

# PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN TANPA DIBERIKAN LANGSUNG OLEH PASANGAN KAWIN

## ISSUANCE OF A POWER OF ATTORNEY TO ENCUMBER MORTGAGE RIGHTS WITHOUT BEING GRANTED DIRECTLY BY THE MARRIED COUPLE



ADELIA PORTUNA ANDI LOLO  
NIM. B022221037



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024

**TESIS**

**PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK  
TANGGUNGAN TANPA DIBERIKAN LANGSUNG  
OLEH PASANGAN KAWIN**

***ISSUANCE OF A POWER OF ATTORNEY TO ENCUMBER  
MORTGAGE RIGHTS WITHOUT BEING GRANTED  
DIRECTLY BY THE MARRIED COUPLE***



Oleh:

**ADELIA PORTUNA ANDI LOLO**  
NIM. B022221037



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

## HALAMAN JUDUL

# PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN TANPA DIBERIKAN LANGSUNG OLEH PASANGAN KAWIN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**ADELIA PORTUNA ANDI LOLO**  
NIM. B022221037

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**



## TESIS

### PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN TANPA DIBERIKAN LANGSUNG OLEH PASANGAN KAWIN

Disusun dan diajukan oleh:

**ADELIA PORTUNA ANDI LOLO**  
**B022221037**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin pada tanggal 28 Agustus 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



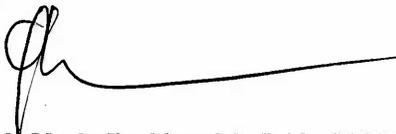
**Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si.**  
NIP. 19600621 198601 2 001



**Dr. Ratnawati, S.H., M.H.**  
NIP. 19690404 199802 2 002

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,



**Arfin Hamid, S.H., M.H.**  
199403 1 001



**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.**  
NIP. 19731231 199903 1 003



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : ADELIA PORTUNA ANDI LOLO  
N I M : B022221037  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulis Tesis yang berjudul **PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN TANPA DIBERIKAN LANGSUNG OLEH PASANGAN KAWIN** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 02 September 2024

Yang membuat Pernyataan



**ADELIA PORTUNA ANDI LOLO**  
NIM. B022221037



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Diberikan Langsung Oleh Pasangan Kawin”** sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister pada program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penyusunan tesis ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membimbing dan memberikan arahan kepada penulis, sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu mulai dari masa pengusulan judul, penelitian, hingga pada tahap akhir penulisan tesis ini. Penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D, Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan Bisnis, serta Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil., Ph.D. selaku rektoris Universitas Hasanuddin



2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan para Wakil Dekan yaitu Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Keuangan, serta Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi;
3. Prof. Dr. M. Arfin Hamid, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Kedua orang tua saya yaitu Andarias Andi Lolo dan Rina serta saudara saya Ronaldo Andi Lolo, S.T dan Alfredo Imanuel Andi Lolo yang penuh ketulusan, kesabaran dan kasih sayang dalam memberikan doa, dukungan serta nasihat kepada penulis selama proses menimba ilmu pengetahuan.
5. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si. dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku pembimbing utama dan pembimbing pendamping yang senantiasa dengan tulus memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H., Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., dan Rasyida Usman, S.H., M.Kn selaku penilai yang telah memberikan saran, masukan dan pandangan hukum kepada penulis terkait topik



litian dalam tesis ini.

7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran yang sangat bermanfaat kepada penulis selama perkuliahan hingga pada jenjang selanjutnya.
8. Seluruh staf dan pegawai akademik yang turut berperan penting kepada penulis selama melakukan pengurusan administrasi di kampus.
9. Dr. Octorio Ramiz, S.H., M.Kn., Dr. Mustahar, S.H., M.Kn., Rakhmawati Laica Marzuki, S.H., Taufiq Arifin, S.H., dan Brillian Thioris, S.H., selaku Notaris/PPAT Kota Makassar yang telah bersedia memberikan informasi terkait praktik pembuatan SKMHT di kalangan Notaris/PPAT.
10. Edy Parajai, S.H dan A. Rafiqah Adriani selaku Pegawai Analisis Hukum Pertanahan dan Pengadministrasi Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar yang bersedia memberikan informasi terkait administrasi pemberian Hak Tanggungan.
11. Teman-teman Kelas B Kenotariatan 2022-1, terkhusus kepada teman-teman *Inside The Box* yang telah memberikan semangat dan kenangan yang baik selama masa perkuliahan hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
12. Para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang turut memberikan dukungan serta bantuan kepada penulis.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan senantiasa diberkati oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat



faat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca umumnya.

“Sebab Aku ini mengetahui rancangan-rancangan apa yang ada pada-Ku mengenai kamu, demikianlah firman TUHAN, yaitu rancangan damai sejahtera dan bukan rancangan kecelakaan, untuk memberikan kepadamu hari depan yang penuh harapan.” (Yeremia 29:11)

Makassar, 02 September 2024



Adelia Portuna Andi Lolo



## ABSTRAK

**ADELIA PORTUNA ANDI LOLO (B022221037).** *PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN TANPA DIBERIKAN LANGSUNG OLEH PASANGAN KAWIN.* Dibimbing oleh Nurfaidah Said sebagai Pembimbing Utama dan Ratnawati sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan mengikat Surat Persetujuan dan Kuasa dari salah satu pasangan kawin sebagai dasar penerbitan SKMHT dan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT yang didasarkan dari SKMHT tersebut.

Tipe penelitian ini adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang diperoleh dari beberapa ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang merupakan publikasi tentang hukum dan bahan non hukum sebagai bahan pelengkap berupa wawancara. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) SKMHT harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan tanpa didasarkan oleh kuasa lain, selain kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Surat Persetujuan dan Kuasa tidak dapat dijadikan sebagai bentuk persetujuan dari pasangan kawin yang berhalangan hadir di hadapan Notaris/PPAT dan/atau karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari pembuatan APHT, sehingga Surat Persetujuan dan Kuasa tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap objek Hak Tanggungan. Suami dan istri yang tidak dapat hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT dan/atau karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari pembuatan APHT, dapat diwujudkan kuasanya dalam bentuk SKMHT di hadapan Notaris/PPAT di tempat pasangan kawin tersebut berada. (2) PPAT memiliki peran dan tanggung jawab yang sangat penting dalam penerbitan APHT. PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk memeriksa keabsahan suatu dokumen sebagai bahan pelengkap dalam pembuatan akta autentik. PPAT wajib menolak pembuatan APHT berdasarkan SKMHT yang tidak memenuhi syarat pembuatannya, tidak terpenuhinya ketentuan tersebut mengakibatkan pemberian sanksi administratif terhadap PPAT.

**Kata Kunci:** Diberikan langsung, Persetujuan, Harta Bersama.



## ABSTRACT

**ADELIA PORTUNA ANDI LOLO (B022221037). ISSUANCE OF A POWER OF ATTORNEY TO ENCUMBER MORTGAGE RIGHTS WITHOUT GRANTED DIRECTLY BY THE MARRIED COUPLE.** Supervised by Nurfaidah Said as Principal Supervisor and Ratnawati as Co-Supervisor.

*This study aims to analyze the binding force of the Letter of Consent and Power of Attorney from one of the married couples as the basis for issuing SKMHT and to analyze the role and responsibility of PPAT in making APHT based on the SKMHT.*

*This type of research is normative research with a statutory and conceptual approach. This research uses primary legal materials obtained from several statutory provisions, secondary legal materials, which are publications on law, and non-legal materials as complementary materials in the form of interviews. The collection of legal materials was carried out through literature studies and analyzed descriptively and qualitatively.*

*The results showed that (1) SKMHT must be granted directly by the Mortgagor without being based on other powers, except for the power to encumber Mortgage Rights. The Letter of Consent and Power of Attorney cannot be used as a form of consent from a married couple who is unable to appear before a Notary/PPAT and/or because the objective conditions for making APHT are not fulfilled so that the Letter of Consent and Power of Attorney does not have binding force on the object of the Mortgage. Husband and wife who are unable to appear before PPAT to sign APHT and/or due to the non-fulfilment of the objective requirements of the making of the APHT can realise their power of attorney in the form of SKMHT before Notary/PPAT in the place where the married couple is located. (2) PPAT has a very important role and responsibility in issuing APHT. PPAT is obliged to apply the precautionary principle to check the validity of a document as complementary material when doing an authentic deed. PPAT is obliged to refuse the making of APHT based on SKMHT, which does not meet the requirements for its making; the non-fulfilment of these provisions results in administrative sanctions against PPAT.*

**Keywords:** *Directly Granted, Consent, Marital Property.*



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Orisinalitas Penelitian .....	10
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	14
B. Tinjauan Umum Tentang Harta Benda Perkawinan .....	35
C. Landasan Teori .....	47
D. Kerangka Pikir .....	51
E. Definisi Operasional.....	54
<b>BAB III    METODE PENELITIAN.....</b>	<b>55</b>
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian .....	55
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	57
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	59
D. Analisis Bahan Hukum.....	60



<b>BAB IV</b>	<b>KEKUATAN MENGIKAT SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA SEBAGAI DASAR TERBITNYA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>61</b>
	A. Syarat Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	61
	B. Surat Persetujuan dan Kuasa Sebagai Dasar Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum .....	88
<b>BAB V</b>	<b>PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN TERSEBUT.....</b>	<b>103</b>
	A. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	103
	B. Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tersebut Ditinjau Dari Teori Tanggung Jawab Hukum dan Prinsip Kehati-hatian.....	109
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>119</b>
	A. Kesimpulan.....	119
	B. Saran .....	120
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>121</b>
	<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>130</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan semakin berkembangnya kegiatan perekonomian, maka kebutuhan dan kepentingan masyarakat semakin banyak pula. Kegiatan perekonomian yang berkembang pesat tersebut membuat usaha diberbagai bidang mulai bermunculan. Faktor penting dalam pendirian sebuah usaha adalah modal usaha.

Masyarakat membutuhkan modal demi pendirian usaha ataupun untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dengan demikian masyarakat memerlukan pihak lain untuk memberikan pinjaman modal atau kredit. Salah satu pihak yang mempunyai peran dalam pengadaan modal adalah perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional telah membantu tercapainya kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan.

Kredit merupakan bentuk penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, sesuai persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dan pihak peminjam yang disertai dengan pemberian bunga dan jangka waktu pelunasan utang.<sup>1</sup> Kesepakatan antara bank sebagai kreditor sekaligus pemberi pinjaman dengan debitor sebagai peminjam, dapat diwujudkan dalam sebuah perjanjian kredit yang



---

<sup>1</sup> Ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

menimbulkan perikatan. Perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>2</sup>

Kedudukan kreditor yang hanya bergantung pada perjanjian pokok menjadi kurang kuat dalam menjamin pelunasan utang dan tindakan penyaluran kredit tersebut dapat membuka peluang terjadinya kredit macet. Apabila debitor cedera janji, kreditor akan kesulitan untuk meminta pelunasan kredit. Dengan demikian, demi menjamin kedudukan aman bagi kreditor, maka kreditor dapat membuat perjanjian *accessoir* terhadap perjanjian pokok tersebut.

Perjanjian *accessoir* lahir sebagai akibat dari perjanjian pokok yang mendahuluinya. Perjanjian tambahan ini dapat berbentuk perjanjian jaminan kebendaan dari debitor sebagai bentuk pengikatan pelunasan kredit apabila debitor tidak dapat memenuhi prestasinya. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang memberikan kepada kreditor suatu kebendaan milik debitor untuk memanfaatkan benda tersebut jika dikemudian hari debitor tidak mampu memenuhi prestasinya.<sup>3</sup>

Benda-benda yang dijaminan tersebut merupakan milik debitor dan selama menjadi jaminan utang, tidak dapat dialihkan atau dipindahtangankan baik debitor maupun kreditor. Apabila debitor wanprestasi atas utangnya, maka objek jaminan tersebut tidak dapat dimiliki



---

↳ ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara)  
Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, 2021, *Jaminan Hak Tanggungan*,  
PT. Refika Aditama, hlm. 23

oleh kreditor karena lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang.<sup>4</sup>

Pada umumnya hak atas tanah menjadi objek jaminan yang sering dijamin kepada lembaga keuangan dalam pemberian fasilitas kredit. Hak atas tanah sebagai objek jaminan dapat menunjang pelunasan kredit karena objek tersebut mudah dijual, harganya yang terus meningkat setiap waktu, mempunyai sertipikat sebagai tanda bukti hak, dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa bagi kreditor.

Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan yang didasarkan dari Perjanjian Kredit memberikan perlindungan hukum bagi kreditor untuk pelunasan utang debitor yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT).<sup>5</sup>

Sebelum mengadakan perjanjian kredit dengan calon debitor, analisis (penilaian) terhadap data nasabah oleh petugas analis kredit dilakukan berdasarkan aspek yuridis maupun aspek non yuridis. Petugas analis kredit perlu mengetahui apakah objek jaminan tersebut merupakan harta bersama dalam perkawinan atau harta bawaan. Kreditor wajib mengecek sertipikat yang dimiliki oleh calon debitor, jika hak atas tanah diperoleh selama masa perkawinan, maka perlu dibuktikan dengan ada



---

Satot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, hlm. 59  
Ahmad Fadly Haryadi, Nurfaidah Said, dan Marwah, 2023, *Perjanjian Utang yang Terdapat Klausula Memberatkan*, Widya Yuridika: Jurnal Hukum, Volume 6 Universitas Widya Gama, Malang, hlm. 288



dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam UU HT, serta ditindak lanjuti dengan pembuatan APHT di hadapan PPAT.<sup>6</sup>

SKMHT bukan sebagai syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan karena syarat mutlak dari pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pendaftarannya. Namun demikian, penggunaan SKMHT dalam kaitannya dengan kondisi pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT, maka sangat menentukan sah atau tidaknya APHT yang akan ditandatangani tersebut, karena keabsahan SKMHT menentukan dapat atau tidaknya APHT ditandatangani oleh penerima kuasa melalui SKMHT tersebut.<sup>7</sup>

SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan, dengan demikian SKMHT terpisah dari akta-akta lain. Dahulu pemberian kuasa memasang hipotik seringkali diberikan dalam satu akta dengan Perjanjian Kredit, sepanjang Perjanjian Kredit dibuat dengan akta Notaris. Dengan berlakunya UU HT yang mengatur SKMHT secara khusus, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak lagi disatukan dengan Perjanjian Kredit, tetapi harus

---

<sup>6</sup> Albert Tandean, Nurfaidah Said dan Sabir Alwy, 2021, *Ketidakhadiran Debitor Dalam Pelaksanaan Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, *Lang Law Journal*, Volume 4 Nomor 2, Universitas Sumatera Barat, Medan, hlm.



Rana Zahra Ghina, 2020, *Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan No. 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018)*, *Indonesia Law Journal*, Volume 2 Nomor 31, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 658

dibuat secara terpisah dan khusus agar memenuhi syarat khusus sebuah kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>8</sup>

Praktik yang terjadi di Kota Makassar, apabila suami/istri ingin melakukan perbuatan hukum menjaminkan hak atas tanah yang diperoleh selama masa perkawinan, nama yang tercatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanah misalnya adalah nama suami, kemudian istri berhalangan hadir saat pembuatan dan penandatanganan APHT, maka istrinya tersebut yang akan memberikan Surat Persetujuan dan Kuasa kepada suaminya sebagai dasar pembuatan SKMHT di hadapan Notaris/PPAT. Surat Persetujuan dan Kuasa tersebut dapat berbentuk akta Notaris atau sekurang-kurangnya berbentuk akta di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi oleh Notaris.

Berbeda dengan proses pembuatan SKMHT tersebut di atas, terdapat sedikit Notaris di Kota Makassar yang menggunakan kuasa dengan bentuk SKMHT, nama yang tercatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanah misalnya adalah nama suami dan kemudian istri berhalangan hadir saat pembuatan dan penandatanganan APHT, maka suami dan istri secara langsung memberikan kuasa dalam bentuk SKMHT kepada kreditor yang sama berdasarkan kota/kabupaten di mana suami dan istri tersebut.



---

Fikriansyah Talibo, 2019, *Suatu Tindakan Hak Substitusi Pelaksanaan Kuasa Dalam Pembebanan hak Tanggungan*, Lex Et Societatis, Volume 7 Universitas Sam Ratulangi, Manado, hlm. 54

Perbedaan proses pembuatan SKMHT yang telah diuraikan sebelumnya, antara Surat Persetujuan dan Kuasa sebagai dasar penerbitan SKMHT dengan surat kuasa yang berbentuk SKMHT adalah dalam hal peruntukannya. Surat Persetujuan dan Kuasa memiliki lebih dari 1 (satu) peruntukan yaitu kuasa untuk menandatangani sekaligus mengambil kredit, kuasa untuk menjaminkan objek hak atas tanah yang menjadi harta bersama, serta kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, sedangkan surat kuasa dalam bentuk SKMHT diperuntukan menjadi surat kuasa khusus yang hanya untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang debitur.

Persyaratan pembuatan SKMHT dalam ketentuan Penjelasan Umum Pasal 15 ayat (1) UU HT dengan tegas mewajibkan SKMHT diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang termasuk sebagai harta bersama dalam perkawinan dan akan dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, meskipun dalam sertifikatnya hanya tercantum nama suami, namun istri juga adalah pemilik setengah bagian yang tak terbagi dari hak atas tanah tersebut. Hal ini karena harta bersama dalam perkawinan termasuk sebagai kepemilikan bersama yang terikat. Tidak dipenuhinya syarat pembuatan SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU HT, maka terdapat konsekuensi hukum di dalamnya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, menimbulkan isu yaitu mengenai kekuatan mengikat Surat Persetujuan dan Kuasa dasar terbitnya SKMHT terhadap objek Hak Tanggungan, objek



Hak Tanggungan yang berasal dari kepemilikan bersama antara suami dan istri, mengakibatkan SKMHT harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan yaitu suami dan istri sesuai dengan Penjelasan Umum Pasal 15 ayat (1) UU HT. Isu hukum yang selanjutnya yaitu mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam proses penerbitan APHT berdasarkan SKMHT tersebut. Penjelasan Umum Pasal 15 ayat (1) UU HT mengatur bahwa PPAT wajib menolak permohonan pembuatan APHT, apabila didasarkan oleh SKMHT yang tidak dibuat langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam UU HT.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah Surat Persetujuan dan Kuasa yang menjadi dasar pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat terhadap objek Hak Tanggungan?
2. Bagaimana peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah Surat Persetujuan dan Kuasa yang menjadi dasar pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat terhadap objek Hak Tanggungan.



2. Untuk menganalisis peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

1. Secara Teoritis

Memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan khususnya dibidang kenotariatan bagi kalangan akademisi maupun praktisi, dan menjadikan bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjutan terkait pembuatan SKMHT tanpa diberikan langsung oleh pasangan kawin sebagai pemberi Hak Tanggungan.

2. Secara Praktis

Menjadi pedoman bagi praktisi dalam menjalankan wewenangnya sebagai pejabat umum serta memberikan masukan mengenai pentingnya pemahaman terkait pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang wajib diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan, sehingga menjadi kesadaran terhadap tanggung jawab sebagai Notaris/PPAT, baik itu tanggung jawab moral terhadap diri sendiri, keluarga dan kepada Tuhan Yang Maha Esa serta tanggung jawab terhadap profesi jabatan yang diberikan



## E. Orisinalitas Penelitian

Nama Penulis	: Jane Elizabeth Priscillia Chenda, Nurfaidah Said dan Kahar Lahae	
Judul Tulisan	: Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah	
Kategori	: Jurnal (Mimbar Hukum, Volume 32 Nomor 2)	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Universitas Gadjah Mada	
	Uraian	Penelitian Terdahulu
	Penelitian	
Isu dan Permasalahan	: Mewujudkan kepastian hukum mengenai kewenangan bertindak atas harta bersama yang berkaitan dengan pembelian dan penjaminan hak atas tanah.	: Kekuatan mengikat Surat Persetujuan dan Kuasa sebagai dasar pembuatan SKMHT terhadap objek Hak Tanggungan yang berasal dari harta bersama.
Teori Pendukung	: Teori Kepastian Hukum	: Teori Kepastian Hukum
Metode Penelitian	: Normatif	: Normatif
Pendekatan	: Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual	: Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual
Hasil & Pembahasan	: Seorang suami/istri tidak memiliki kewenangan untuk bertindak sendiri dalam hal membeli dan/atau menjaminkan harta bersama. Upaya yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai kewenangan bertindak dengan pembelian dan penjaminan harta bersama berupa penegasan dan kejelasan terkait siapa yang dimaksud sebagai Pemberi Hak Tanggungan.	: SKMHT sebagai surat kuasa khusus harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal objek Hak Tanggungan merupakan harta bersama perkawinan, maka suami dan istri sebagai pemilik serta atas kepemilikan bersama terikat, memiliki kesetaraan hak dan kewajiban sebagai Pemberi Hak Tanggungan. Surat Persetujuan dan Kuasa tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan SKMHT dan tidak memenuhi syarat



	<p>diberikan langsung dalam pembuatan SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU HT. Tidak terpenuhinya syarat pembuatan SKMHT, mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi hukum dan Surat Persetujuan dan Kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap objek Hak Tanggungan.</p>
<p>Desain Kebaruan Tulsan/Kajian :</p>	<p>Apabila suami/istri berhalangan hadir pada saat penandatanganan APHT, maka kuasa yang diberikan harus dalam bentuk SKMHT. Seharusnya terdapat peraturan yang mewajibkan dicantumkan nama suami dan istri secara bersama-sama sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari harta bersama perkawinan.</p> <p>Notaris/PPAT dalam menjalankan wewenangnya sebagai pejabat umum, wajib mengetahui kapan berperan sebagai Notaris dan kapan berperan sebagai PPAT dalam hal pembuatan SKMHT. Surat Persetujuan dan Kuasa yang menjadi wujud persetujuan kedua belah pihak menurut Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, tidak dapat dijadikan dasar pembuatan SKMHT. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UU HT mengharuskan SKMHT diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan yaitu suami dan istri tanpa kuasa lain selain membebaskan Hak Tanggungan.</p>



Nama Penulis	: Lutfira Abidarini, Suparjo dan Hendriani Parwitasari	
Judul Tulisan	: Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama Yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224/K/Pdt/2020)	
Kategori	: Jurnal (Indonesian Notary, Volume 3 Nomor 3)	
Tahun	: 2023	
Perguruan Tinggi	: Universitas Indonesia	
	Uraian	Penelitian Terdahulu
		Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan APHT atas objek harta bersama yang cacat hukum serta tanggung jawab PPAT mengenai APHT yang dibuatnya	: Peran dan tanggung jawab PPAT dalam proses penerbitan APHT berdasarkan SKMHT yang tidak diberikan langsung oleh pasangan kawin sebagai Pemberi Hak Tanggungan
Teori Pendukung	: Teori Tanggung Jawab Hukum	: Teori Tanggung Jawab Hukum
Metode Penelitian	: Normatif	: Normatif
Pendekatan	: Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Kasus	: Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual
Hasil & Pembahasan	: Perjanjian Kredit dengan jaminan pembebanan Hak Tanggungan tetap berlaku dan mengikat, namun PPAT harus bertanggung jawab terhadap perbuatannya dalam penerbitan APHT berdasarkan SKMHT yang batal demi hukum, baik itu secara administratif, perdata dan pidana	: Peran dan tanggung jawab PPAT sangat penting dalam pembuatan APHT. Dengan demikian, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dan memperhatikan tata cara pemberian Hak Tanggungan. Bertindak secara hati-hati berarti harus meneliti secara cermat kebenaran dan keabsahan dokumen yang menunjang proses pemberian Hak Tanggungan.
Kebaruan /Kajian	: PPAT seharusnya mensyaratkan bahwa perjanjian perkawinan pemisahan harta	: Penerapan prinsip kehati-hatian yang terdapat dalam Penjelasan Umum Pasal



sebaiknya dibuat oleh para pihak, sehingga masing-masing pihak dapat bertindak atas hartanya sendiri. Apabila tidak terdapat perjanjian perkawinan, maka saat terjadi perceraian, segera dilakukan pembagian harta bersama.	15 ayat (1) UU HT bertujuan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewenangannya dalam aturan yang tepat, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa PPAT.
---	---



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

##### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA yang mengatur bahwa "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang". Pasal 25 UUPA mengatur mengenai hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Pasal 33 UUPA mengatur mengenai hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan Pasal 39 UUPA mengatur mengenai hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.



Selang waktu tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang m dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek*

sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPerdara dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA, adapun aturan dalam Pasal 57 UUPA mengatur bahwa:

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 S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukannya hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA.

Dengan demikian, ketentuan tersebut di atas 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. Berakibat timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang

ikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.



Sehubungan dengan itu, berdasarkan Penjelasan Umum UU HT Angka 5 Alinea 3 menetapkan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.

Pasal 1 angka (1) UU HT mengatur pengertian Hak Tanggungan:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Budi Harsono yaitu penguasaan hak atas tanah, memuat kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran yang lunas terhadap utang debitur kepadanya.<sup>9</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dengan memberikan rasa aman kepada kreditor karena keberadaan kreditor pada posisi yang diutamakan dibanding kreditor lainnya, dalam arti apabila debitur tidak dapat melakukan kewajibannya (cedera janji) maka

sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk



---

Salim HS, 2019, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Depok: Rajawali  
97

menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan objek jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, namun kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>10</sup>

## 2. Asas-asas Hak Tanggungan

Terdapat beberapa asas Hak Tanggungan yang diatur dalam UU HT, antara lain yaitu:<sup>11</sup>

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1));

Debitor yang tidak melaksanakan kewajibannya, maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanah sesuai ketentuan perundangan-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Kedudukan yang diutamakan tersebut tanpa mengurangi preferensi piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1));

Hak Tanggungan membebankan objek jaminan secara utuh.

Dalam artian telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijaminan,



---

M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan: Hak an Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm.

Burhan Sidabariba, 2023, *Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan akan Perlindungan Hukum Para Pihak*, Depok: Papas Sinar Sinanti, hlm. 92

tidak berarti debitor terbebas dari sebagian utang lainnya yang telah dibebankan Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek jaminan untuk sisa utang yang belum dibayarkan secara lunas.

Dalam Pasal 2 ayat (1) jo. ayat (2) UU HT, sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, namun dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan memperjanjikannya secara jelas dan tegas dalam APHT, dengan syarat Hak Tanggungan yang dibebankan kepada beberapa hak atas tanah pelunasan utangnya dilakukan dengan cara angsuran yang besar nilainya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

- 3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2));

Hak atas tanah yang baru akan dimiliki oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan terhadap pelunasan suatu utang.

- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4));

Makna kata “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” yaitu benda tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan dengan tidak



terbatas hanya pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun juga yang bukan merupakan milik pemegang hak atas tanah tersebut seperti tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4)). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas;

Makna kata “yang baru akan ada di kemudian hari” ialah benda-benda yang belum ada saat pemberian Hak Tanggungan sebagai kesatuan dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

- 6) Sifat perjanjian Hak Tanggungan yaitu perjanjian tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1));

Hak Tanggungan lahir karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi Hak Tanggungan ialah perjanjian utang piutang yang mengharuskan adanya jaminan sebagai pelunasan utang. Adapun penjelasan umum dalam UU HT angka 8 bahwa “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu dan didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain,

ika kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”



- 7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1));

Penjelasan umum dalam UU HT Pasal 3 ayat (1) menjelaskan bahwa:

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlah pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

- 8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2));

Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Penjelasan umum dalam UU HT Pasal 3 ayat (2) menjelaskan bahwa pemberian satu Hak Tanggungan untuk:

- a. Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang.
- b. Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.



- 9) Hak Tanggungan mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek Hak Tanggungan berada (Pasal 7);

Objek Hak Tanggungan yang beralih kepada pihak lain dengan sebab apapun juga (*droit de suite*), tidak berakibat Hak Tanggungan tersebut berakhir. Maka dari itu, asas ini memberikan kepastian hukum kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pembayaran dari hasil penjualan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, bilamana debitor cedera janji meskipun objek Hak Tanggungan dijual atau dialihkan kepemilikannya kepada pihak ketiga.

- 10) Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;

Bilamana terhadap Hak Tanggungan tersebut dimungkinkan sita oleh Pengadilan, dengan demikian Pengadilan menyingkirkan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Secara tegas dalam UU HT mengatur bahwa Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, apabila tidak ditegaskan maka akan timbul perbedaan terkait penafsiran hukum.

- 11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1));



Hak Tanggungan hanya dapat dibebani atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dalam Pasal 11 ayat (1) UU HT mengatur

bahwa penunjukkan objek Hak Tanggungan harus secara jelas dan spesifik yang dituangkan dalam APHT.

12) Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas) (Pasal 13);

Pasal 13 UU HT mewajibkan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, pendaftaran tersebut menjadi syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan sekaligus memberikan hubungan hukum Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti (Pasal 6);

UU HT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi, bahwa pemegang Hak Tanggungan bukan saja tidak memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, namun juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi objek jaminan saat debitur cedera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Lelang guna melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan. Terdapat bukti adanya Hak Tanggungan yang dapat dilihat dari Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dengan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan berkekuatan hukum yang tetap.



14) Hak Tanggungan dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2)).

Penjelasan umum UU HT Pasal 11 ayat (2) menyebutkan bahwa janji-janji tersebut sifatnya fakultatif yaitu janji-janji tersebut boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan tanpa mempengaruhi sahnyanya APHT. Janji-janji tersebut juga bersifat limitatif, yaitu para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji lain selain janji yang telah dicantumkan dalam UU HT.

Selanjutnya dalam UU HT ditentukan juga suatu asas terkait tidak diperbolehkannya memperjanjikan suatu objek Hak Tanggungan menjadi milik pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cedera janji. Apabila hal tersebut dicantumkan dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian dari semula perjanjian itu dianggap tidak pernah ada karena bertentangan dengan substansi UU HT.

### **3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan cara pemberi Hak Tanggungan hadir dalam pembuatan dan penandatanganan APHT di hadapan PPAT. Tahap pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 UU HT bahwa:



(1) 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 lainnya yang menimbulkan utang tersebut,

- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- (3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan secara tertulis dengan pembuatan APHT oleh PPAT. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24/2016) bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam hal pemenuhan asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin, maka UU HT mengatur dalam Pasal 11 ayat (1) bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan:<sup>12</sup>

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan:

Nama dan identitas para pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan harus disebutkan menjadi suatu syarat yang logis.

Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak mengetahui siapa yang menghadap kepadanya dan karenanya tidak mengetahui siapa yang



---

Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, hlm. 29

menandatangani aktanya, serta apakah penghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

b) Domisili pihak-pihak pemegang dan penerima Hak Tanggungan.

Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.

Meliputi nama dan identitas debitor yang bersangkutan. Hal ini merupakan penerapan sifat dari Hak Tanggungan yaitu bersifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.

d) Nilai tanggungan;

Nilai tanggungan merupakan suatu jumlah yang tertentu dengan menunjukkan besarnya beban yang disetujui antara kreditor dan pemberi Hak Tanggungan yang menindih objek jaminan. Besarnya nilai tanggungan tersebut jumlah maksimum, sebesar mana kreditor *preference*.

Jumlah tersebut tidak harus sama dengan jumlah utang akan biasanya lebih besar daripada jumlah utang debitor, dengan



tujuan untuk menjaga jika pada waktu pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan, utang debitor telah bertambah banyak karena adanya denda, ganti rugi, dan/atau yang lebih besar dari utang pokok, sehingga diharapkan bahwa kreditor masih tetap bisa *preference* untuk seluruh tagihannya (yang karena alasan tersebut, bisa menjadi lebih besar dari utang pokoknya).

Namun, mengingat bahwa jumlah itu hanya merupakan jumlah maksimum, maka terdapat kemungkinan bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi objek jaminan, jaminan kreditor hanya *preference* sampai jumlah yang kurang dari yang dipasangkan sebagai Hak Tanggungan, sebagai contoh jika pokok utangnya sudah dibayar oleh debitor secara berangsur, maka sisa utangnya sudah kurang dari beban Hak Tanggungan yang dipasang.

e) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan

Meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan hak atas tanah, letak hak atas tanah, batas-batas hingga luas tanah tersebut.

Selain itu dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji seperti yang telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UU HT. Janji-janji tersebut sebagai upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap

layai nilai yang tinggi, khususnya pada saat eksekusi objek jaminan. demikian, sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai



objek jaminan, sebagai akibat dari debitur yang cedera janji atau hal-hal lain.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UU HT menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu:

- a) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- d) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- f) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;



- j) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k) janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

#### **4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Pengertian pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana seorang menyerahkan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang akan menerimanya, untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjalankan suatu urusan.

Pasal 1793 KUHPerdara mengatur mengenai cara dan bentuk pemberian kuasa, antara lain:

- a. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, serta dapat diberikan dengan surat di bawah tangan, surat biasa, dan juga dapat diberikan secara lisan.
- b. Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian konsesual yaitu dengan adanya kata sepakat (konsensus) yang mengikat antara pihak yang bersangkutan. Pemberian kuasa bukan hanya lahir dari suatu perjanjian, tetapi juga ada pemberian kuasa yang lahir karena Undang-Undang, artinya untuk perbuatan-perbuatan tertentu tanpa dinyatakan



sebagai suatu pemberian kuasa telah terjadi pemberian kuasa karena Undang-Undang telah menentukannya demikian.<sup>13</sup>

Pemberian kuasa dibedakan berdasarkan sifatnya, yaitu:

a. Kuasa Umum

Kuasa umum diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara yaitu terkait kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum dan hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Dari segi hukum, kuasa umum tidak dapat digunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa, karena untuk dapat tampil di depan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, penerima kuasa harus mendapat kuasa khusus.<sup>14</sup>

b. Kuasa Khusus

Pemberian kuasa menurut Pasal 1795 KUHPerdara dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Apabila penerima kuasa melakukan hal-hal diluar dari kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa, maka tanggung jawab dan akibat hukum berada pada penerima kuasa.<sup>15</sup>



---

<sup>13</sup> Habib Adjie, 2019, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Jangnan (SKMHT)*, Surabaya: CV. Mandar Maju, hlm. 10  
Frans Satriyo Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, isimedia, hlm. 22

<https://konspirasikeadilan.id/artikel/surat-kuasa-umum-khusus-istimewa-dalam-hukum-acara-perdata8580>, diakses pada Senin, tanggal 15 April 2024  
4 WITA

Kuasa tersebut dapat menjadi dasar seseorang untuk bertindak di depan pengadilan, untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai pihak utama. Namun, kuasa tersebut menjadi sah sebagai kuasa khusus di depan pengadilan, jika telah memenuhi syarat perundang-undangan yang berlaku.

c. Kuasa Istimewa

Kuasa istimewa merupakan surat kuasa yang sifatnya khusus dikarenakan ada kepentingan pemberi kuasa yang sangat penting, kuasa istimewa diatur dalam Pasal 1796 KUHPerdara, bahwa terdapat 2 (dua) persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan surat kuasa istimewa, yaitu:<sup>16</sup>

1) Bersifat limitatif

Bermakna bahwa perbuatan hukum tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Tidak ada substitusi kuasa dalam kuasa istimewa, maka dari itu tindakan istimewa yang dilakukan hanya terbatas pada:

- a) Untuk memindahtangankan benda-benda milik pemberi kuasa, atau untuk meletakkan Hak Tanggungan di atas benda tersebut,
- b) Untuk membuat perdamaian dengan pihak ketiga, atau
- c) Untuk mengucapkan sumpah



---

*Ibid.*

2) Dibuat berdasarkan akta autentik pada pejabat berwenang, seperti Notaris atau PPAT.

d. Kuasa Perantara

Kuasa perantara merupakan surat kuasa yang lazim disebut kuasa agen yang diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara dan Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut KUH Dagang), di mana pemberi kuasa memberikan perintah kepada pihak kedua dalam kedudukannya sebagai perwakilan/agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga.<sup>17</sup>

Perbuatan-perbuatan yang dikuasakan dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa sedapat mungkin dituliskan secara rinci dan detail mengenai setiap tindakan yang akan dijalani oleh penerima kuasa. Selain itu, dicantumkan juga waktu perbuatan itu harus dilakukan, bagaimana perbuatan itu dilakukan, kepada siapa pengurusnya, serta identitas atau spesifikasi perbuatan tersebut. Dengan semakin detailnya penulisan tiap-tiap perbuatan yang dikuasakan, semakin jelas perbuatan-perbuatan yang diwakilkan kepada penerima kuasa, sehingga tidak terjadi perbuatan-perbuatan yang melampaui batas yang dikuasakan.<sup>18</sup>

Dalam surat kuasa dapat diberikan klausul atau ketentuan yang berisi bahwa pemberian kuasa tersebut dapat dilimpahkan dengan menggunakan surat kuasa substitusi atau tidak, yakni dengan



---

Laboratorium Hukum, 2018, Malang, hlm. 6, <https://lab-im.ac.id/files/file/MODUL%20HUKUM%20ACARA%20PERDATA%20I.pdf>  
ada Tanggal 15 April pukul 05.05 WITA  
Frans Satriyo Wicaksono, *Op.cit.*, hlm. 30

mencantumkan kalimat “Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi”. Klausul ini dapat ditulis atau tidak dicantumkan dalam surat kuasa, sehingga yang terpenting dan harus diingat bahwa jika tidak ada ketentuan dalam surat kuasa yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa tersebut dapat disubstitusikan, pemberian kuasa tersebut dengan tegas tidak dapat disubstitusikan.<sup>19</sup>

Pemberian Hak Tanggungan juga dapat dilakukan dengan menggunakan SKMHT. SKMHT adalah Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa.<sup>20</sup>

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UU HT mengatur bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, maka SKMHT tidak dapat dibuat secara lisan ataupun dengan menggunakan surat atau akta kuasa dibawah tangan serta harus melalui surat kuasa khusus yang hanya berisikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Selain PPAT, pejabat yang berwenang untuk membuat SKMHT yaitu Notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan bertanggung jawab terhadap akta yang



---

*Ibid.*, hlm. 32

Alwesius, 2011, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib di Notaris atau PPAT)*, <https://alwesius.blogspot.com/2011/09/blog-post.html>,  
ada Jumat, tanggal 05 Januari 2024 Pukul 00:22 WITA

dibuatnya.<sup>21</sup> Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut (UU JN) mengatur bahwa:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Menurut Herlien Budiono bahwa perjanjian pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan mempunyai sifat memaksa, dalam artian bahwa para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT.<sup>22</sup> Substansi dari SKMHT yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, hal ini dikarenakan adanya pembatasan substansi oleh UU HT demi tercapainya kepastian hukum.

Pembuatan SKMHT dilatarbelakangi berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak mudah, antara lain disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ahmad Suryanegara Yasin, Sabir Alwy dan Haeranah, 2021, *Kekuatan Hukum Akta Notaris Pada Transplantasi Organ Tubuh Manusia*, Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Volume 8 Nomor 5, Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, Padang, -1362



Made Oka Cahyadi Wiguna, 2017, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Hak Tanggungan*, Volume 14 Nomor 4, Universitas Pendidikan Nasional (US), Denpasar, hlm. 8

Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 347

- Harus melalui suatu formalitas tertentu,
- Memakan waktu yang relatif cukup lama,
- Memerlukan biaya pembebanan yang relatif cukup tinggi,
- Kredit yang diberikan pada dasarnya memiliki jangka waktu yang terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar,
- Benda yang akan dijaminkan belum bersertipikat,
- Kreditor mempercayai debitor, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitor untuk memasang Hak Tanggungan. sebaliknya, debitor juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditor
- Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT.

Budi Harsono menerangkan bahwa kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, sekalipun pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh Undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai penerima kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.<sup>24</sup>

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU HT. Apabila yang dijadikan objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-




---

Rio Christian dan Januar Agung Saputra, *op. cit.*, hlm 34

lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sementara itu, apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi 3 (tiga) bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Harta Benda Perkawinan**

Pengertian Perkawinan menurut Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan) adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa.

Menurut R. Sardjono perkawinan adalah ikatan lahir batin bagi para pihak yang bersangkutan karena perkawinan itu sangat formil, status menjadi suami dan istri mengenai hubungan mereka dengan masyarakat luas. Pengertian ikatan lahir batin suami istri didasari dengan niat yang sungguh-sungguh untuk hidup bersama sebagai suami istri untuk membentuk dan membina keluarga yang bahagia dan kekal.<sup>25</sup>



---

Zaeni Asyadie, et al., 2020, Hukum Keluarga (Menurut Hukum Positif di ), Depok: PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 32

Sejak dilangsungkannya perkawinan, maka sejak itu menjadi tetaplah kedudukan laki-laki sebagai suami dan perempuan sebagai istri, dan sejak saat itu pula sebagai suami dan istri memperoleh hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu dalam ikatan perkawinan. Hak dan kewajiban sebagai suami dan istri dalam perkawinan adalah setara (seimbang atau sama). Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 31 UU Perkawinan yang menyatakan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat, dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>26</sup>

Hak dan kewajiban yang timbul dari perkawinan salah satunya yang berkaitan dengan harta benda perkawinan. UU Perkawinan membagi harta benda perkawinan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu harta bersama dan harta bawaan. Harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, sedangkan harta bawaan merupakan harta asal dari masing-masing suami dan istri, serta harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan menjadi penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

## **1. Harta Benda Perkawinan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**



Pengaturan harta benda perkawinan dalam KUHPerdata menurut 19 KUHPerdata menyatakan bahwa mulai saat perkawinan

---

*Ibid.*, hlm. 5

dilaksanakan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri. Dengan demikian, suatu perkawinan menyebabkan leburnya harta suami dan istri sebagai harta persatuan. Semua harta dari masing-masing suami dan istri, baik yang mereka bawa pada permulaan perkawinan maupun yang mereka dapatkan selama perkawinan berlangsung, dicampur menjadi satu kekayaan bersama dari suami dan istri. Persatuan bulat kekayaan suami dan istri tersebut sepanjang perkawinan tidak boleh ditiadakan dan diubah dengan suatu persetujuan antara suami dan istri.

Pengecualian yang diatur dalam Pasal 120 KUHPerdara mengatur bahwa:

Sekadar mengenai laba-labanya, persatuan itu meliputi harta kekayaan suami dan istri, bergerak dan tak bergerak, baik yang sekarang, maupun yang kemudian, maupun pula, yang mereka peroleh dengan cuma-cuma, kecuali dalam hal terakhir ini si yang mewariskan atau yang menghibahkan dengan tegas menentukan sebaliknya.

Makna dari Pasal tersebut di atas ialah harta atau barang-barang tertentu yang diperoleh suami atau istri dengan cuma-cuma karena pewarisan secara *tertamentair* dan sebagai hadiah, tidak bisa dianggap sebagai harta bersama. Luasnya kebersamaan (percampuran) harta kekayaan dalam perkawinan ialah mencakup seluruh aktiva dan passiva, baik yang diperoleh suami dan istri sebelum atau selama masa perkawinan berlangsung, termasuk didalamnya yaitu modal, bunga bahkan utang-utang

kibatkan oleh suatu perbuatan yang melanggar hukum.



Kebersamaan harta kekayaan dalam perkawinan merupakan hak milik bersama yang terikat, yaitu kebersamaan harta yang terjadi karena adanya ikatan di antara pemiliknya. Hak milik bersama yang terikat berbeda dengan hak milik bersama yang bebas, yaitu suatu bentuk hak milik, tetapi di antara pemiliknya tidak ada hubungan hukum kecuali mereka bersama-sama merupakan pemiliknya. Suami dan istri yang memiliki hak atas kekayaan masing-masing, mereka tidak dapat melakukan kesalahan atau penyimpangan atas bagian mereka.

KUHPerdata memberikan kekuasaan yang besar kepada suami dalam pengurusan harta bersama. Namun, terdapat batasan-batasan kekuasaan bagi suami dalam pengurusan harta bersama seperti yang diatur dalam Pasal 140 ayat (3) dan Pasal 124 ayat (3) dan ayat (4) KUHPerdata, yaitu:<sup>27</sup>

- 1) Pasal 140 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa jika dilihat kekuasaan suami atas harta persatuan luas sekali, maka diadakan pembatasan terhadap kekuasaan suami dan disamping itu istri dapat meminta diperjanjikan pembatasan dalam perjanjian kawin.
- 2) Pasal 124 ayat (3) KUHPerdata memberikan pembatasan terhadap wewenang suami, dalam hal hibah antara yang masih hidup, suami tidak diperbolehkan menggunakan barang-barang persatuan, baik barang-barang tak bergerak, maupun barang-barang bergerak,



---

Ahmad Jamal Sebayang, 2018, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pengalihan sama Dalam Perkawinan*, Jurnal Hukum Kaidah, Volume 17 Nomor 3, Universitas Jtara, Medan, hlm. 134

untuk seluruhnya, untuk sebagian yang tertentu, atau sejumlah dari itu, melainkan untuk menyelenggarakan kedudukan bagi anak-anak dari perkawinan tersebut.

- 3) Pasal 124 ayat (4) KUHPerdara menguraikan pembatasan dalam hal hibah tak bolehlah suami menggunakan barang bergerak yang diistimewakan meskipun hal tersebut diperjanjikan, hanya hak pakai hasil atas barang tadi tetap pada suami.

Seorang istri dalam perkawinan mempunyai kewenangan untuk mengurus harta bersama, demikian pula membebani atau memindahtangankan barang-barang persatuan dalam hal terdapat keadaan-keadaan seperti yang diatur dalam Pasal 125 KUHPerdara, yaitu jika suami tidak ada atau berada dalam keadaan tidak mungkin untuk menyatakan kehendaknya, sedangkan hal itu dibutuhkan segera, maka istri boleh mengikatkan atau memindahtangankan barang-barang dari harta bersama itu, setelah dikuatkan oleh Pengadilan Negeri.<sup>28</sup>

## **2. Harta Benda Perkawinan Menurut Undang-Undang Perkawinan**

Harta benda perkawinan dalam UU Perkawinan hanya diatur dalam 3 (tiga) pasal, yaitu terdapat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 37 UU Perkawinan. Pasal 35 UU Perkawinan mengatur hal-hal sebagai berikut:

- 1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.



---

Sonny Dewi Judiasih, 2019, *Harta Benda Perkawinan: Kajian terhadap Hak dan Kedudukan Suami dan Isteri atas Kepemilikan Harta dalam Perkawinan*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 22

- 2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pernyataan tersebut di atas menyimpulkan bahwa harta benda perkawinan menurut UU Perkawinan terbagi dalam 2 (dua) golongan, yaitu harta bersama atau yang biasa disebut harta gono gini dan golongan kedua yaitu harta bawaan atau harta asal. Selanjutnya dalam Pasal 36 UU Perkawinan mengatur:

- 1) Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- 2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan mengatur mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, dengan demikian mencerminkan suatu kedudukan yang setara terhadap kekuasaan atas harta bersama dalam perkawinan. Kedudukan yang setara antara suami dan istri terhadap harta bersama, menimbulkan tanggung jawab dari suami dan istri manakala mereka secara bersama-sama atau salah satu dari mereka melakukan suatu perbuatan hukum.



an harta perkawinan jika terjadi perceraian ialah harta bersama akan diatur menurut hukumnya masing-masing, baik itu

berdasarkan hukum adat, hukum agama dan peraturan hukum lainnya sesuai ketentuan Pasal 37 UU Perkawinan.

Menurut M. Yahya Harahap semua harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan menjadi yurisdiksi harta bersama yang dikembangkan dalam proses peradilan. Berdasarkan pengembangan tersebut maka harta perkawinan yang termasuk yurisdiksi harta bersama adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

- 1) Harta yang dibeli selama dalam ikatan perkawinan berlangsung.

Setiap barang yang dibeli selama dalam ikatan perkawinan menjadi yurisdiksi harta bersama. Siapa yang membeli, atas nama siapa terdaftar, dan di mana letaknya tidak menjadi persoalan.

- 2) Harta yang dibeli dan dibangun pasca perceraian yang dibiayai dari harta bersama.

Suatu barang termasuk yurisdiksi harta bersama atau tidak ditentukan oleh asal-usul biaya pembelian atau pembangunan barang yang bersangkutan, meskipun barang itu dibeli atau dibangun pasca terjadinya perceraian.

- 3) Harta yang dapat dibuktikan diperoleh selama dalam ikatan perkawinan.

Semua harta yang diperoleh suami dan istri selama ikatan perkawinan dengan sendirinya menjadi harta bersama.

enghasilan harta bersama dan harta bawaan.



---

*Ibid.*, hlm. 25

Penghasilan yang berasal dari harta bersama menjadi yurisdiksi harta bersama, demikian pula penghasilan dari harta pribadi suami dan istri juga masuk dalam yurisdiksi harta bersama. Segala penghasilan pribadi suami dan istri sepanjang mengenai penghasilan pribadi suami dan istri tidak terjadi pemisahan, bahkan dengan sendirinya terjadi penggabungan sebagai harta bersama. Penggabungan penghasilan pribadi suami dan istri ini terjadi demi hukum, sepanjang suami dan istri tidak menentukan lain dalam perjanjian kawin.

Uraian tersebut di atas menimbulkan beberapa asas yang berkaitan dengan hukum harta perkawinan, yaitu:

- 1) Tidak menutup kemungkinan terdapat pelaksanaan hukum harta perkawinan yang berbeda untuk beberapa golongan tertentu (Pasal 37 UU Perkawinan);
- 2) Persamaan kedudukan antara suami dan istri, sehingga keduanya memiliki hak dan kedudukan yang seimbang (Pasal 31 ayat (1) UU Perkawinan);
- 3) Istri memiliki kecakapan sepanjang perkawinan sehingga mampu untuk melakukan perbuatan hukum (Pasal 31 ayat (2) UU Perkawinan);
- 4) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, kecuali harta bawaan yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan berada dibawah penguasaan masing-



masing para pihak sepanjang tidak ditentukan lain (Pasal 35 UU Perkawinan);

- 5) Dimungkinkan terjadinya penyimpangan atas harta perkawinan melalui perjanjian kawin sepanjang tidak melanggar hukum, agama dan kesusilaan (Pasal 29 UU Perkawinan);
- 6) Suami atau istri dalam mengambil tindakan hukum terhadap harta bersama harus berdasarkan persetujuan kedua belah pihak (Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan);
- 7) Suami atau istri dalam mengambil tindakan hukum terhadap harta bawaan masing-masing tidak memerlukan persetujuan kedua belah pihak karena hak sepenuhnya milik pihak dari harta tersebut (Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan).

### **3. Harta Bersama Sebagai Objek Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit**

Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan memberikan pemahaman bahwa apabila suami dan atau istri melakukan suatu tindakan hukum terhadap harta bersama, maka hal tersebut harus dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Oleh sebab itu, apabila harta bersama dijadikan objek jaminan utang oleh suami dan atau istri, maka penjaminan tersebut harus didasarkan persetujuan dan kesepakatan suami dan istri.



Harta bersama yang dijadikan sebagai objek jaminan dalam an utang merupakan harta persatuan yang bulat, tidak dapat dan harus dianggap tetap utuh sampai dengan dilakukannya

pelunasan utang. Selama harta bersama dijadikan sebagai objek jaminan pelunasan utang, maka harta bersama harus bulat dan utuh, harta bersama tersebut tidak dapat dipecah dengan alasan apapun, sampai dilakukan pelunasan utang.<sup>30</sup>

Suami dan istri yang melakukan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian kredit dengan menjadikan harta bersama sebagai objek jaminan, mempunyai kewajiban yang sama terhadap pelunasan kredit tersebut. Karena perjanjian kredit timbul dalam ikatan perkawinan, maka pelunasan harus dilakukan dengan mengambil bagian dari harta bersama.

Tanggung jawab pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) golongan yaitu:<sup>31</sup>

#### 1) Tanggung jawab intern

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan menyebutkan bahwa harta pribadi atau harta bawaan masing-masing suami dan istri mempunyai hak sepenuh untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Sehingga atas dasar tersebut, suami dan istri bertanggung jawab sendiri atas utang-utang pribadinya.

Harta bersama merupakan hasil usaha suami dan istri selama perkawinan dan mereka mempunyai wewenang untuk



---

Lumalente Y. P. William, 2018, *Harta Bersama Merupakan Hak Kebendaan Objek Jaminan Pelunasan Hutang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Perkawinan*, E-Journal UNSRAT, Volume 6 Nomor 1, Universitas Sam Ratulangi, hlm. 101

Sonny Dewi Judiasih, *Op.cit.*, hlm. 76

mengikatkannya kepada orang ketiga, oleh sebab itu suami dan istri layak untuk melakukan pelunasan terhadap kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah mereka lakukan.

Pengeluaran bersama adalah pengeluaran-pengeluaran yang diperlukan untuk hidup bersama sebagai keluarga, termasuk didalamnya kebutuhan sehari-hari, pengeluaran untuk kesehatan dan pengobatan serta pendidikan anak-anak.

## 2) Tanggung jawab ekstern

Pada prinsipnya suami dan istri menanggung utang pribadinya masing-masing, baik utang sebelum maupun sepanjang perkawinan dengan harta pribadinya atau harta bawaannya. Suami dan istri dapat mengikatkan harta bersama kepada pihak ketiga, atas dasar tersebut maka adil bagi suami istri bertanggung jawab secara bersama-sama terhadap utang yang dibuatnya. Demikian pula mengenai utang bersama dalam perkawinan, maka harus dilunasi oleh harta bersama, namun jika tidak mencukupi maka dapat dilakukan pelunasan dari harta asal suami maupun istri.

Penjaminan harta bersama yang dilakukan dengan persetujuan kedua pihak yaitu suami dan istri, maka segala hak dan kewajiban akan ditanggung secara bersama, sama halnya apabila penjaminan harta bersama dilakukan oleh salah satu pihak suami atau istri, sementara pihak lain menyetujui secara diam-diam, maka keadaan yang demikian



dianggap sebagai wujud persetujuan terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan.

Selanjutnya penjaminan harta bersama yang dilakukan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan dari pihak yang lainnya, hal ini akan menimbulkan masalah karena penjaminan tersebut tidak diakui keberadaannya oleh pihak yang tidak menyetujui dilakukannya perjanjian penjaminan karena akan mengakibatkan kerugian bagi pihak tersebut. Pihak ketiga sebagai penerima barang jaminan akan menimbulkan kerugian pula, karena jika terjadi suatu keadaan dimana pemberi jaminan tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak penerima barang jaminan tidak dapat memperoleh apa yang seharusnya menjadi haknya.

Hak pihak ketiga untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan yang berbentuk harta bersama akan menemui kesulitan apabila ternyata dalam pelaksanaan perjanjian kredit dilakukan tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak suami dan istri, dalam artian bahwa perjanjian hanya dilakukan oleh salah satu pihak suami atau istri tanpa tanpa persetujuan pihak suami atau istri. Berdasarkan fakta tersebut, maka kepentingan pihak ketiga menjadi tidak terlindungi, persetujuan terhadap perjanjian dengan objek jaminan harta bersama akan terlanggar kepentingannya untuk mempertahankan hak-haknya terhadap penguasaan harta bersama yang dijaminan tersebut.<sup>32</sup>



---

*Ibid.*, hlm. 81

Apabila dapat dibuktikan bahwa pasangan suami atau istri mengetahui atau menyetujui dilakukannya perjanjian kredit dalam masa perkawinan, maka walaupun tidak terlibat secara langsung sebagai pihak dalam perjanjian maupun sebagai penjamin, harta bawaan pasangan suami atau istri tersebut dapat dipakai sebagai pemenuhan pembayaran utang.

### C. Landasan Teori

Teori hukum adalah disiplin hukum yang secara kritikal dalam perspektif interdisipliner menganalisis berbagai aspek dari hukum secara tersendiri dan dalam keseluruhannya, baik dalam konsepsi teoritis maupun dalam pengolahan praktisnya dengan tujuan memperoleh pemahaman yang lebih baik dan penjelasan yang lebih jernih tentang bahan-bahan hukum tersaji. Pokok kajian teori hukum yaitu:<sup>33</sup>

a) Analisis hukum,

Analisis hukum merupakan upaya pemahaman mengenai struktur sistem hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, serta unsur-unsur khas dari konsep yuridis (subjek hukum, kewajiban hukum, hak, hubungan hukum, badan hukum, tanggung gugat, dan sebagainya).

b) Ajaran metode,

Ajaran metode merupakan metode dari ilmu hukum (dogmatik hukum, metode penerapan hukum (pembentukan hukum



---

Zainal Asikin, 2020, *Mengenal Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Andi, hlm. 21

dan penemuan hukum), teori perundang-undangan, dan teori argumentasi yuridis (teori penalaran hukum).

- c) Ajaran ilmu (epistemology) dari hukum dengan mempersoalkan karakter keilmuan ilmu hukum.
- d) Kritik ideologi

Kritik ideologi merupakan kritik terhadap kaidah hukum positif, menganalisis kaidah hukum positif, menganalisis kaidah hukum untuk menampilkan kepentingan dan ideologi yang melatarbelakangi aturan hukum positif (Undang-undang).

## 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum.<sup>34</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:<sup>35</sup>

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan;
- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat



---

<https://layanan.hukum.uns.ac.id/data/RENSI%20file/Data%20Backup/Done%20kUp/TEORI%20KEPASTIAN%20HUKUM.docx>, diakses pada Senin, tanggal 8/12/24, pukul 07:21 WITA  
Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Group, hlm. 60

umum, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam perundang-undangan melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Hukum untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Barang siapa mencuri harus dihukum, di mana setiap orang yang mencuri harus dihukum, tanpa membeda-bedakan siapa yang mencuri. Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah Undang-Undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan Undang-undang pada peristiwa yang konkret.<sup>36</sup>

Di Indonesia, prinsip kepastian hukum telah menjadi asas hukum nasional, disamping karena merupakan prinsip hukum universal, juga diderivasi dari cita hukum Pancasila, sila kedua Pancasila yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab dan sila kelima Pancasila yaitu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.



---

Hasaziduhu Moho, 2019, *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Jurnal Warta Dharmawangsa, Volume 13 Universitas Dharmawangsa, Medan, hlm. 7

## 2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Hans Kelsen menyatakan menurut teori tradisional, terdapat 2 (dua) macam pertanggungjawaban, yaitu: <sup>37</sup>

- 1) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*);
- 2) Pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).

Hukum tradisional melihat bahwa hubungan antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis. Apakah tindakan individu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Cukup bahwa perbuatannya telah membawa efek yang dinyatakan oleh legislator sebagai *harmful*, yang berarti menunjukkan hubungan eksternal antara perbuatan dan efeknya. Tidak dibutuhkan adanya sikap mental pelaku dan efek dari perbuatan tersebut. Pertanggungjawaban ini disebut pertanggungjawaban absolut.

Teknik hukum terkini menghendaki suatu perbedaan antara:<sup>38</sup>

- 1) Kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut,
- 2) Kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat *harmful* tanpa direncanakan atau dimaksudkan demikian oleh pelaku.



---

Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, hlm. 61  
*Ibid.*, hlm. 62

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:<sup>39</sup>

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian,
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*),
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

#### D. Kerangka Pikir

Dalam penelitian ini yang berjudul Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Diberikan Langsung Oleh Pasangan Kawin, penulis mengangkat 2 (dua) rumusan masalah, yaitu



---

Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra cti, hlm. 503

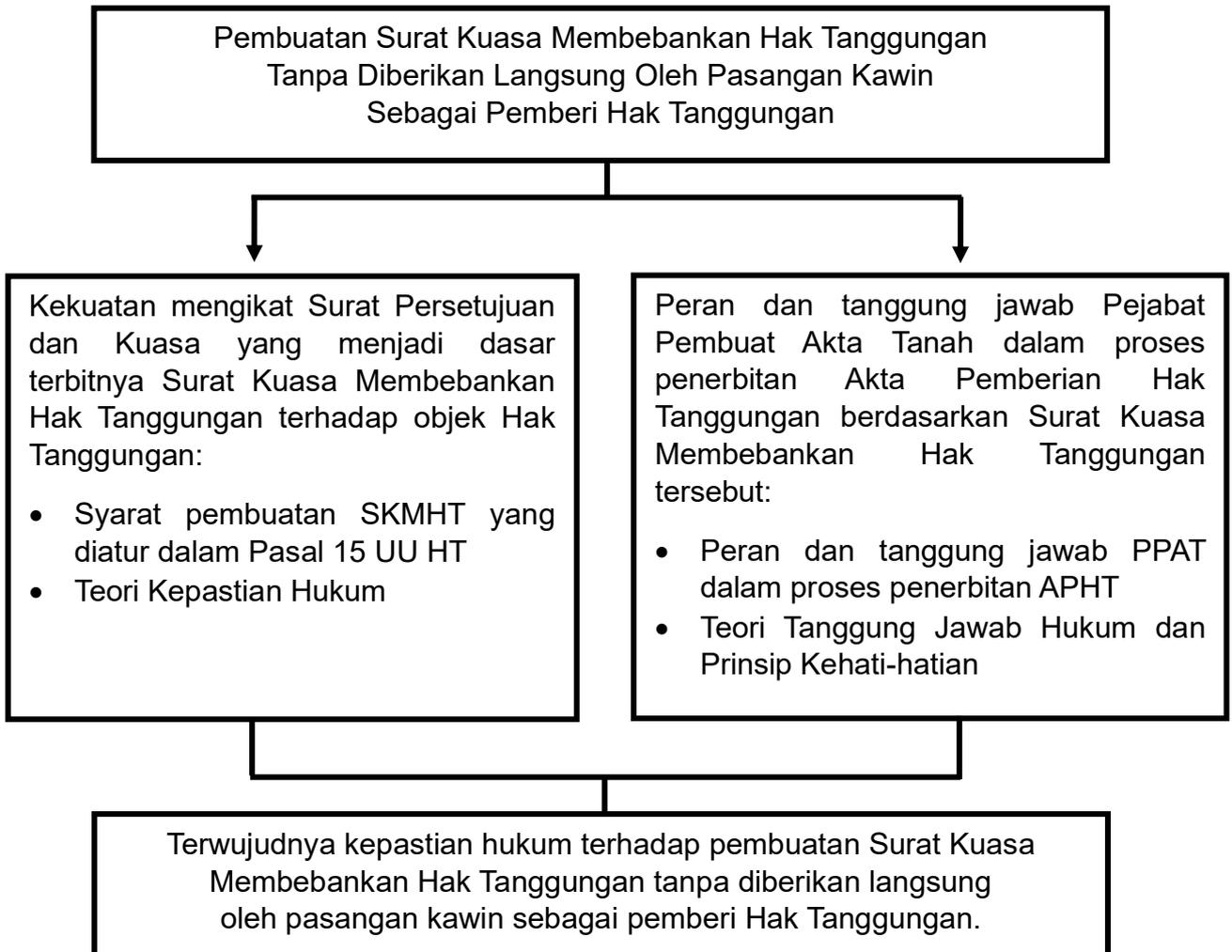
pertama apakah Surat Persetujuan dan Kuasa yang menjadi dasar terbitnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat terhadap objek Hak Tanggungan? dan rumusan masalah yang kedua yaitu bagaimana peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut?

Beralaskan dari rumusan masalah di atas, peneliti akan mengkaji dan menganalisis syarat pembuatan SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU HT dan penggunaan Surat Persetujuan dan Kuasa sebagai dasar pembuatan SKMHT yang ditinjau dari Teori Kepastian Hukum. Selanjutnya, peneliti akan mengkaji dan menganalisis peran dan tanggung jawab PPAT dalam proses penerbitan APHT dan tanggung jawab PPAT dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat APHT berdasarkan SKMHT yang tidak diberikan langsung oleh pasangan kawin ditinjau dari Teori Tanggung Jawab Hukum dan Prinsip Kehati-hatian.

Hasil dari analisis dan kajian dari penelitian ini akan menghasilkan output yaitu tercapainya kepastian hukum mengenai pembuatan SKMHT yang tidak diberikan langsung oleh pasangan kawin sebagai pemberi Hak Tanggungan.



## Bagan Kerangka Pikir



## E. Definisi Operasional

1. Surat Persetujuan dan Kuasa adalah suatu dokumen yang di dalamnya berisi pernyataan seseorang yang berkaitan dengan pelimpahan kekuasaan atau wewenang kepada seseorang lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum tertentu.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang sifatnya khusus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor sebagai Penerima Hak Tanggungan, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebaskan Hak Tanggungan atas objek Tanggungan.
3. Kekuatan mengikat adalah setiap persetujuan atau perjanjian yang dibuat hanya berlaku dan mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam.
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Akta PPAT yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan.
5. Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang memiliki kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak kontradiktif dan dapat dilaksanakan sehingga mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

