

HAKIKAT PEMBERIAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

by Trisnawati Trisnawati

Submission date: 08-Jun-2022 01:24AM (UTC-0400)

Submission ID: 1852751330

File name: Jurnal_Incez.docx (21.99K)

Word count: 2924

Character count: 19115

HAKIKAT PEMBERIAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

10

Trisnawati; Moch. Isnaeni; Endang Prasetyawati; Krisnadi Nasution
Doctoral Program, Faculty of Law, University of 17 August 1945 Surabaya

Abstrak

Pasal 15 UU Hak Tanggungan telah menetapkan bahwa SKMHT harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Secara historis, cikal bakal lahirnya SKMHT mengacu pada adanya Surat Kuasa untuk Memasang Hak Tanggungan. Keberadaan SKMHT di satu sisi memberikan keuntungan bagi kreditur, namun dualisme kewenangan membuat SKMHT mengakibatkan kondisi yang tidak efisien. Penelitian ini akan menganalisis alasan hukum pemberian kewenangan SKMHT kepada PPAT. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan historis dan pendekatan filosofis. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa SKMHT menjadi dasar pemberian perlindungan hukum bagi kreditur dan menjadi sarana awal untuk meningkatkan kedudukan kreditur dari kreditur konkuren menjadi kreditur preferen setelah SKMHT dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Konsep merekonstruksi pengaturan pembuatan SKMHT yang memberikan perlindungan hukum adalah dengan menjadikan Notaris sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat SKMHT.

Kata Kunci: Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris, Dualisme

Pendahuluan

Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan. Pertama, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Pada prinsipnya pembebanan hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, namun dalam hal pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pemberi Hak Tanggungan untuk tujuan pembuatan APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diberikan kepada seseorang untuk mewakili kepentingannya menghadap PPAT.

Keberadaan SKMHT di satu sisi memberikan manfaat bagi kreditur. Hal tersebut berkaitan dengan kemudahan yang diperoleh oleh debitor jika terdapat kondisi-kondisi tertentu yang menyebabkan pemberian Hak Tanggungan tidak bisa dilakukan secara langsung misalnya obyek belum dibalik nama atas nama debitor atau masih diperlukannya tahapan-tahapan lain dalam pemberian hak tanggungan sehingga keberadaan SKMHT menjadi alat untuk memperbaiki kedudukan bank selaku kreditur dalam pemberian fasilitas kredit. Di sisi lain, keberadaan SKMHT juga menimbulkan kontroversi karena jika berpijak pada aspek historis maka seharusnya yang berwenang untuk membuat SKMHT adalah

Notaris, namun ketentuan dalam UUHT menyatakan bahwa SKMHT dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.²²

Secara historis cikal bakal lahirnya SKMHT adalah merujuk pada keberadaan Surat Kuasa Memasang Hipotik. Surat Kuasa Memasang Hipotik diatur dalam Pasal 1171 ayat (2) KUHPerdara: "...pemberian kuasa untuk memberikan hipotek harus dibuat dengan akta otentik". Ketentuan yang terdapat pada Pasal 15 UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT memang tidak menghilangkan kewenangan Notaris untuk membuat SKMHT, namun pemberian kewenangan tersebut kepada PPAT menjadi hal yang menimbulkan konflik norma karena esensi dari kuasa adalah perbuatan hukum untuk memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, sehingga seharusnya kewenangan pembuatan akta otentik berkaitan dengan kuasa tersebut ada pada Notaris saja.

⁴³ Kewenangan Notaris membuat SKMHT sejalan dengan kewenangan yang diberikan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2¹⁵ tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan (selanjutnya ditulis UUNJ), yang menentukan bahwa Notaris berwenang membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Keberadaan SKMHT menjadi sarana penunjang berjalannya perekonomian di Indonesia karena berkaitan dengan berjalannya aktivitas perbankan. Namun demikian, adanya dualisme kewenangan pembuatan SKMHT bertentangan dengan filosofi perekonomian nasional yang menentukan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan atas dasar efisiensi berkeadilan. Adanya dualisme kewenangan pembuatan SKMHT tersebut mengakibatkan terjadinya kondisi yang tidak efisien. Selain itu, dualisme kewenangan pembuatan SKMHT juga bertentangan dengan Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI 1945 yang telah menentukan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Dualisme pembuatan SKMHT yang terjadi juga melahirkan konflik secara Teoritis, yaitu tidak tercapainya suatu kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang tegas, jelas dan konsisten. Diberikannya kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT melahirkan ketidakpastian hukum karena jika berpijak pada konsistensi, maka semestinya regulasi yang ada menyesuaikan dengan sisi historis yang telah ada, yaitu bahwa SKMHT merupakan pengganti dari Surat Kuasa Memasang Hipotik yang menjadi kewenangan dari Notaris.

²⁷ Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan dalam mencari solusi permasalahan hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, pendekatan historis dan pendekatan filosofis.

Pembahasan

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki batasan daerah kerja yaitu dalam 1 (satu) kabupaten atau kota di tempat kedudukannya. Pembatasan daerah kerja tersebut berkaitan erat dengan kewajiban PPAT untuk memproses lebih lanjut semua transaksi dan pembebanan yang dibuat dihadapannya kepada Kantor Pertanahan yang kewenangannya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Demi untuk kelancaran proses administrasi tata usaha pertanahan dan efisiensi kerja, maka pelaksanaan peralihan dan pembebanan tanah ditugaskan kepada PPAT yang wilayahnya dekat dengan Kantor Pertanahan yang berwenang, padahal berdasarkan atas apa yang telah diuraikan sebelumnya pada umumnya yang lebih berkepentingan untuk membuat SMHT adalah debitor yang tempat tinggalnya jauh dari tempat atau letak objek yang akan dijamin. Sedangkan untuk debitor yang tinggal dekat dengan letak tanah tentunya kemungkinan berhalangan menghadap sendiri kepada PPAT lebih kecil apabila dibanding dengan mereka yang tinggalnya jauh dari letak ob³⁸.

UUHT diundangkan pada tahun 1996 yang mana pada saat itu persebaran Notaris masih belum banyak dan merata sebagaimana saat ini, sehingga adanya pemberian kewenangan kepada PPAT untuk membuat SKMHT bertujuan untuk memudahkan aktivitas perbankan di daerah-daerah pelosok yang pada saat itu belum terdapat Notaris. Pemberian kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT juga dilatarbelakangi dengan keberadaan PPATS yang juga menjalankan jabatan sebagai PPAT yang mana PPATS ini dapat dijabat oleh Camat atau Kepala Desa. Kondisi tersebut tentunya akan memudahkan aktivitas perbankan dalam memberikan kemudahan dalam pencairan kredit. Pada saat akan mengikat jaminan yang lahir dari adanya perjanjian kredit tersebut maka tidak akan kesulitan lagi mencari Notaris untuk membuat SKMHT, terlebih apabila dalam wilayah tersebut masih belum terdapat Notaris. Pembuatan SKMHT dan APHT dalam kondisi tersebut dapat dilakukan dihadapan PPATS yang secara *ex-officio* dijabat oleh Camat atau Kepala Desa setempat.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang di³²janjikan merupakan faktor penting. Pasal 8 UU Perbankan mengatur bahwa apabila unsur-unsur lain telah dapat meyakinkan pihak bank atas kemampuan debitor maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa UU Perbankan tidak menjadikan jaminan sebagai syarat mutlak dan berdasarkan Pasal 8 UU Perbankan tersebut memungkinkan untuk memberikan kredit tanpa jaminan. Jaminan hanya merupakan salah satu syarat tambahan yang harus dipenuhi.

Untuk menjamin kreditur terhadap pelunasan kredit debitor diperlukan adanya suatu benda jaminan. Benda jaminan utang dapat berupa barang sebagai jaminan keb³³n dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jari²⁰an kebendaan berupa memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan (kreditur) dapat

berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah untuk pelunasan suatu kredit (utang) tersebut dilaksanakan melalui lembaga Hak Tanggungan.¹ Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dimana pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan SKMHT yang wajib dibuat dengan akta otentik,⁴² hadapan Notaris atau PPAT.

Penunjukan PPAT sebagai⁵ pejabat yang berwenang membuat SKMHT disamping Notaris adalah berdasarkan alasan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah³⁰ akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukan³⁷ perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di wilayah kerjanya. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta otentik perlu diingat bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan sehingga dapat melayani pihak-pihak yang memerlukannya. Dengan demikian, jika Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutam ditempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas.¹

Penjelasan Umum angka 7 UUHT menentukan yang pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar³⁹ pembuatan APHT.

Pada pembuatan SKMHT telah ditentukan syarat tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Selain itu ditentukan pula adanya larangan kuasa substitusi. Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut UUHT adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain. Selain itu ditentukan pula bahwa Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah¹⁷ utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris atau PPAT sehingga dengan demikian terdapat 2 (dua) pejabat yang berwenang untuk membuat SKMHT. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.. UUHT memberikan kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT karena pada saat UUHT

diundangkan tahun 1996 jumlah Notaris yang ada di Indonesia masih belum merata dan masih terpusat pada kota besar saja. Hal tersebut tentunya akan menyulitkan apabila akan dilakukan transaksi-transaksi penjaminan tanah di daerah-daerah terpencil yang belum terdapat Notaris. Diberikannya kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT adalah untuk memberikan kemudahan dalam rangka pelayanan pertanahan sehingga dengan adanya pemberian kewenangan kepada PPAT untuk membuat SKMHT maka pihak kreditur akan lebih mudah dalam memberikan pencairan kredit karena proses-proses yang berkaitan dengan pembuatan kuasa dan pengikatan jaminan dapat dilakukan melalui satu pintu yaitu PPAT.

Adanya kewenangan pembuatan SKMHT pada Notaris dan PPAT di satu sisi memberikan manfaat berupa kemudahan bagi masyarakat di daerah-daerah terpencil pada saat membutuhkan SKMHT, namun disisi lain dengan adanya dualism kewenangan ini mengakibatkan terjadinya suatu konflik berkaitan produk yang dikeluarkan oleh masing-masing Notaris atau PPAT. Konflik norma tersebut terjadi dalam kaitannya dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tata cara pembuatan akta otentik bagi masing-masing jabatan tersebut.

Pada bagian Penjelasan Umum angka 7 UUHT disebutkan “Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik”, yang mana hal ini berarti bahwa SKMHT harus dibuat dengan akta otentik. Mengenai akta otentik sendiri telah dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Berdasarkan ketentuan yang telah dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa SKMHT dinyatakan sebagai akta otentik jika mengikuti ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara. Mengenai bentuk SKMHT, pada Perkaban No. 8 Th. 2012 telah menentukan bagaimana bentuk aktanya, hal ini sekaligus memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang menentukan akta otentik “dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang”. Mengenai bentuk yang ditentukan dalam Perkaban No. 8 Th. 2012 tersebut wajib diikuti oleh Notaris maupun PPAT pada saat membuat SKMHT dan apabila tidak diikuti maka tidak dapat digunakan untuk pendaftaran APHT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 96 ayat (3) Perkaban No. 8. Th. 2012: “Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1)”.

Adanya ketentuan tersebut mengakibatkan jika Notaris tidak mengikuti maka akta yang dibuat tidak dapat digunakan dalam pembuatan APHT, padahal bagi Notaris dalam pembuatan akta otentik terikat pada ketentuan Pasal 38 UUN yang menentukan:

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;

- b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
- a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris, Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Adanya ketentuan bentuk akta otentik yang diatur dalam Pasal 38 UUJN mempunyai konsekuensi hukum apabila tidak dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUJN yang menyatakan: "Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan."

Terhadap terjadinya konflik norma antara UUJN dengan Perkebun No. 2 Th. 2012 tersebut dapat diselesaikan dengan menerapkan asas preferensi "*lex superiori derogate legi inferiori*" (peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah). Mengenai hirarki tingkatan Peraturan Perundang-Undangan telah ditentukan pula dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut:

- (1) Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:
- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- b. ²⁴ tetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
 - d. Peraturan Pemerintah;
 - e. Peraturan Presiden;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.
- (2) ¹⁶ kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan hirarki tersebut diatas maka kedudukan Undang-Undang lebih tinggi dari Peraturan Kepala Badan sehingga dalam hal ini UUJN mengesampingkan Perkaban No. 8 Th. 2012 dan dalam pembuatan akta SKMHT Notaris tetap harus berpedoman pada UUJN. Keberadaan hirarki Peraturan Perundang-Undangan tersebut diatas juga menegaskan bahwa agar SKMHT dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik maka pembuatannya harus mengikuti UUJN. Hal ini tentunya tidak dapat diterapkan oleh PPAT karena bagi jabatan PPAT tidak tunduk pada UUJN.

Terjadinya konflik norma sebagaimana dijelaskan diatas apabila dikaitkan dengan UUHT yang mensyaratkan SKMHT dibuat dengan akta otentik maka dapat disimpulkan bahwa yang berlaku sebagai akta otentik dalam hal ini adalah akta yang dibuat oleh Notaris. Hal ini membawa konsekuensi apabila akta tersebut tidak dibuat oleh Notaris maka tidak berlaku sebagai akta otentik dan dalam kaitannya dengan SKMHT akan membawa konsekuensi tidak dapat dilanjutkan ke APHT. Apabila tetap dipaksakan untuk dijadikan dasar pembuatan APHT maka secara hukum APHTnya tidak sah dan jika APHTnya tidak sah maka tidak mempunyai ³⁶ jabatan eksekutorial.

Berdasarkan kondisi yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa SKMHT yang mampu memberikan perlindungan hukum bagi kreditor adalah SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga dengan demikian menjadi suatu urgensi bahwa kewenangan pembuatan SKMHT pada PPAT ⁸ harus dihapuskan dan memberikan kewenangan pembuatan SKMHT kepada Notaris sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuatnya.

Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa sifat SKMHT dalam Undang-Undang Penjaminan adalah memberikan kemudahan dalam pembuatan APHT apabila terdapat kondisi Penyedia Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT karena alasan tertentu atau alasan efisiensi. SKMHT merupakan dasar pemberian perlindungan hukum bagi kreditor dan merupakan sarana awal untuk meningkatkan kedudukan kreditor dari kreditor konkuren menjadi kreditor preferen setelah SKMHT dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Hakikat pemberian kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT adalah untuk memberikan kemudahan dalam rangka pelayanan pertanahan. Kewenangan ini diberikan kepada PPAT untuk mendukung kewenangan lainnya yaitu membuat APHT. Dengan kewenangan yang diberikan kepada PPAT untuk membuat SKMHT, kreditor akan lebih mudah dalam memberikan pencairan

kredit karena proses terkait pembuatan surat kuasa dan pengikatan jaminan dapat dilakukan melalui satu pintu yaitu PPAT.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas disimpulkan bahwa hakikat SKMHT dalam Hukum Jaminan adalah untuk memberikan kemudahan dalam pembuatan APHT jika terjadi kondisi pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT karena alasan tertentu atau karena alasan efisiensi. SKMHT menjadi dasar untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor dan menjadi sarana awal untuk meningkatkan kedudukan kreditor dari semula sebagai kreditor konkuren menjadi kreditor preferen setelah SKMHT tersebut diteruskan dengan pembuatan APHT.

Konsep rekonstruksi pengaturan pembuatan SKMHT yang memberikan perlindungan hukum adalah dengan menjadikan Notaris sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat SKMHT. Secara karakteristik kewenangan PPAT adalah pada pembuatan *akta van transport* yang dijadikan dasar pendaftaran hak, sedangkan kewenangan Notaris lebih luas meliputi seluruh perbuatan hukum selama tidak dikecualikan pada Pejabat Umum lainnya. SKMHT digunakan sebagai pengganti dari Surat Kuasa Membebaskan Hipotik yang kewenangan pembuatannya hanya pada Notaris saja. SKMHT memiliki karakter sebagai perjanjian kuasa dan merupakan perjanjian formil sehingga seharusnya kewenangan pembuatan hanya ada pada Notaris saja dan kewenangan pembuatan SKMHT pada PPAT harus dihapuskan. SKMHT agar dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik wajib mengikuti ketentuan yang diatur dalam UUJN sebagai peraturan yang bersifat *Lex Superiori*.

HAKIKAT PEMBERIAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

ORIGINALITY REPORT

19%

SIMILARITY INDEX

17%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	notariscimahi.co.id Internet Source	1%
2	binziadk.wordpress.com Internet Source	1%
3	eprints.ums.ac.id Internet Source	1%
4	Nanda Dwi Rizkia, Yuhelson, Ramlani Lina S. "Pengikatan Jaminan Pesawat Udara Terkait Dengan Ratifikasi Konvensi Cape Town 2001 Untuk Kepentingan Penerbangan Internasional", Jurnal Hukum Sasana, 2021 Publication	1%
5	sobatbaru.blogspot.com Internet Source	1%
6	www.asdeksi.org Internet Source	1%
7	repository.unissula.ac.id Internet Source	1%

8	adityoariwibowo.wordpress.com Internet Source	1 %
9	adoc.pub Internet Source	1 %
10	ijmmu.com Internet Source	1 %
11	mkn-unsri.blogspot.com Internet Source	1 %
12	Al Umry. "Bentuk Pelanggaran Notaries Dalam Pembuatan Akta", <i>Citra Justicia : Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat</i> , 2020 Publication	1 %
13	idtesis.com Internet Source	1 %
14	coffelatteblog.wordpress.com Internet Source	<1 %
15	ippatonline.com Internet Source	<1 %
16	peraturanpajak.com Internet Source	<1 %
17	repositori.usu.ac.id Internet Source	<1 %
18	vjkeybot.wordpress.com Internet Source	<1 %

19	dicksonpardede.blogspot.com Internet Source	<1 %
20	ejournal.unitomo.ac.id Internet Source	<1 %
21	charlie-muhammad.blogspot.com Internet Source	<1 %
22	lpksmcelebes.blogspot.com Internet Source	<1 %
23	ojs.uho.ac.id Internet Source	<1 %
24	rinastkip.wordpress.com Internet Source	<1 %
25	www.radarcilacap.com Internet Source	<1 %
26	hutandankonservasialam.blogspot.com Internet Source	<1 %
27	journal.uta45jakarta.ac.id Internet Source	<1 %
28	azrilmubarak.blogspot.com Internet Source	<1 %
29	doku.pub Internet Source	<1 %
30	pelangianggita.blogspot.com Internet Source	<1 %

31

zadoco.site

Internet Source

<1 %

32

Henry Donald, Jamilus Jamilus. "Quo Vadis Resi Gudang Surat Berharga Jaminan Kredit", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 2019

Publication

<1 %

33

Rizal Darwis. "Tradisi Pohulo'o Pada Masyarakat Gorontalo Perspektif Hukum Ekonomi Syariah", *Al-Izzah: Jurnal Hasil-Hasil Penelitian*, 2018

Publication

<1 %

34

Rizka Rahmawati. "Implementasi Kewajiban Notaris untuk Melekatkan Sidik Jari Para Penghadap pada Minuta Akta", *SASI*, 2019

Publication

<1 %

35

jdih.kemenkeu.go.id

Internet Source

<1 %

36

konsultasiskripsi.com

Internet Source

<1 %

37

pt.slideshare.net

Internet Source

<1 %

38

www.kajianislam.net

Internet Source

<1 %

39

www.slideshare.net

Internet Source

<1 %

40

Ali Marwan HSB. "MENGKRITISI
PEMBERLAKUAN TEORI FIKSI HUKUM
(Criticising Enactment Of Law Fiction Theory)",
Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017

Publication

<1 %

41

kumpulanakta.blogspot.com

Internet Source

<1 %

42

lotusbougenville.wordpress.com

Internet Source

<1 %

43

moam.info

Internet Source

<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches Off

Exclude bibliography On