap MPR Nomor XVI/MPR/1998 tersebut ditetapkan atas dasar pertimbangan bahwa pelaksanaan demokrasi ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 belum terwujud. Sejalan dengan perkembangan kebutuhan dan tantangan pembangunan nasional, diperlukan keberpihakan politik ekonomi, yang memberi kesempatan dukungan dan pengembangan ekonomi rakyat, yang mencakup koperasi, usaha kecil dan menengah sebagai pilar utama pembangunan nasional tanpa mengabaikan peranan usaha besar dan Badan Usaha Milik Negara. Usaha besar dan Badan Usaha Milik Negara mempunyai hak untuk berusaha dan mengelola sumber daya alam, dengan cara yang sehat dan bermitra dengan pengusaha kecil, menengah dan koperasi. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah dan sumber daya alam lainnya, harus dilaksanakan secara adil dengan menghilangkan segala bentuk penguasaan dan kepemilikan dalam rangka pengembangan kemampuan ekonomi usaha kecil, menengah dan koperasi serta masyarakat luas.

Terkait itu, formulasi kebijakan pertanahan nasional yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria di era reformasi memberikan sejumlah peluang perubahan khusus dibidang kebijakan pertanahan yang

telah terbuka. Lahirnya Tap MPR Nomor IX Tahun 2001 telah membuka wacana untuk pembaharuan peraturan perundang-undangan agraria. Pembaharuan ini mutlak harus dilakukan untuk memberikan dasar hukum bagi melaksanakan pembaharuan agraria nasional. Oleh karena itu, diperlukan semangat dari para penyelenggara negara untuk menyusun kebijakan agraria yang adil dalam mengelola sumber daya agraria secara berkelanjutan. Amanat untuk memeperbarui kebijakan agraria secara tegas tertuang dalam Pasal 6 Tap MPR No.IX Tahun 2001 yang menyatakan "menugaskan DPR-RI bersama Presiden RI untuk segera mengatur lebih lanjut pelaksanaan pembaharuan agraria dan pengelolaan sumberdaya alam serta mencabut, mengubah dan/atau mengganti semua undang-undang dan peraturan pelaksanaannya yang tidak sejalan dengan ketetapan ini".

Berkaitan dengan hal ini maka pada 31 Mei 2003 Presiden Megawati Soekarnoputri telah mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Dibidang Pertanahan yang memberikan amanat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk menyempurnakan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Supriyanto berpendapat bahwa hal ini diperlukan karena selama ini Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria termarginalkan, seakan-akan hanya mengatur soal administrasi pertanahan. Sejalan dengan hal tersebut dapat dilihat bahwa secara umum pengaturan dalam Undang-Undang Pokok-pokok Agraria lebih didominasi pengaturan mengenai Administrasi pertanahan.

Namun demikian sifat UUPA yang hanya menitik beratkan pada kegiatan administratif, itu telah mentransformasikan UUPA menjadi undang-undang yang tidak memiliki taring dalam mengatur pemanfaatan tanah, guna mendukung pembangunan nasional tanpa adanya pengaturan penunjangnya. Oleh karena itu kendala pemanfaatan tanah untuk memanaatkan nilai ekonomis tanah perlu ditunjang pengaturan lainnya sehingga dapat mencapai cita dan tujuan pokok UUPA guna menjadikan masyarakat adil dan makmur.

### **3.2 Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Jembatan Hukum dalam Sistem Hukum Jaminan**

SKMHT sebagai salah satu bentuk kuasa yang berinduk pada ketentuan Pasal 1792 BW yang dapat digunakan sebagai alat bantu atau jembatan hukum pemberian jaminan dalam kondisi tertentu yang merupakan bentuk kuasa khusus bersyarat tangguh, memiliki beberapa keistimewaan didalamnya, diantaranya peranannya yang tidak dapat digantikan oleh bentuk kuasa lainnya. Merujuk pada hal tersebut tentunya SKMHT sangat penting dalam sistem hukum jaminan (hak tanggungan), namun demikian kedudukan SKMHT sebagai bentuk jembatan hukum dalam hukum jaminan masih mulititafsir. Oleh karena itu penting untuk mengetahui kedudukan SKMHT dalam sistem hukum jaminan. Hal tersebut dimaksudkan agar SKMHT dalam sistem hukum jaminan dapat memberikan kemanfaatan dan keadilan bagi para pihak terkait.

Selain itu SKMHT yang merupakan bentuk perjanjian kuasa tentu tidak akan lepas dari syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Buku III BW, serta berpegang teguh pada asas-asas hukum perjanjian sehingga SKMHT mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan serta akan terasa manfaatnya bila digunakan secara tepat.

Oleh karena itu SKMHT tidak akan pernah lepas dari konsep BW meskipun keberadaan SKMHT merupakan bagian dari Undang-Undang Hak Tanggungan, karena pada dasarnya ciri-ciri SKMHT hampir menyerupai dengan SKMH sebagai pendahulunya yang lahir dari konsep pemberian *hipotek* sebagaimana diatur dalam Buku II Bab ke 21 Pasal 1162 – 1232 BW.

### **3.2.1 *Burgelijk Wetboek* Guna Menunjang Perkembangan Perekonomian Negara**

Pengaturan BW dalam menunjang pesatnya perkembangan Perekonomian Negara dirasa masih sangat mumpuni, hal tersebut karena dalam ketentuan Buku III BW menganut sistem hukum yang terbuka berbeda dengan ketentuan hukum Buku I dan Buku II yang menganut system hukum tertutup (*Closed System*), dalam ketentuan Buku III BW yang bersifat terbuka tersebut memungkinkan segala bentuk tindakan hukum dapat diakomodir selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, dalam bentuk perjanjian yang pada dasarnya menganut asas kebebasan berkontrak.

Perjanjian dalam BW diatur dalam Buku III tentang Perikatan, Bab Kedua, Bagian Kesatu sampai dengan Bagian Keempat. Pasal 1313 BW memberikan rumusan tentang “perjanjian” sebagai berikut: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Istilah “perjanjian” atau “kontrak” dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama. Suatu perjanjian atau kontrak memiliki unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban. Dengan demikian, dalam perjanjian para pihak yang melakukan kontrak memiliki beberapa kehendak yaitu:<sup>250</sup>

- a. kebutuhan terhadap janji atau janji-janji;
- b. kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian;
- c. kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban, dan
- d. kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegakan hukum.

---

<sup>250</sup> Subekti, *Op. Cit*, hal. 12

Perjanjian atau kontrak merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan, yaitu suatu hubungan hukum yang mengikat satu atau lebih subyek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain. Sumber hukum nasional sebagaimana kita ketahui masih bersumber dari hukum yang telah diletakkan oleh kolonial dalam hal ini adalah Belanda. Penggunaan BW sebagai Hukum Positif Indonesia masih digunakan, namun tidak digunakan sepenuhnya dimana terdapat beberapa pasal yang dicabut karena disesuaikan dengan nilai budaya dan Hukum Negara Indonesia dengan adanya pemberlakuan aturan hukum baru.

Perjanjian yang dikenal secara umum juga diatur dalam Buku III BW tentang perikatan, karena dapat diketahui perjanjian adalah sumber dari perikatan, dimana perjanjian adalah sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>251</sup> Secara sistematis didalam Buku III BW diatur ketentuan-ketentuan secara umum atau khusus mengenai perikatan yang terdiri dari empat bab yaitu bab I sampai bab IV dan ketentuan khusus terdiri dari bab V sampai dengan XVIII. Bab I mengandung banyak ketentuan-ketentuan yang hanya berlaku bagi persetujuan saja, Bab II diatur ketentuan-ketentuan mengenai perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan, sedangkan Bab III lebih mengatur secara spesifik mengenai perikatan yang timbul

---

<sup>251</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hlm.6

karena undang-undang serta bab IV mengatur ketentuan-ketentuan tentang cara hapusnya perikatan-perikatan, tanpa memperhatikan apakah perikatan itu terjadi karena persetujuan atau undang-undang.

Secara keseluruhan bab I sampai dengan IV jika dilihat dari segi pengaturan perjanjian, mengatur tentang perjanjian tidak bernama. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, karena tidak diatur dalam BW dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, seperti diterangkan dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,, yang dimaksudkan untuk menyatakan kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu perundang-undangan. Kekuatan itu seperti diberikan kepada "semua perjanjian yang dibuat secara sah" untuk mengadakan perjanjian, sekalipun perjanjian yang dilakukan tidak bernama atau tidak secara khusus diatur oleh undang-undang.

Sementara bab V sampai dengan bab XVIII mengatur mengenai persetujuan-persetujuan bernama (tertentu) atau perjanjian bernama. Perjanjian Bernama atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri yang sudah diatur didalam undang-undang. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan

merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat misalnya, jual-beli, sewa-menyewa, hibah, pemberian kuasa dan sebagainya.<sup>252</sup>

Dapat diketahui dalam Buku III BW terdapat pengaturan mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus dalam perjanjian. Ketentuan umum dalam bab I sampai dengan IV lebih mengatur tentang perjanjian tak bernama yang bebas berdasarkan asas kebebasan berkontrak, sedangkan ketentuan khusus yang terdapat dalam bab V sampai dengan XVIII mengatur tentang perjanjian yang bernama yang sudah diatur oleh undang-undang dan sudah diberi nama oleh pembuat undang-undang. Hubungan keduanya dapat diketahui, bahwa ketentuan umum mengatur perjanjian atau persetujuan yang lebih luas karena para pihak dalam perjanjian bebas membuat perjanjian apa saja berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang artinya bahwa setiap orang adalah bebas untuk membuat perjanjian atau persetujuan apapun selain yang telah diatur oleh Undang-Undang. Namun kebebasan pihak-pihak untuk membuat perjanjian diadakan beberapa pembatasan, yaitu tidak boleh melanggar hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>253</sup>

Jika ketentuan khusus hanya mengatur tentang perjanjian yang telah diatur dan diberi nama oleh undang-undang saja. Jadi ketentuan umum mengatur tentang perjanjian tak bernama sebagai peraturan

---

<sup>252</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 9-11

<sup>253</sup> *Ibid.*, hlm.11

perundangan dalam Buku III BW bersifat menambah (*aanvullend recht*) dan lebih luas berlaku untuk semua perjanjian baik bernama maupun tak bernama sepanjang undang-undang pada perjanjian bernama tak memberikan suatu pengaturan tersendiri yang menyimpang dari ketentuan umum.<sup>254</sup> Sementara itu, ketentuan khusus hanya mengatur perjanjian yang sudah diatur oleh undang-undang dan bernama saja.

Sementara syarat-syarat untuk memenuhi keabsahan suatu perjanjian menurut Pasal 1320 BW dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>255</sup>

**a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya**

Kesepakatan yang dibuat antara kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan merupakan syarat subjektif yang tidak dapat diganggu gugat dalam perjanjian yang melibatkan pihak-pihak.

**b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan**

Pada dasarnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1320 ayat (2) BW tentang pengaturan usia dewasa adalah Pasal 1330 BW, Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, pasal 49 dan 50 serta Petunjuk Mahkamah Agung Nomor : MA/Pemb/0807/75. Patokan dalam pembahasan ini adalah Pasal 1330 BW yang berbunyi : "Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang diatur di bawah pengampunan;

---

<sup>254</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hlm.150

<sup>255</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 17

3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu”.

Secara *a contrario* dapat disimpulkan, bahwa dewasa adalah:

1. telah berumur 21 tahun;
2. telah menikah, termasuk mereka yang belum berusia 21 tahun, tetapi telah menikah.
3. tidak ditaruh di bawah pengampunan.

**c. Suatu Hal Tertentu**

Syarat ini penting untuk menghindari kesalahan dan kekeliruan dalam menyusun kontrak. Suatu hal tertentu tidak lain adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak. Jadi suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu. Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang terhadap suatu hal tertentu dalam suatu kontrak, khususnya jika objek dalam perjanjian tersebut berupa barang adalah:

- a) Barang yang merupakan objek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 JUHPerdara);
- b) Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) BW); (c) Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) BW);
- c) Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) BW);

d) Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) BW)

#### **d. Sebab yang diperkenankan**

Perkataan "sebab" merupakan padanan kata dari bahasa Belanda "oorzaak" dan bahasa latin "causa".<sup>256</sup> Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang diperkenankan adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dalam Pasal 1335 BW menyebutkan bahwa "suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Demikian halnya dengan Pasal 1336 BW yang menyatakan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah. Pasal 1337 BW disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Lebih jauh dari pada itu, begitu kompleksnya hukum, perjanjian dan begitu lenturnya ketentuan Buku II BW yang mengatur mengenai perjanjian ini juga dapat dilihat dari banyaknya jenis perjanjian yang dapat diidentifikasi. Beberapa jenis perjanjian yaitu:<sup>257</sup>

##### 1) Perjanjian Timbal Balik

---

<sup>256</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, hlm. 35

<sup>257</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

## 2) Perjanjian Cuma-Cuma

Ketentuan Pasal 1314 BW, suatu persetujuan yang dibuat dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

## 3) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

4) Perjanjian Bernama Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII BW.

## 5) Perjanjian tidak bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam BW, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak- pihak yang mengadakannya.

## 6) Perjanjian Obligator

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak

#### 7) Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (obligasi) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (levering, transfer).

#### 8) Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Menurut BW perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338).

#### 9) Perjanjian real

Suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.

#### 10) Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1438 BW).

#### 11) Perjanjian Pembuktian ( Bewijsovereenkomst )

Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.

#### 12) Perjanjian Untung–untungan

Menurut Pasal 1774 BW, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

#### 13) Perjanjian Publik

Perjanjian publik yaitu suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*).

#### 14) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya.

Berdasarkan uraian diatas, Buku III BW sangat terbuka, melalui perjanjian setiap orang berhak melakukan apa saja dalam kegiatan bisnisnya asalkan tidak melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 BW. Kelenturan BW juga terlihat dengan adanya asas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III BW, yang mampu menampung segala bentuk perjanjian di dalamnya. Selain itu banyaknya bentuk perjanjian yang dapat digunakan oleh para pihak, dapat menjangka seluruh kebutuhan yang ada, sehingga Buku III BW ini mampu menjadi bahan rujukan kegiatan bisnis di Indonesia.

### 3.2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Terobosan Hukum Yang Menyangkut Hak Atas Tanah

Perkembangan dunia bisnis mengharuskan hukum lebih dinamis sehingga mampu menampung kebutuhan hukum dalam kegiatannya. Semakin besarnya arus modal guna mengimbangi kegiatan bisnis menyebabkan ketergantungan terhadap modal pihak ketiga semakin tidak dapat dihindari setiap pelaku bisnis. Perbankan memiliki peranan yang sangat penting dan signifikan dalam penyediaan modal bagi kegiatan bisnis. Perbankan merupakan urat nadi perkembangan pembangunan suatu Negara sehingga keberadaan bank dapat menjadi indikator pebtk pembangunan suatu bangsa. Dilain pihak perbankan dapat diibaratkan sebagai darahnya suatu Negara yang menopang seluruh kegitan perekonomian dan pembangunan di suatu Negara. Perlunya menjaga stabilitas perbankan dapat dimulai dari menjaga stabilitas kredit (*performing loan*) sehingga perputaran dana dalam perbankan dapat berjalan dengan baik.

Lain dari pada itu kebutuhan modal yang sangat besar tidak cukup di jamin dari kepercayaan sebagai mana konsep penyaluran kredit sebagai modal utamanya adalah kepercayaan semata. Bank perlu menerapkan *prudential principle* yang di kenal dengan 5C (*the five's C*), dalam penerapan prinsip kehati-hatian tersebut yang paling penting yakni keterkaitannya dengan *Collateral* atau jaminan, dalam hal ini jaminan

yang paling banyak diminati perbankan adalah jaminan benda tidak bergerak terutama tanah.

Semakin tingginya tingkat kebutuhan dan semakin sedikitnya jaminan yang dimiliki oleh setiap orang menjadi permasalahan baru yang terjadi dalam praktek penyaluran kredit. Selain tuntutan semakin cepatnya perubahan dan arus modal menyebabkan segala tindakan yang berkaitan dengan penyaluran kredit harus senantiasa berjalan cepat guna mengimbangi perkembangan dan kecepatan arus modal tersebut.

Banyaknya kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan jaminan terutama tanah terjadi dalam hal adanya kekosongan jaminan yang di sebabkan beberapa hal diantaranya, sertipikat dalam proses pengurusan atau pensertipikatan, proses jual beli, proses pemecahan, balik nama, bahkan aksi korporasi berupa *take over*. Dalam hal terjadi demikian sejatinya tanah tidak dapat digunakan sebagai jaminan karena adanya proses dimaksud sehingga menghalangi untuk terjadinya pemasangan hak tanggungan.

Permasalahan akan tetap terjadi namun bagaimanapun kegiatan penyaluran kredit harus tetap di jalankan guna menjaga stabilitas perbankan serta menjaga perputaran arus modal serta terlaksananya pembangunan nasional guna kepentingan kehidupan berbangsa dan bernegara. Guna menanggulangi hal tersebut SKMHT hadir sebagai bagian dari kegiatan penjaminan tersebut, yang dapat memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan transaksi kredit dengan konsisi jaminan yang

belum sempurna. Kesempurnaan jaminan dimaksud yakni dapat dilakukan pemasangan hak tanggungan.

Kehadiran SKMHT pada prinsipnya memiliki kegunaan sebagai perjanjian antara dari proses pemberian kredit sampai dengan terpasangnya hak tanggungan. Fungsi yang demikian signifikan tersebut menjadikan keberadaan SKMHT layaknya jembatan penghubung antara dua tindakan hukum yang menjadi satu kesatuan namun karena lain pada hal tersebut diatas tidak dapat dilakukan secara langsung dan bersamaan. Munculnya bentuk kuasa ini yang diatur secara khusus dan tujuan khusus pula maka keberadaannya tidak dapat digantikan dengan jenis kuasa lain. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 15 UUHT, terdapat persyaratan yang lain dari pada bentuk kuasa pada umumnya menjadikan SKMHT sebagai satu-satunya media penghubung antara pemberian kredit dan pemberian hak tanggungan jika tidak dapat dilakukan secara langsung, dengan melihat peranan sebagai penghubung yang tidak dapat digantikan tersebut SKMHT patut mendapat posisi yang istimewa dalam sistem hukum jaminan. Keistimewaan ini dapat digambarkan bahwa SKMHT ini dapat dianalogikan sebagai jembatan emas (*golden brage*) dalam sistem hukum jaminan.

Menjadi tidak berlebihan jika SKMHT ini dapat dianalogikan sebagai jembatan emas (*golden brage*), karena pada dasarnya jika tidak ada SKMHT, tidak dapat dimungkinkan penyaluran kredit dengan mudah jika bakal jaminan masih belum sempurna, dan dengan demikian maka secara

procedural pemberian kredit menunggu selesainya proses terhadap jaminan yang tentu hal ini akan mengulur waktu penyaluran kredit yang berdampak pada melambatnya arus modal dan pembangunan.

### **3.3 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Bentuk Perlindungan Proporsional**

#### **3.3.1 Pasal 15 UUHT sebagai landasan Utama Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Keberadaan SKMHT, lahir sejak diundangkannya UUHT yang tercermin dalam ketentuan Pasal 15 UUHT yang terdiri dari 6 ayat didalamnya. Ketentuan ini sekaligus menjadi titik awal keberlakuan SKMHT dalam hal pemberian hak tanggungan terhadap suatu hak atas tanah. Terbentuknya UUHT juga diharapkan mampu mawadahi perkembangan dan dinamika masyarakat dalam memanfaatkan nilai ekonomis tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagai hak tanggungan.<sup>258</sup>

Kendati demikian keberadaan SKMHT sebagai suatu media penghubung masih menuai kontroversi, hal tersebut dikarenakan keidak sempurnaan dalam penyusunannya sehingga menimbulkan multi tafsir terkait dengan nomenklatur, yang membuka intepretasi yang berbeda-beda dikalangan masyarakat terkait dengan jenis kuasa dan sifat dari SKMHT itu sendiri, selain itu permasalahan lainya juga timbul yang lahir

---

<sup>258</sup> Afif Ma'roef, Pengantar Sekretaris Jendral Dewan Perwakilan rakyat republik Indonesia dalam, dalam Buku Proses Pembahasan Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Jakarta, 1996), hlm. iii

dari penafsiran asas yang terkandung dalam SKMHT, yang memiliki ciri yang berbeda dengan kuasa pendahulunya dalam hal pemasangan hipotek.

SKMHT dalam perkembangannya, seiring dengan pesatnya dinamika hukum jaminan yang berkaitan dengan tanah dan semakin pesatnya pendayagunaan tanah sebagai objek jaminan, menempatkan SKMHT dalam posisi yang sangat penting guna menjembatani tindakan hukum tersebut yang tujuan akhirnya guna mendukung kegiatan ekonomi dan pembangunan nasional. Namun demikian penggunaan SKMHT yang sedemikian pesat dalam masyarakat telah mentransformasikan SKMHT menjadi suatu hal yang berbeda dan tidak tampak seperti halnya tujuan awal pembentukan SKMHT dalam UUHT sebagai media penghubung dua tindakan hukum yang tidak dapat dilakukan secara bersama-sama, akhirnya terus mengalami pergeseran.

### **3.3.2 Prinsip-Prinsip Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Pada umumnya sebagai suatu bentuk kuasa dengan *title* SKMHT, yang diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, yang terdiri dari 6 ayat yang memuat ketentuan umum, syarat pembuatan SKMHT, sifat SKMHT, Jangka waktu dan akibat hukumnya.<sup>259</sup> Secara umum dapat dilihat

---

<sup>259</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

bahwasanya kuasa ini berisikan hal khusus, yakni keterkaitan dengan kewenangan-kewenangan dalam melaksanakan pembebanan hak tanggungan, dan tidak lain dari pada itu.

### **3.3.2.1 Tidak Memuat Kuasa Untuk Tindakan Hukum Lain**

Berdasarkan Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT menyebutkan secara spesifik bahwa salah satu syarat SKMHT adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.<sup>260</sup> Demikian pula dalam penjelasan UUHT, SKMHT tidak boleh memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai sarana pemberian kuasa untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Merujuk padketenyuan ini sebenarnya pembuat undang-undang memberikan pembatasan yang jelas terhadap bentuk kuasa ini, hal tersebut bertujuan untuk melindungi pemberi kuasa dalam hal ini debitur dalam sebagai pihak yang sangat lemah posisinya dalam suatu perjanjian utang-piutang.

Selain itu pembatasan ini juga bertujuan untuk mengurangi penyalahgunaan kuasa yang telah diberikan oleh debitur kepada kreditur sehingga kemudian hari dapat merugikan kepentingan si debitur, atau terlebih debitur kehilangan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang

---

<sup>260</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

dijadikan penjaminan. Dari segi yang lain pembatasan ini juga menandakan suatu karakter tersendiri dari SKMHT yang nantinya akan menjadi satu-satunya bentuk kuasa yang dapat menghubungkan tindakan hukum dalam hal pemasangan hak tanggungan, sehingga bentuk kuasa ini tidak dapat di gantikan dengan bentuk kuasa lainnya, karena sifat pembatasannya maupun bentuknya.

### 3.3.2.2 Larangan Kuasa Substitusi

Selain itu dalam ketentuan yang lain bahwasanya SKMHT tidak mengenal adanya kuasa substitusi di dalamnya. Merujuk pada penjelasan Pasal 15 ayat 1 huruf b UUHT, yang dimaksud dengan substitusi dalam aturan ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pelimpahan kewenangan oleh penerima kuasa.<sup>261</sup> Secara umum dalam substitusi ada pergantian *figure/person* penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa, yang diterima penerima kuasa dari pemberi kuasa, kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Hal ini tentu berbeda, jika melihat ketentuan Pasal 1803 BW yang jika disederhanakan pada dasarnya, seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain, kecuali secara tegas pemberi kuasa menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya, bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada

---

<sup>261</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

orang lain.<sup>262</sup> Larangan untuk memsubstitusikan ini juga dapat berarti dalam diam-diam sebagaimana dikemukakan oleh Hartono Surjopraktino, yang menyatakan bahwasanya Ketidak wewenangan untuk memsubstitusikan kuasa juga bias secara diam-diam tersimpul dari sikap dan perbuatan pemberi kuasa, yang menunjukkan bahwa pemebri kuasa memilih penerima kuasa justru dengan mengingat kelebihan-kelebihan yang dipunyai oleh diri penerima kuasa untuk perbuatan, untuk mana diberikan kuasa.<sup>263</sup>

Berdasar hal tersebut diatas sejatinya dalam setiap pemberian kuasa pada dasarnya dapat dipersangkakan bahwa setiap pemberian kuasa, penerima dapat melimpahkan kuasanya kepada orang lain, sehingga adanya suatu kewenangan untuk melimpahkan kuasa tersebut merupakan ketentuan umum, sedangkan larangannya merupakan bentuk perkecualian dari pada asas tersebut.<sup>264</sup> Mempertegas uraian diatas bahwasanya substitusi kuasa merupakan suatu asas yang melekat pada kuasa, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1803 BW, bahwasanya dalam suatu peristiwa tertentu pembuat undang-undang menyatakan dengan tegas bahwa perkecaualinnya adalah kalau pemberi kuasa menyatakan secara tegas, atau disimpulkan dari sikap dan perbuatannya, bahwa ia tidak menghendaki adanya atau melarang substitusi atau kuasa yang diberikan olehnya.

---

<sup>262</sup>J.Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 181.

<sup>263</sup> Hartono Surjopraktikno, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak Cetakan Pertama*, (YogyakartaL: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982), hlm. 53.

<sup>264</sup>J.Satrio, *Loc. Cit.*

Namun demikian, patut diingat bawasanya dalam ketentuan Pasal 15 Ayat 1 Huruf b UUHT, yang melarang adanya kuasa substitusi, patut dicermati pula frasa demi frasa dalam ketentuan itu, sebenarnya tidak menghapuskan ketentuan umum tentang kuasa seperti dijelaskan diatas, akan tetapi hanya membatasi pelaksanaannya untuk peristiwa khusus yakni untuk membebaskan hak tanggungan semata, maka secara tegas pemberian kuasa tersebut tidak boleh mengandung klausul substitusi penerima kuasa kepada pihak lain.

Pembatasan ini juga harus dipandang sebagai bentuk perlindungan terhadap pelaksanaan pemberian hak tanggungan bagi kepentingan para pihak sehingga tidak ada penyalahgunaan dan mencegah beredarnya SKMHT yang sedemikian rupa sehingga merugikan pemberi hak tanggungan. Selain itu pembatasan tidak boleh adanya kuasa substitusi ini tidak dapat diartikan secara kaku, karena pada dasarnya jika penerima SKMHT adalah badan hukum maka tidak serta merta Direktur dan atau pimpinan yang turun langsung untuk memberikan hak tanggungan namun harus diingat jika SKMHT diberikan kepada badan hukum maka diberikan atas nama badan hukum sehingga tidak dapat dikategorikan larangan substitusi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf b.

### 3.3.2.3 Merupakan Kuasa Mutlak

SKMHT sebagai bentuk kuasa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, memang memiliki keunikan tersendiri dalam pelaksanaannya. Salah satunya terkait dengan sifat kuasa tersebut yang bersifat mutlak, mutlaknya SKMHT dapatlah dipandang dari dua perspektif:

#### 1. Kuasa mutlak berdasarkan Perjanjian

Kembali pada dasarnya setiap kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa,<sup>265</sup> dan dapat berakhir sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 BW<sup>266</sup> dan Pasal 1814 BW. Keberadaan aturan tersebut tentu memberikan kecemasan bagi pemegang kuasa terutama guna kepentingan penerima kuasa dalam hal ini kreditur dalam pembebanan hak tanggungan. Oleh karena itu dengan ketentuan tersebut dipandang perlu melakukan pengamanan-pengamanan sebagai langkah preventif yang dapat dilakukan, sebab jika hal tersebut dibiarkan kreditur akan mendapat banyak kesulitan dikemudian hari jika kredit telah diberikan, namun kuasa untuk membebaskan hak tanggungan ditarik kembali oleh debitur dan/atau pemberi kuasa.

---

<sup>265</sup>Pasal 1814 BW, menyatakan bahwa: "Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu."

<sup>266</sup>Pasal 1813 BW, menyatakan : "Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa."

Selain itu jika menunjuk pada ketentuan Pasal 1813 BW kuasa itu juga dapat berakhir oleh sebab lain selain penarikan kuasa oleh pemberi kuasa, yakni seperti dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Guna mengantisipasi hal tersebut dan menghindari kerugian pihak penerima kuasa dan kepentingan kreditur untuk menjamin pelunasan kredit dalam ketentuan Pasal 15 ayat 2 UUHT, di sebutkan bahwa:<sup>267</sup>

“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).”

Keberadaan kuasa mutlak ini memang tidak sesuai dengan asas umum yang berlaku, sekalipun diwaktu yang lampau ada keragu-raguan mengenai kuasa mutlak ini, ketentuan Pasal 15 ayat 2 UUHT telah menunjukkan bahwasanya keberadaan lembaga kuasa mutlak ini hadir merupakan bagian dari kebutuhan praktik yang ada, dan mampu memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak penerima kuasa serta menjamin terlaksanannya pembebanan hak tanggungan yang merupakan bagian dari perlindungan kepentingan pihak kreditur guna menjamin pelunasan kredit yang telah diberikan.

---

<sup>267</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## 2. Kuasa mutlak karena Undang-Undang

Kuasa mutlak yang berlaku dalam praktik SKMHT, tidak perlu diperdebatkan kembali hal ini karena Undang-Undang sendiri yang menyatakan dengan tegas bahwa SKMHT adalah kuasa mutlak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 2 UUHT. Penetapan SKMHT sebagai bentuk kuasa mutlak, jika ditelusuri lebih mendalam, terlihat bahwasanya keberlakuan kuasa mutlak pada SKMHT merupakan suatu kebijakan yang diberikan pembuat Undang-undang guna melindungi kepentingan para pihak yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktik selama ini meskipun pada dasarnya hal tersebut telah menyalahi asas pemberian kuasa pada umumnya.

SKMHT dengan kata-kata "oleh sebab apapun juga" yang dapat berarti pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan ini dapat mengingkari ketentuan 1813 BW, yang menyatakan:<sup>268</sup>

"Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa."

Begitu pula dengan ketentuan Pasal 1814 BW, yang menyatakan :<sup>269</sup>

"Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu."

---

<sup>268</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1813 Burgelijk Wetbook.

<sup>269</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1814 Burgelijk Wetbook.

Pengecualian terhadap ketentuan-ketentuan tersebut diatas, merupakan wujud perlindungan kepada kreditur oleh pembuat Undang-Undang, dari segala tindakan kecurangan yang dapat dilakukan debitur dan/atau penerima kuasa.

Jadi keberadaan SKMHT sebagai bentuk kuasa mutlak jelas karena pembuat Undang-Undang sendiri telah menyatakan secara tegas, dan oleh sebab itu tidak perlu lagi dalam klausul-klausul kuasa disebutkan dan/atau dinyatakan kemutlakan itu. Meskipun demikian jika dicermati dalam praktik, blangko SKMHT masih menyebutkan bahwa " kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakris oleh sebab apapun juga, kecuali ...",<sup>270</sup> hal ini tentu dengan maksud dan tujuan agar lebih mempertegas lagi keberadaan kuasa mutlak serta menghindari ketidaktahuan para pihak atas kemutlakan SKMHT meskipun berlaku asas fiksi hukum<sup>271</sup> dalam setiap aturan yang berlaku.

#### **3.3.2.4 Untuk Sekali Pembebanan**

Kuasa pada dasarnya tidak akan menjadi mati atau kehilangan dayanya kalau kuasa itu telah digunakan untuk melaksanakan yang

---

<sup>270</sup> Cermati blangko SKMHT yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

<sup>271</sup> Menurut Van Apeldoorn berpendapat mengenai *fictie* atau fiksi, sebagaimana dikutip Surono, yaitu keadaan dimana kita menerima sesuatu yang tidak benar sebagai sesuatu hal yang benar. Atau dengan kata lain kita menerima apa yang sebenarnya tidak ada sebagai ada atau yang sebenarnya ada sebagai tidak ada. (Agus Surono, *Fiksi Hukum dalam Pembuatan Peraturan Perundang-undangan*, (Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, 2013, hlm. 119).

disebutkan dalam kuasa yang bersangkutan.<sup>272</sup> Sedangkan disisi lainnya setiap orang berhak menguasai apapun perbuatan hukum apa saja atas perbuatan mana ia wenang kepada orang lain.<sup>273</sup> Perbuatan hukum atau tindakan hukum sejatinya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), dimana ada perbuatan hukum yang dapat menimbulkan perikatan yang bersifat sepintas da nada yang berlaku dalam waktu lama (*voorbijgaande dan voortdurende verbintenissen*) dan ada yang diberikan untuk sekelompok perbuatan hukum.<sup>274</sup> Oleh karena itu suatu kuasa yang diberikan dengan maksud untuk memberikan kewenangan untuk melakukan sekelompok perbuatan hukum atau untuk melakukan satu perbuatan hukum tertentu untuk suatu jangka waktu yang lama dan tidak menjadi mati, sekali ia digunakan.

Namun berbeda halnya dalam pelaksanaan SKMHT, menunjuk ketentuan Pasal 15 Ayat 2 UUHT yang menyatakan:

“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).”

Telah memberikan ketentuan yang meyimang terhadap pernyataan diatas, hal ini terlihat dengan jelas bahwasanya dalam ketentuan Pasal 15 ayat 2 UUHT tersebut mengandung frasa SKMHT mati melalui klausul

---

<sup>272</sup>J.Satrio, *Op.Cit*, hlm. 188

<sup>273</sup>*Ibid.*, hlm. 189

<sup>274</sup>*Ibid.*,

“kuasa tersebut telah dilaksanakan.” Namun jika dicermati lebih mendalam yang dimaksud dilaksanakan tersebut apakah pada saat APHT telah di tandan tangani atau sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) oleh Badan Pertanahan, bukankah hak tanggungan itu ada ketika APHT telah di daftarkan dan lahir setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Hal ini tentu menjadikan kerancuan terhadap keberlakuan SKMHT tersebut, bagaimana seandainya APHT telah ditanda tagani namun belum di daftarkan apakah SKMHT tersebut telah berakhir.

Pada bagian lain jika dicermati dalam blangko SKMHT, yang diterbitkan oleh badan pertanahan terdapat klausul yang dapat menjawab keraguan tersebut yakni :“..... karena dilaksankannya pembuatan APHT selambat-lambatnya tanggal ..... serta pendaftarannya atau .....”, jika mencermati klusula tersebut dalam bagian “serta pendaftarannya”, maka terlihat jelas bahwa keberlakuan SKMHT hanya untuk melakukan satu kali perbuatan hukum guna membebaskan hak tanggungan dan oleh karenanya akan berakhir atau mati setelah hak tanggungan terpasang dan telah dilaksanakan pendaftarannya.<sup>275</sup>

### **3.3.2.5 Keberlakuan Yang Terbatas**

Menunjuk pada ketentuan Pasal 15 ayat 2 UUHT, secara umum dan pada dasarnya SKMHT berlaku sampai dengan terpasangnya hak

---

<sup>275</sup> Lihat dan baca Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

tanggung, namun demikian dalam ketentuan Pasal 15 ayat 3 dinyatakan bahwa "SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan." Sedangkan pada Pasal 15 ayat 4 jangka waktu SKMHT, dinyatakan "SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan."<sup>276</sup> Dengan ketentuan tersebut menunjukkan bahwasanya penerima kuasa dan/atau pihak yang berkepentingan dalam hal ini kreditur tidak dapat terus berpegang pada SKMHT, namun untuk menjamin kepastian hukum maka harus di tingkatkan menjadi hak tanggungan dengan cara penandatanganan APHT dan didaftarkan ke kantor pertanahan.

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan harus dilakukan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung tanpa melalui kuasa sebagaimana SKMHT, karena pada dasarnya melihat ketentuan Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT tersebut diatas keberadaan SKMHT juga terbatas waktu yang artinya mau tidak mau kuasa tersebut harus segera ditindak lanjuti menjadi hak tanggungan.

Selain itu dengan adanya batasan waktu ini juga memberikan setidaknya paksaan untuk pendaftaran hak tanggungan, sehingga dapat meminimalisir resiko yang ada, dengan hanya berpegang pada SKMHT,

---

<sup>276</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 15 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

sejatinya kreditur memiliki resiko-resiko dikemudian hari serta tidak memberikan kedudukan yang preferen dari kreditur lainnya. Dengan dipendaftaran hak tanggungan setidaknya dapat menghindarkan kreditur dari spekulasi, manipulasi, serta penyalahgunaan SKMHT yang dapat menimbulkan potensi kerugian bagi kreditur.

### 3.3.2.6 *Quasi* jaminan tertentu

Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT, SKMHT juga secara tegas disebutkan dapat menjamin pelunasan kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yang bertujuan untuk melindungi ekonomi lemah dalam hal pemberian kredit, seperti halnya sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT dan penjelasan umum pasal dimaksud, yang berbunyi :

Pasal 15 ayat (5) UUHT:

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

Penjelasan Pasal 5 ayat (5) :

“Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah

mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.”

Berdasarkan hal tersebut diatas secara tersurat jelas bahwasanya SKMHT, selain memiliki fungsi sebagai kuasa juga dapat dijadikan sebagai bentuk jaminan tertentu sebagaimana frasa “menjamin pelunasan kredit tertentu” yang diatur dalam PMA Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membenakan Hak tanggungan untuk menjamin pelunasan Kredit-Kredit Tertentu yang kemudian diganti dengan ketentuan PMA Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membenakan Hak tanggungan untuk menjamin pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, yang pada pokoknya, SKMHT dapat berlaku selama perjanjian kredit untuk pelunasan kredit-kredit tertentu, diantaranya untuk kredit UMKM, dan Perorangan, Kepemilikan Rumah/perbaikan rumah inti dengan luasan tidak melebihi 200 M<sup>2</sup>, kepemilikan kapling siap bangun dengan luasan 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 72 m<sup>2</sup>, serta kredit produktif lainnya dengan plafon di bawah dibawah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka SKMHT dapat berlaku selama perjanjian kredit berlangsung, yang tergolong dalam bentuk Quasi Jaminan. Dimana Quasi berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia diartikan (semu) hampir sama dengan aslinya atau sesungguhnya, mirip sekali; istilah ini dalam hukum dipakai untuk menunjukkan kepada suatu hal yang dalam banyak hal menunjukkan kemiripan dengan hal lain, tetapi

pada hakikatnya secara material terdapat perbedaan di antaranya.<sup>277</sup> Quasi Jaminan dalam tulisan ini diartikan sebagai jaminan semu yang digunakan guna menjamin pelunasan khusus untuk kredit tertentu yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keberlakuannya hanya sementara dan tidak serta-merta mengubah kedudukan kreditur menjadi preferen dengan pelaksanaannya sebelum adanya peningkatan SKMHT menjadi APHT dan didaftar ke kantor pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

### 3.3.2.7 Teori Perlindungan Internal dan Eksternal

Perlindungan hukum ditinjau dari sumbernya dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yakni perlindungan Internal dan perlindungan eksternal.<sup>278</sup> Hakikat dari perlindungan hukum Internal yakni pada dasarnya perlindungan hukum dimaksud dikeas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, dimana waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat.<sup>279</sup> Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan klausula-klausula yang dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum bearimbang atas persetujuan bersama.

---

<sup>277</sup> <https://www.kamusbesar.com/quasi> , diakses tanggal 07 Agustus 2019, Pukul 21. 46 WIB.

<sup>278</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, (Revka Petra Media, Surabaya, 2016), hlm. 159

<sup>279</sup> *Ibid*,

Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan mereka relative sederajat dalam arti para pihak memiliki *bargaining power* yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu memiliki kelleluasaan untuk menyetakan kehendak sesuai dengan kepentingannya. Pola ini dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.<sup>280</sup>

Akan tetapi menjadi sebaliknya apabila kedudukan para pihak sejak awal sudah tidak berimbang, dimana salah satu memiliki *bargaining power* yang relative lebih lemah kalau dibandingkan mitranya, tentu saja akan menimbulkan kendala. Sebab bagaimanapun juga pihak yang memiliki posisi social ekonomi dan teknis lebih unggul, akan menggunakan kelebihan tersebut untuk meraih tempat yang lebih menguntungkan dengan sedikit banyak, pasti mendesak kesempatan rekan seperjanjiannya.

Fakta ini menjadi lebih mengedepankan kalau perjanjian itu rancangannya sejak awal sudah disiapkan oleh pihak yang kuat secara baku, tanpa adanya kemungkinan melakukan penawaran guna mengubah terlaksananya perlindungan pihak lain. Pembentukan perjanjian baku ini mengakibatkan upaya perlindungan hukum secara internal menjadi

---

<sup>280</sup> *Ibid*, hal. 159-160

langka, akibat dipasungnya asas kebebasan berkontrak oleh pihak yang kuat melalui klausula-klausula yang sejak awal memang dikemas dalam rangka menekankan perlindungan kepada pembuat kontrak baku. Pada sisi pihak yang lemah, misalnya dalam perjanjian kredit menjadi tidak berdaya saat dihadapkan pada kontrak baku, pada saat memerlukan dana pinjaman. Meinta kredit, jika dipandang secara harfiah sudah menunjukkan posisi lemah calon debitur dibawah pemberi kredit/kreditur. Hal ini sudah barng tentu posisis yang ada diatasnya akan memamfaatkan persyaratan-persyaratan yang menguntungkan pemberi pinjaman, dan tanpa hambatan apapun kepada calon debitur yang membutuhkan dana, dan menjadikan calon debitur harus menyetujui kontrak baku yang dirancang oleh kreditur.

Pada umumnya dalam suatu customer contract kedudukan konsumen relative rendah kalau dibandingkan pelaku usaha, baik dari segi ekonomi, social, ataupun teknis. Sehingga bukan tidak mungkin pihak yang lebih kuat akan memanfaatkan posisinya dengan mengajukan persyaratan-persyaratan yang memberatkan konsumen yang tidak mungkin dapat ditolak. Disinalah terjadi penyalahgunaan keadaan demi mendapatkan keuntungan yang tidak senonoh. *"A contract is said to have been intered into as a result of undue influence where one party exercised such domination over the main and will of the other that his consent was vitiated."*<sup>281</sup>

---

<sup>281</sup> *Ibid*, hal. 161

Akses terhadap kontrak baku ini memang tidak dapat dicegah namun tidak pula dibiarkan tanpa kendali, sehingga menimbulkan kerugian berkepanjangan bagi masyarakat. Untuk itu perlu dibentuk satu bentuk perlindungan diluar para pihak yang berkepentingan. Untuk itu hanya pemerintah yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang lemah agar supaya tidak terus menerus di eksploitasi oleh pihak yang lebih kuat, melalui instrumen regulasi. Hal seperti ini merupakan bentuk pengejawantahan bentuk perlindungan eksternal yang mampu memayungi pihak yang lemah, mengingat daridirinya tidak dimungkinkan untuk menciptakan sendiri perlindungan hukum lewat perjanjian yang dibuat karena pada dasarnya telah dikooptasinya asas kebebasan berkontrak oleh pihak yang lebih kuat. Dalam ketentuan hak tanggungan pemerintah memberikan perlindungan bagi pemberi hak tanggungan yang tidak dapat dilakukan secara langsung karena syarat administratif terhadap hak atas tanah belum selesai dan/atau dalam proses administrasi untuk di berikan hak tanggungan, pemerintah melalui Pasal 15 UUHT memberikan terobosan hukum berupa kuasa yang bersifat khusus hanya digunakan untuk memberikan hak tanggungan (SKMHT). Dalam ketentuan Pasal 15 UUHT tersebut di berikat batasan-batasan yang cukup jelas dan detail terkait dengan pelaksanaan kuasa tersebut yang semata-mata guna melindungi ekonimi lemah dalam proses pemberiahn hak tanggungan sekaligus memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam menyalurkan kredit disaat syarat administrative terhadap ha katas tanah belum

dipenuhi secara sempurna sehingga proses pemberian kredit tetap dapat disalurkan dengan jaminan SKMHT tersebut.

Selain daripada itu, melihat dari ketentuan diatas menurut hemat penulis dengan adanya SKMHT sebagai media penghubung 2 (dua) tindakan hukum berbeda yang tidak dapat dilakukan secara bersama-sama dalam pemberian hak tanggungan ini sangat tepat termasuk dalam bentuk perlindungan eksternal karena pada dasarnya susunan klausula-klausula dalam SKMHT telah ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga baik pihak yang lemah maupun pihak yang kuat memiliki posisi kekuatan yang sama, karena harus tunduk terhadap klausula-klausula blangko tersebut.

Berdasar penjelasan diatas, mengandung makna bahwa melalui aturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah, sedini mungkin menyediakan payung perlindungan hukum bagi pihak yang lemah, agar tidak dapat dieksploitasi oleh pihak-pihak yang memiliki kekuatan yang lebih kuat. Oleh karena itu keberadaan perlindungan eksternal ini sengaja diciptakan oleh penguasa agar supaya dalih penggunaan asas kebebasan berkontrak tidak disalah gunakan secara sewenang-wenang guna mengeksploitasi pihak yang lemah.

Meskipun demikian dalam memberikan perlindungan melalui perangkat peraturan perundang-undangan pemerintah diharapkan mampu

memeberikan perlindungan hukum secara proporsional sehingga tidak berat sebelah dan merugikan pihak lainnya. Terlalu focus terhadap perlindungan pihak yang lemah secara berlebihan juga akan berdampak buruk terhadap kemanfaatan pengaturan tersebut sehingga menciptakan multipayer effect bagi kehidupan perekonomian bangsa yang tidak kondusif dan berkesinambungan.

Seperti halnya jika pemberi SKMHT wanprestasi sebelum terjadinya pemberian hak tanggungan, maka perlu dipikirkan pula dampak terhadap peristiwa hukum yang demikian. Dengan asumsi apakah SKMHT cukup kuat dalam memberikan perlindungan bagi kreditur jika terjadi wanprestasi.

Melihat peranan penting SKMHT yang sangat penting sebagai media penghubung tindakan hukum dalam pemerian hak tanggungan tentunya SKMHT harus pula mendapat perhatian yang baik melalui regulasi maupun pelaksanaannya guna macapai kemanfaatan dan kepastaian hukumnya serta tidak meninggalkan nilai-nilai keadilan bagi para pihak. Ketentuan Pasal 15 UUHT terdapat asas-asas yang menurut hemat penulis sudah memberikan pembagian dan perlindungan yang proporsional baik batasan untuk pihak yang lemah maupun pencegahan sikap arogansi pihak yang kuat dalam hal pembebanan hak tanggungan.

### 3.3.3 Tujuan Dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan

Lembaga kuasa memang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat yang serba kompleks pada masa kini, untuk memudahkan seseorang yang secara langsung tidak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, dikarenakan terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial ekonomi dan lainnya. BW yang mengatur tentang pemberian kuasa (*lastgeving*), sebagai produk hukum warisan dari pemerintah kolonial Belanda, berdasarkan asas konkordansi, dinyatakan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia. Istilah *lastgeving* yang dimaksud dalam Pasal 1792 BW, diterjemahkan dengan istilah "pemberian kuasa" oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, yaitu: Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.<sup>282</sup>

Kata "persetujuan" menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), di mana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa. Kata "untuk dan atas nama" ditafsirkan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan

---

<sup>282</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 98.

*lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*).<sup>283</sup> Pemberian kuasa dan perwakilan mempunyai 2 (dua) pengertian yang berbeda dalam tiap hubungan hukum. Achmad Ichsan mengatakan, ada 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu (a) pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving* dan *volmacht*); (b) pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*) dan (c) kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*).<sup>284</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro, sebagaimana dikutip oleh Achmad Ichsan, mengatakan bahwa pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, juga termasuk pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1792 BW.<sup>285</sup> Herlien Budiono mengatakan, dalam pemberian kuasa dapat juga diberikan kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan karena perjanjian (*contractuele vertegenwoordiging*).<sup>286</sup> Ketentuan tentang *lastgeving* sebagai suatu perjanjian pemberian kuasa, juga memuat ketentuan tentang kuasa (*volmacht*). Pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1795 BW yang menyatakan: "Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu

---

<sup>283</sup> R. Subeksi, *Op. Cit.*, hlm. 23.

<sup>284</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969, hlm. 224

<sup>285</sup> Ahmad Ichsan, *Op. Cit.*, hlm. 38.

<sup>286</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata, Di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 417

atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa".<sup>287</sup>

Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya pemberian kuasa itu hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Sedangkan pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, artinya isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

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 tentang Bentuk SKMHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan. Blangko standar tersebut dibuat sedemikian rupa, memuat unsur-unsur penting sebagaimana dipersyaratkan dalam UUHT.<sup>288</sup> Selain itu, masa berlakunya SKMHT sangat bervariasi, dapat berlaku selama 1 (satu) bulan, 3 (tiga) bulan bahkan untuk kredit-kredit tertentu Undang-Undang menentukan

---

<sup>287</sup> Lihat dan baca Ketentuan Pasal 1795 Burgelijk Wetboek.

<sup>288</sup> Lihat dan baca lampiran 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan

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.

Pada dasarnya, dalam suatu pembebanan jaminan dalam hal ini hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung oleh yang memiliki kewenangan maupun dengan melalui kuasanya jika yang bersangkutan tidak dapat melakukannya sendiri. Penggunaan SKMHT dalam proses pembebanan hak tanggungan baru dapat dilaksanakan jika benar-benar dibutuhkan., setidaknya ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT, adalah:<sup>289</sup>

1. Syarat subjektif, dimaksud yaitu :
  - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta Hak Tanggungan;
  - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama;
  - c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi;
  - d. Kredit yang diberikan jangka pendek;
  - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
  - f. Debitur sangat dipercaya/bonafid.
2. Syarat objektif, meliputi :
  - a. Sertipikat belum diterbitkan;
  - b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;

---

<sup>289</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 147-148.

- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Selain itu, SKMHT memuat 6 (enam) hal prinsip di dalamnya yaitu:

- a. Tanggal ditandatanganinya surat kuasa;
- b. Para pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa;
- c. Objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah, yang akan dibebankan Hak Tanggungan. Di samping itu, dicantumkan juga luas tanah, letaknya dan batas-batasnya. Objek kuasa ini meliputi kuasa untuk menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/meminta dibuatkan serta menandatangani APHT (APHT) serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberikan pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan beban-beban apa pun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh pemberi kuasa dalam APHT (APHT) tersebut;
- d. Memuat janji-janji, baik dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, atau janji dari penerima kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan;
- e. Saksi-saksi, serta;
- f. Tanda tangan para pihak.

Mengacu pada uraian diatas, sejatinya keberadaan SKMHT itu diperuntukan guna untuk menjamin kepentingan kreditur dalam membebaskan jaminan atas tanah, selain itu jika melihat ketentuan lainnya khususnya terkait dengan kredit usaha kecil dan menengah dimana keberlakuakn SKMHT, sampai dengan berakhirnya kredit, terdapat suatu kebijakan pembuat Undang-Undang guna melindungi kepentingan debitur dari biaya yang tinggi. Keberimbangan ini menunjukkan bahwa SKMHT lahir sebagai trobosan dalam menjamin keberlangsungan bisnis pertanahan .

Konsepsi-konsepsi yang didasarkan pada UUPA sebagai landasan hukum pertanahan nasional, telah jelas bertujuan dan menunjukkan keberpihakannya pada golongan ekonomi lemah, sehingga setiap melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah kedudukan dan kepentingannya tidak terabaikan. Rumusan ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) yang berbunyi "perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah." Golongan tersebut yang merupakan bagian besar rakyat Indonesia. ketentuan yang menjiwai kepentingan seperti ini kiranya harus diwujudkan guna memperoleh peraturan yang koheren dengan semangat dan jiwa UUPA dalam menjabarkan kedalam peraturan pelaksanaannya sehingga nilai-nilai yang terkandung dalam UUPA tidak terputus dengan

munculnya ketentuan hukum baru sesuai dengan asasnya "*Lex superior derogat legi inferiori*"<sup>290</sup> sehingga tercipta suatu harmonisasi hukum utamanya dibidang hukum jaminan.

UUHT pada dasarnya berorientasi pada perlindungan hukum bagi semua golongan khususnya bagi golongan ekonomi lemah. Dalam hubungan pemberian hak tanggungan dalam logika sederhana dimana pihak debitur selaku pihak yang membutuhkan dana senantiasa menjadi pihak yang lemah dibawah posisi kreditur selaku pemberi kredit, utamanya pada saat negosiasi awal sebelum kredit diberikan. Sejak awal pembahasannya dan perancangannya UUHT memang didesain untuk memberikan perlindungan yang proporsional dalam artian tidak berat sebelah/berimbang bagi semua pihak yang berkepentingan, salah satunya yakni dengan memberikan kepastian hukum terhadap kapan waktu terjadinya hak tanggungan, yang tentunya sangat berbeda dengan pengatran sebelumnya yang terjadinya hipotek sesuai dengan kehendak kreditur. Selain itu ditentukan pula larangan untuk memperjanjikan hak bagi kreditur untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, serta ketentuan penjualan dibawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi.

---

<sup>290</sup> Menurut Bagir Manan, Peraturan perundang-undangan bertingkat lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah, kecuali apabila substansi peraturan perundang-undangan lebih tinggi mengatur hal-hal yang oleh undang-undang ditetapkan menjadi wewenang peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah. Sebagaimana dikutip oleh Dirjen Peraturan Perundang-Undangn, Sumber : <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>, diakses tanggal 9 Agustus 2019, Pukul 00.14 WIB

Lebih dari pada itu ketentuan pasal 15 UUHT yang berkaitan dengan SKMHT juga memberikan batasan yang tegas terkait pembatasan penggunaannya juga merupakan bentuk perlindungan yang dirancang secara proporsional bagi para pihak serta melindungi pemberi hak tanggungan dari ketidak jelasan pemberian kuasa yang menyebabkan pemberi hak tanggungan kehilangan hak atas tanahnya.



## BAB 5

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan Bab II, Bab III, dan Bab IV dapat disimpulkan bahwa:

1. Hakikat SKMHT adalah bagian dari perjanjian pemberian kuasa yang dibuat sebagai jembatan penghubung antara 2 (dua) tindakan hukum yang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dilakukan secara langsung dan bersamaan karena adanya persyaratan administratif pertanahan terhadap objek jaminan yang belum terpenuhi, SKMHT merupakan bentuk perjanjian kuasa bersyarat tangguh, dimana SKMHT digunakan untuk menjamin atas suatu keadaan yang belum jelas apa yang terjadi dikemudian hari sebagaimana ketentuan Pasal 1253 BW.
2. *Ratio legis* pembentukan SKMHT dijiwai dari nilai keadilan sebagaimana diejawantahkan pada sila ke-5 Pancasila, yang merupakan bentuk perlindungan proporsional bagi kepentingan golongan ekonomi lemah maupun untuk melindungi kepentingan kreditur dalam hal pemberian jaminan dan pelunasan hutang yang berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUPA, sebagai bentuk perlindungan eksternal yang proporsional dalam pemanfaatan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan hutang.

3. konstruksi hukum SKMHT kedepan berdasarkan unsur-unsurnya sebagai berikut:
  - a. Pada Unsur Idiil dalam SKMHT, harus memenuhi:
    - 1) Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 B.W dan Pasal 1253 BW tentang perjanjian bersyarat;
    - 2) Taat terhadap asas kebebasan berkontrak dan berlandaskan pada asas itikad baik dalam pelaksanaannya.
    - 3) Harus dibedakan dengan jelas antara Pemberian kuasa dan perjanjian kuasa karena pada dasarnya pemberian kuasa tidak menimbulkan hak dan kewajiban layaknya perjanjian kuasa.
    - 4) Harus ada konsistensi dengan peraturan perundangan lainnya sehingga tidak menimbulkan kontradiksi.
  - b. Unsur Operational dalam SKMHT, harus selaras dengan ketentuan mengenai outentisitas akta sebagaimana ketentuan Pasal 1868 B.W. sehingga perumusannya harus tegas kepada siapa kewenangan pembuatan SKMHT diberikan.
  - c. Unsur Aktuil dalam SKMHT, wajib dibatasi dan diperjelas penggunaan SKMHT dalam kondisi tertentu dan benar-benar dibutuhkan, seperti halnya dalam kondisi, tidak dapat hadir dihadapan PPAT dan/atau terhadap objek jaminan masih terdapat

proses administrasi yang belum selesai sehingga tidak dapat dilakukan pemasangan APHT secara langsung dan bersamaan.

## 5.2 Saran

1. Pembentuk Undang-undang harus memperbaiki Pasal 15 Ayat (2) Ayat (3) Ayat (4) Ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berkaitan dengan kedudukan SKMHT dalam sistem hukum jaminan yang dipersamakan dengan jaminan, sedangkan konsep pemberian kuasa Pasal 1792 BW itu dapat berdiri sendiri dan bukan merupakan bagian dari jaminan sebagaimana dimaksud, SKMHT seharusnya tunduk pada ketentuan Pasal 1253 BW tentang perjanjian bersyarat. Dengan pengaturan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, karakteristik perjanjian kuasa dalam SKMHT menjadi kabur dan lebih terlihat layaknya perjanjian jaminan yang mengaburkan esensi perjanjian kuasa sebagai jaminan kredit;
2. Pembentuk Undang-Undang harus Mempertegas bentuk perlindungan hukum yang diberikan terkait dengan SKMHT, sehingga menutup celah penyalahgunaan SKMHT dalam praktik yang dapat merugikan para pihak dan Kreditur pada khususnya, bentuk perlindungan yang dapat dilakukan salah satunya yakni pencatatan dalam register khusus terkait dengan Penggunaan SKMHT di Kantor Pertanahan setempat guna menghindari pemblokiran dikemudian hari;

3. Pembentuk Undang-Undang harus mengubah Pasal Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan dan PMA Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, hal tersebut dikarenakan memunculkan dua konsep dalam satu tubuh norma yang sama sehingga menimbulkan dualisme jangka waktu yang berimbas pada inkonsistensi norma itu sendiri. Seyogyanya penentuan batas waktu SKMHT di harmonisasikan dengan peraturan lain dibawahnya dan atau diberlakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak guna efisiensi dan kesesuaian dengan asas kebebasan berkontrak mengingat SKMHT merupakan satu bentuk perjanjian serta mempertegas batasan penggunaan SKMHT dalam frasa "benar-benar dibutuhkan" dalam aturan tersendiri sehingga SKMHT tidak disalahgunakan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- A.Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: PT. Gunung Agung Tbk.
- Achmad Ichsan. 1969. *Hukum Perdata IB*. Jakarta: Pembimbing Masa.
- Agus Surono. 2013. *Fiksi Hukum dalam Pembuatan Peraturan Perundang-undangan*, Jakarta : Universitas Al-Azhar Indonesia.
- Agus Yudha Hernoko. 2009. *Hukum Jaminan Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komerial*. Surabaya: Kencana Prenada Group.
- Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Andarsasmita. 1982. *Notaris II*. Bandung: Sumur Bandung.
- Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdar. 2004. *Qaamus Krabyaak "Al-Ashrii, cet. Ke-9*. Yogyakarta: Multi Karya Grafika.
- B. Arif Sidharta. 2012. *Pengantar Logika Sebuah Langkah Pertama Pengenalan Medan Telaah*. Bandung: Refika Aditama.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jilid 1 Cetakan Ke-12. Jakarta: Djambatan.

- Burhanuddin S. 2011. *Hukum Bisnis Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)* Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuhaendah Hasan. 2011. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Jakarta, nuansa madani.
- Gunawan Johannes. *Kajian Ilmu Hukum Tentang Kebebasan Berkontrak, Dalam Butir-Butir Pemikiran dalam Hukum, Memperingati 70 Tahun Prof. Dr. B. Arief Sidharta, S.H.* Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2018. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Cetakan Ke-1. Bandung: Mandar Maju.
- Hanif Nurcholis. 2004. *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*. Jakarta: Grasindo.
- Hardijan Rusli. 1993. *Asas Kebebasan Berkontrak, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Hartono Surjopraktikno. 1982. *Perwakilan Berdasarkan Kehendak Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Herlien Budiono. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata, Di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herowati Poesoko. 2018. *Ilmu Hukum dalam Perspektif Filsafat Ilmu*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- I.R. Poedjawijatna. 1991. *Tahu dan Pengetahuan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Indrawati Soewarso. 2002. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Ismaya Samun. 2003. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- J. Satrio. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* Buku 2. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2018. *Perwakilan dan Kuasa*. Depok : Rajawali Pers.

- J.J. H. Bruggink.1999. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Adi Bakti.
- Johnny Ibrahim. 2012. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- L.J. van Apeldoorn. 1998. *Pengantar Ilmu Hukum (Cet. 32)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- M. Khoidin. 2005. *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Cet.1*. Yogyakarta: LaksBang.
- \_\_\_\_\_. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Cetakan Kedua. Surabaya: Laksbang Yustitia.
- Mariam Darus Badruzaman. 1981. *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*, Cet. Ke-2. Bandung: Alumni.
- Moch. Isnaeni. 2014. *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*. Surabaya: Revka Petra Media.
- \_\_\_\_\_. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya : Revka Petra Media.
- Muhammad Abdulkadir. 2010. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2013. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Cetakan ke 1. Jakarta: Kencana.
- Paton, LW-. 1969. *A Textbook of Jurisprudence*. Oxford: Oxford University Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.

- Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatminiati. 2014. *Argumentasi Hukum*, Cetakan. Keenam. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Purawahid Patrik dan Kashadi. 2009. *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- R. Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Cet. IV. Bandung: Citra Aditya Bakt.
- R.J.Q. Klomp dan C.Mak. 2012. *Burgerlijk Wetboek*. Nijmegen: Ars Aequi Libri.
- Rachmad Setiawan. 2005. *Hukum Perwakilan dan Kuasa, Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat ini*. Jakarta: Tatanusa.
- Richard L. Kirkham. 2013. *Teori-Teori Kebenaran (Theories of Truth), Pengantar Kritis dan Komperhensif (A Critical Introduction)*, diterjemahkan oleh M.Khozim, Bandung : Nusa Media.
- Ridwan Khairandy. 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim H.S. 2009. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2017. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Hukum Perhutangan: Hukum Perhutangan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-19. Jakarta: Intermedia.

Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

\_\_\_\_\_. 1986. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

\_\_\_\_\_. 2007. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Sutan Remy Sjahdaeni. 1993. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.

Syahin AK. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Theo Huijbers. 1990. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Kanisius: Yogyakarta.

Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke-5. Jakarta: Prenadamedia Group.

Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

### **Jurnal**

Arie S. Hutagalung, *Konsistensi dan Korelasi Antar Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok-pokok Agraria*, Jurnal Analisis Sosial, Vol. 9 No. 1 April 2005.

Denico Doly. 2017. *Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah Redistribusi Tanah Untuk Rakyat*. Jurnal Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.

Fitria Hudaningrum, *Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun servada dan Itikad Baik*, Jurnal Repertorium, Volume 1, No. 2, November 2014.

Okky Ditya Argo Putra. 2014. *Prinsip Prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Jurnal Repertorium Edisi 1, Januari-Juli.

Pieter E Latumeten, *Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1, 2017: 1-37.

### **Makalah / Artikel Ilmiah**

Budi Harsono. 2005. *Reformasi Hukum Tanah Yang Berpihak Kepada Rakyat*. Makalah Seminar Nasional Badan Pertanahan Nasional.

Herlien Budiono. 2015. *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, makalah disampaikan dalam Pelatihan Hukum Kenotariatan dengan tema "Pemahaman Normatif dan Doktrin tentang Pemberian Kuasa" yang diselenggarakan oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia, Kabupaten Bandung Barat.

Ivida Dewi Amrih Suci. 2018. *Karakteristik Hukum Acara Renvoi Prosedur dalam perkara kepailitan*. Desertasi, Jember : Universitas Jember.

Lufti Ibrahim Nasution. 2005. *Evaluasi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Program Masa Kini dan Mendatang*. Makalah Seminar Nasioan. Badan Pertanahan Nasional.

M. Khoidin. 2003. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Desertasi, Surabaya: Universitas Airlangga.

Made Oka Cahyadi Wiguna, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Makalah Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar.

Maria S.W. Sumardjono. 1996. *Menyongsong Berlakunya UUHT Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Makalah Seminar di Yogyakarta tanggal 25 Maret 1996.

Priyo Handoko. 2003. *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank*, Desertasi, Surabaya : Universitas Airlangga.

Sutan Remy Syahdeini. 1993. *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kedudukan Yang Seimbang Dari Kreditor Dan Debitor*, Makalah yang disampaikan pada Seminar Ikatan Notaris Indonesia di Surabaya.

**Diktat**

Herowati Poesoko. 2010. *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Jember.

**Kamus**

Tim Penyusun. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.-ed 2.-cet 1. Jakarta: Balai Pustaka.

**Peraturan Perundang-Undangan***Burgelijk Wetboek*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 09)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113).

### **Putusan**

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 2006 K/Pdt/2011

Pengadilan Negeri Sukoharjo, Putusan Nomor 105/Pdt.Pw/2015/PN.

Pengadilan Negeri Jember, Putusan Nomor 28/Pdt.G/2011/PN.jb.

### **Internet**

<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>, diakses tanggal 9 Agustus 2019, Pukul 00.14 WIB

<https://www.kamusbesar.com/quasi> , diakses tanggal 07 Agustus 2019, Pukul 21. 46 WIB.

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4d82ef71dee0a/surat-kuasa-mutlak>, diakses tanggal 11 Agustus 2019, Pukul. 00.46 WIB.