

BAB II

Dasar Pemikiran Pengaturan SKMHT Menurut Undang

Undang Nomor. 4 Tahun 1996

1. Hakekat Perjanjian Kuasa Sebagai Perjanjian Obligatoir

a. Unsur Kepentingan dalam Perjanjian Kuasa

Kuasa dalam BW dijabarkan dalam bab XVI bagian kesatu yang mengatur tentang pemberian kuasa, dalam pasal 1792 menyebutkan bahwa Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lainnya yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dalam hal ini kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum atau dalam suatu tulisan dibawah tangan, atau bahkan dalam sepucuk surat atau bisa juga dalam lisan. Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa pemberian kuasa itu adalah bebas dari segala bentuk cara (formalitas) tertentu, dengan perkataan lain ia adalah perjanjian konsensual, artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan penerima kuasa.

Jika dikaitkan untuk waktu sekarang ini dimana manusia disibukkan oleh kegiatan-kegiatan mereka sendiri serta keterbatasan waktu yang dimiliki dan karena padatnya kegiatan tersebut, maka seringkali mereka tidak dapat untuk

menyelesaikan kegiatan atau urusan-urusan tersebut. Oleh karena itu mereka perlu jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya sendiri, yang mana orang ini (penerima kuasa) haruslah orang yang cakap hukum, karena dalam tugasnya ini selalu berhubungan dengan perbuatan hukum yang selalu mempunyai akibat hukum. Dalam pemberian kuasa ini juga dapat menimbulkan "perwakilan" dimana adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Wewenang atau kekuasaan yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain dalam bahasa Belanda dinamakan *Volmach*.

Dalam perjanjian pemberian kuasa, si kuasa hanya menjalankan urusan-urusan yang ada dalam perjanjian kuasa tersebut. Dalam hal tersebut si kuasa tidak boleh melakukan urusan melampaui kuasanya, jika si kuasa melakukan urusan melampaui batas wewenang yang diberikan dan menimbulkan kerugian, hal tersebut menjadi tanggung jawabnya sendiri, dan pemberi kuasa dapat menuntut ganti kerugian dari si penerima kuasa, pemberian kuasa dapat dilakukan khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih secara umum meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan untuk memindah tangankan benda atau untuk meletakkan hipotik atas benda-benda itu atau membuat suatu perdamaian atau perbuatan

lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

b. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa

Si kuasa diwajibkan selama ia belum dibebaskan melakukan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitu pula ia diwajibkan untuk menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal dunia, jika tidak dengan segera diselesaikan dapat timbul suatu kerugian (pasal 1800 BW). Tugas yang telah disanggupi harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang secepatnya, jika tidak si penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya untuk mana ia dapat dituntut mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kelalaiannya

Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang apa yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang telah diterimanya itu tidak seharusnya dibayarkan kepada si pemberi kuasa. Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah di tunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya. Dalam segala hal si pemberi kuasa dapat menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya itu, hak seorang juru kuasa untuk menunjuk

seorang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan kuasanya (hak substitusi).

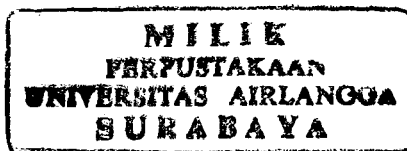
Seorang kuasa yang telah memberitahukan secara sah tentang hal kuasanya kepada orang dengan siapa ia mengadakan suatu perjanjian dalam batas-batas wewenangnya, ia dalam posisi aman, semua tanggung jawab di pikul oleh yang memberi kuasa. Tetapi apabila ia bertindak di luar batas wewenangnya, maka ia bertanggung jawab baik kepada si pemberi kuasa ataupun kepada orang dengan siapa ia telah mengadakan perjanjian.

Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi segala perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepadanya, ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujui secara tegas atau secara diam-diam, si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa semua persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melakukan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika telah diperjanjikan, jika si kuasa tidak melakukan kelalaian, maka si pemberi kuasa tidak dapat meluputkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya serta upah tersebut, sekalipun urusannya tidak berhasil. Begitu pula si pemberi kuasa harus mengganti rugi kepada si kuasa tentang

kerugian-kerugian yang di derita sewaktu menjalankan kuasanya asal dalam hal ini tidak terjadinya kelalaian dari si kuasa.

Menurut pasal 1860 BW si pemberi kuasa harus membayar kepada si kuasa bunga atas persekot-persekot yang telah dikeluarkan oleh si kuasa, terhitung mulai dari dikeluarkannya persekot-persekot itu.⁵ Terhadap si kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa itu kalau kita bandingkan dengan pasal 1804 BW, ternyata keberadaannya adalah sebaliknya yaitu dalam pasal 1804 BW satu orang pemberi kuasa berhadapan dengan beberapa orang kuasa, sedangkan dalam pasal 1818 BW satu orang penerima kuasa berhadapan dengan beberapa orang pemberi kuasa, konsekwensi dari pasal 1818 BW adalah beberapa orang pemberi kuasa itu bertanggung jawab secara tanggung menanggung terhadap si penerima kuasa, mungkin yang menjadi pertimbangan pembentuk Undang Undang adalah untuk memudahkan si kuasa dalam hal menuntut upahnya atau lain-lain hak terhadap para pemberi kuasa itu.

⁵ Djaja S. Meliala. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Tansito Bandung, 1982, h.7.



c. Berakhirnya Perjanjian Kuasa

Pasal 1813 BW memberikan bermacam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu :

1. Dengan ditariknya kembali kuasanya si penerima kuasa
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si penerima kuasa.
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa
4. Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Meskipun sebagaimana telah kita lihat pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir apabila si pemberi kuasa dan penerima kuasa meninggal dunia, pemberian kuasa tergantung pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya. Maksudnya adalah si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa itu "kapan saja" asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan.

2. Hakekat Kuasa Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

a. Unsur Kepentingan Dalam SKMHT

Embrio untuk lahirnya lembaga jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan telah diamanatkan dalam pasal 51 UUPA nomor 5 tahun 1960. Di dalam waktu yang demikian panjang hampir 36 tahun akhirnya lahir juga undang undang yang dimaksud.

Undang undang Hak tanggungan ini telah lama di tunggu tunggu lahirnya oleh masyarakat. Seperti dikemukakan dalam penjelasan umum UUHT, ketentuan-ketentuan dalam peraturan Perundang Undangan mengenai hipotik dan crediet verband berasal dari jaman kolonial Belanda dan di dasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukannya hanya sementara waktu. Kelahiran UU nomor 4 tahun 1996 ini untuk menggantikan ketentuan mengenai hipotik dan crediet verband itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi, hal ini ditegaskan dalam pasal 29 UU nomor 4 tahun 1996 bahwa "dengan berlakunya UU ini ketentuan mengenai crediet verband sebagaimana tersebut dalam stb. 1908-

542 jo stb. 1909-585 dan stb.1909-584 sebagaimana telah di ubah dengan stb. 1937-190 jo. Stb.1937-191 dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam buku II BW sepanjang mengenai tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

Hak tanggungan dalam UUHT tidaklah di bangun dari suatu yang tidak ada. Hak tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotik yang di atur oleh BW. Bila kedua lembaga jaminan ini diperbandingkan, banyak asas-asas dan ketentuan pokok dari hipotik yang di ambil alih atau ditiru dari hipotik. Namun, ada pula asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok hak tanggungan yang berbeda bahkan ada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hak tanggungan yang baru, yang tidak terdapat dalam hipotik.

Secara substansi banyak yang diatur dalam UU hak Tanggungan, salah satu hal yang menarik untuk dikaji yaitu; dilembagakannya penggunaan SKMHT, sebagaimana tersebut dalam pasal 15 UUHT yang menentukan bahwa :

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat oleh notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi.

- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas apabila debitur bukan pemilik hak tanggungan.
2. Kuasa dalam membebankan hak tanggungan tidak dapat di tarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau masa berlakunya sudah habis sebagaimana dimaksud dalam ayat (3 dan 4).
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3 dan 4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kreditur tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku.

6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak disertai dengan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3 dan 4) atau waktu yang ditentukan dalam ayat (5) batal demi hukum ⁶

Mengingat ketentuan pasal 1803 ayat (2) BW, yang menentukan bahwa pemberian kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa itu diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa. yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut undang undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, demikian ditentukan dalam penjelasan pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT, lebih lanjut dijelaskan "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 cabangnya atau pihak lain". Apabila contoh formulir SKMHT yang dilampirkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan nasional nomor 3 Tahun 1996 tidak memuat klausula pembatasan untuk tidak

⁶ Undang Undang Republik Indonesia No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Jember Inti karya, Jakarta, 1996, h.136.

memberikan hak substitusi yang dimaksud itu. Oleh karena berlakunya pasal 1803 ayat (2) BW sebagaimana disebutkan di atas, tidak mencantumkan secara tegas dalam rumusan SKMHT bahwa kuasa tersebut diberi tanpa hak substitusi, secara yuridis mengandung pengertian bahwa telah terjadi pemberian kuasa dalam hal obyek hak jaminan berada di lain pulau selain tempat tinggal dari pemberi kuasa. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1996 tentang bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, untuk tanah hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan tanggal 19 April 1996, telah ditetapkan bentuk SKMHT, Peraturan di atas merupakan bentuk pelaksanaan dari pasal 17 UUHT.

Menurut ketentuan pasal 1171 ayat (2) BW, kuasa dalam membuat hipotik harus dibuat dengan akta notaris, tidak demikian halnya untuk surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT. Dengan kata lain sekalipun di buat dengan akta PPAT misalnya contoh kasus bank yang menerima beberapa bidang tanah sebagai agunan yang terletak di beberapa wilayah kerja/ kewenangan PPAT, tetapi masih berada dalam wilayah kerja/ kewenangan seorang notaris , atau kantor cabang bank "A" di Jakarta memberikan kredit kepada PT X yang berkedudukan di Jakarta untuk agunan bagi kredit itu,

PT X menyerahkan satu atau beberapa bidang tanah yang terletak di Surabaya, untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah tersebut PT X bermaksud untuk memberikan kuasa (SKMHT) kepada kantor cabang bank "A" di Jakarta. Sehingga untuk selanjutnya kantor cabang "A" di Jakarta dapat memberikan kuasa substitusi kepada kantor cabang bank "A" di Surabaya agar APHT dapat dibuat oleh PPAT setempat dan di daftarkan di kantor pertanahan Surabaya.

Bagi bank untuk melaksanakan pemberian hak tanggungan dalam kasus tersebut akan mengalami kesulitan, akan tetapi menjadi praktis apabila akta SKMHT tidak hanya wajib dibuat dengan akta notaris. Bahkan sebenarnya ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT yang membatasi SKMHT hanya wajib dan boleh dibuat dengan akta notaris disamping akta PPAT.⁷ Sudah cukup menyulitkan dalam pemberi hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan berada di luar negeri, sedangkan situasi tidak memungkinkan baginya untuk pulang ke Indonesia (karena kerusuhan) dan permasalahan akan timbul jika di luar negeri tidak ada PPAT atau Notaris yang dapat dimintai untuk membuat SKMHT. Masalah ini akan menjadi mudah apabila seandainya ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT membolehkan SKMHT di buat dengan akta otentik selain yang dapat dibuat oleh notaris dan

⁷ Remi Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, h.111.

PPAT saja. Seandainya pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut memungkinkan hal demikian, pemberi hak tanggungan yang berada di luar negeri dapat meminta pejabat KBRI setempat yang berwenang membuat akta otentik untuk membuat akta SKMHT.

Di dalam praktek perkreditan sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan pada bank dalam pemberian kredit masih berbentuk hipotik yang kebanyakan dilaksanakan dengan kuasa memasang hipotik,⁸ hal ini dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah antara lain :

1. Hipotik hanya dapat terjadi dengan formalitas tertentu yang memerlukan waktu. Untuk mempersingkat waktu maka pemberian hipotik dilakukan dengan kuasa memasang hipotik.
2. Hipotik memerlukan biaya, dengan adanya kuasa ini pemberi dan penerima kredit merasa aman, sebab kredit dapat direalisasikan tanpa mengeluarkan biaya pemasangan hipotik, jika ada tanda-tanda debitur akan mengingkari pembayaran utang pokok barulah kreditur memasang hipotik.
3. kuasa ini dipergunakan untuk kredit-kredit kecil atau membantu pengusaha ekonomi lemah.

⁸ Mariam Darus Badrul Zaman, **Bab-Bab Tentang Hipotik**, Citra aditya bakti, Bandung, 1991, h.60

4. Untuk mengatasi hambatan-hambatan hipotik yang terjadi karena hak-hak atas tanah yang akan dihipotikkan belum mempunyai sertifikat. Disamping kuasa memasang hipotik kepada kreditur diberi juga kuasa untuk mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut.

Kuasa ini menurut pasal 1171 ayat (2) BW harus dibuat dengan suatu akta otentik. Di dalam sistem UUPA, akta otentik ini tidak ditafsirkan dengan akta PPAT akan tetapi tetap akta notaris. Di dalam praktek surat kuasa ini lazimnya mengandung syarat tidak dapat dicabut, tujuannya ialah untuk menutup kemungkinan,⁹ jika setiap saat diperlukan tetap mempunyai hak membuat akta hipotik.

Secara yuridis pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut ini bertentangan dengan cara-cara berakhirnya pemberian kuasa (pasal 1813 BW) pemberian kuasa semacam ini mempunyai kekuatan hukum¹⁰, tetapi sesuai dengan prinsip terbuka dari buku III BW (openbare orde) sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum dapat dikesampingkan.

⁹ R. Subekti, *Ceramah Hukum Perbankan*, diselenggarakan fakultas hokum USU Medan, Januari 1978.

¹⁰ Djaja Meliala, *op.cit*, h.4

Ketentuan UUHT yang mengatur tentang kuasa memasang Hak Tanggungan tidak bisa dilepas dari praktek-praktek pemberian kuasa memasang hipotik diwaktu yang lalu dan karenanya baru dapat dimengerti jika orang mempelajarinya SKMH sebagai latar belakang. Jika pemberi hak tanggungan debitur sendiri biasanya penandatanganan perjanjian kredit atau utang piutang dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminan. Namun jika pemberi jaminan bukan debitur sendiri tetapi seorang pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitur seperti pada pemilikan bersama mungkin sekali pihak ketiga tidak bisa datang sendiri baik karena kesibukannya atau berhalangan tetap sehingga mereka memilih sarana kuasa untuk memberikan jaminan. Dalam hal demikian ia memberi kuasa pada seseorang tertentu untuk atas nama pemberi kuasa, memberikan jaminan, menandatangani perjanjian kepada kreditur, kuasa seperti itu di waktu yang lalu berdasarkan pada pasal 1171 ayat (2) BW harus dituangkan dalam bentuk akta notariil dan karenanya yang berwenang untuk menuangkan SKMHT dalam akta otentik adalah hanya notaris saja, tetapi sekarang kewenangan untuk menuangkan kuasa memasang hak tanggungan juga diberikan kepada PPAT.

Pada dasarnya suatu kuasa tidak terikat pada suatu bentuk tertentu bisa lisan, bisa tertulis, dibawah tangan maupun otentik. Namun berdasarkan pasal 1171 BW untuk SKMHT wajib di buat dengan akta notariil, dan menurut pasal 15 UUHT SKMHT wajib di buat sesuai dengan akta notariil atau akta PPAT. Ada dua unsur yang menonjol yaitu harus di tulis dengan kata surat kuasa dan dihadapan pejabat umum, yaitu notaris atau PPAT. Jadi kalau dulu akta SKMHT hanya dapat dibuat dengan akta notariil maka sekarang SKMHT dapat dibuat dengan akta notariil maupun dengan akta PPAT. Syarat otentik untuk akta kuasa membebankan hak tanggungan kiranya sama dengan kuasa memasang hipotik, di dasarkan atas prinsip pemberian perlindungan kepada pemberi hak tanggungan terhadap tindakan gegabah.

Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan secara yuridis dapat dilihat sebagai suatu tindakan hukum dalam mana seseorang (debitur) memberi wewenang atau kekuasaan atas nama dan tanggung jawabnya sendiri untuk mewakili bertindak kepada seseorang atau badan hukum (kreditur). Dalam BW, SKMHT dipandang sebagai suatu perjanjian yang mengandung janji yang dapat menimbulkan perikatan. Barang siapa yang memberi suatu janji, terikat pada janjinya dalam arti ada kewajiban pada si pemberi janji untuk memenuhinya dan di lain pihak, lawan

janjinya boleh berharap bahwa janji tersebut menimbulkan hubungan antara yang memberi dan menerima janji. Memberi kuasa atau wewenang dalam SKMHT mengandung unsur janji jikalau dipandang dari sudut BW mengingat pemberi kuasa dalam BW adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Seseorang yang telah memberikan kuasa sehingga dinamakan juru kuasa, melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberi kuasa atau juga dikatakan ia mewakili si pemberi kuasa, artinya apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa atau apabila seseorang penerima kuasa membuat suatu perjanjian, maka pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.

Pemberi dan penerima kuasa adalah bebas, dalam arti dari sudut cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat ditempuh dengan cara diam-diam dapat pula dengan cara tertulis baik dengan akta notariil ataupun di bawah tangan.¹¹ Pemberi kuasa secara diam-diam dapat disimpulkan dalam pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1793 BW yang menentukan bahwa "kuasa dapat diberikan dan diterima

¹¹ ibid

dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan, penerima kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dalam pelaksanaan kuasa itu sendiri” Dari ketentuan tersebut pemberi kuasa menurut BW adalah bebas dari segala bentuk cara (formalitas) tertentu dan merupakan suatu perjanjian konsensual artinya pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian adalah sah dan mengikat para pihak-pihak pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi kuasa dan si penerima kuasa.

Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan sebagai suatu penyerahan kuasa atau wewenang dan jika di tinjau dari sudut bentuk dan terjadinya, yang salah satunya adalah akta umum maka SKMHT adalah suatu perbuatan hukum formal, artinya bahwa SKMHT adalah suatu perbuatan hukum akan dapat mengikat dan sah apabila di buat dalam bentuk (format) yang telah ditetapkan secara formal oleh ketentuan perundang-undangan.

Kehadiran SKMHT dalam lembaga jaminan di Indonesia menimbulkan berbagai persoalan yuridis baik menyangkut pejabat yang berwenang untuk pembuatan SKMHT, maupun dari segi substansial peraturannya. Hal ini seperti telah di bahas di atas bertentangan dengan poeraturan perundang undangan yang telah

berlaku. Tetapi kegelisahan yuridis ini tidak berlaku dalam pembuatan SKMHT.

b. Penentuan Jangka Waktu Kuasa dalam SKMHT .

Ketentuan mengenai jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dengan pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut di atas tidak berlaku dalam hal SKMHT di berikan untuk menjamin kredit tertentu yang di tetapkan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, hal itu ternyata dari ketentuan pasal 15 (3) dan ayat (4) UUHT yang memberikan pembatasan mengenai berlakunya SKMHT, dengan konsekwensi menurut ayat (6) SKMHT itu batal demi hukum apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhirnya jangka waktunya. Menurut penjelasan pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lainnya yang terkait. Ketentuan pelaksanaan dari pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan batas waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu tanggal 8 Mei 1996, menurut

pasal 1 PMNA/ KBPN tersebut SKMHT yang digunakan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi bank Indonesia nomor 26/24/KEP/DIR tanggal 28 Mei 1993, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Surat keputusan tersebut telah di cabut dan di ganti dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 30/4/KEP/DIR tanggal 4 April 1997 sebagaimana kemudian telah di ubah dengan Surat keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 30/55/KEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998.

Sebelum berlakunya UUHT yaitu sewaktu hipotik masih menjadi jaminan utang, bank seringkali secara tidak langsung membebankan hipotik atas objek yang menjadi agunan kredit, tetapi hanya meminta Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dengan alasan : biaya pembebanan hipotik dirasakan sangat mahal oleh nasabah debitur, oleh karena itu nasabah debitur merasa keberatan apabila bank mengharuskan agar dilakukan langsung pembebanan hipotik di atas agunan yang diserahkan nasabah debitur. Pengurusan pendaftaran dan penerbitan sertifikatnya biasanya membutuhkan waktu yang relatif lama sementara itu kredit sudah segera di perlukan.

Dari pengalaman perbankan dengan pelaksanaan hipotik, baik yang menyangkut masalah tariff maupun jangka waktu pelaksanaan pendaftarannya, perbankan mempertanyakan apakah setelah berlakunya UUHT pengalaman perbankan menyangkut hipotik tidak akan terjadi lagi. Selama biaya pembebanan hak tanggungan masih semahal biaya pembebanan hipotik, baik biaya resmi maupun tidak resmi serta penyelesaian sertifikat atas tanah-tanah yang belum terdaftar dan pendaftaran atas hak tanggungan itu tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu cepat (kurang dari tiga (3) bulan, yaitu jangka waktu berlakunya SKMHT), maka perbankan merasa sangat keberatan dengan ketentuan jangka waktu SKMHT yang di tetapkan dalam pasal 15 UUHT tersebut. Selama tarif yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan dan pendaftaran yang masih mahal serta jangka waktu pembuatan sertifikat atas tanah-tanah yang belum terdaftar tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang cepat, maka penetapan jangka waktu SKMHT yang di tentukan dalam pasal 15 UUHT tersebut tidak realistis. Dapat di jaminkannya sertifikat hak atas tanah dari tanah-tanah yang belum terdaftar itu dapat dikeluarkan sebelum berakhirnya masa SKMHT (kurang dari tiga (3) bulan) sehingga akta pemberian hak tanggungan dapat di buat juga sebelum berakhirnya masa berlakunya SKMHT tersebut. Jika ketentuan-ketentuan yang

berlaku untuk menempuh proses pendaftaran tanah-tanah yang belum bersertifikat banyak yang meragukan bahwa dalam jangka waktu kurang dari tiga (3) bulan) sertifikat hak atas tanah itu dapat dikeluarkan. Oleh karena itu adalah lebih realistis apabila jangka waktu berlakunya SKMHT bagi hak atas tanah yang belum terdaftar ditetapkan selambat-lambatnya tiga (3) bulan bukan sejak diberikannya SKMHT tersebut, tetapi selambat-lambatnya tiga (3) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat atas tanah yang bersangkutan.