

Kekuatan Mengikat SKMHT Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Karena Adanya Wanprestasi**Aslan Noor, Karin Veronica Wijaya, Ilva Yuniarsi Maruf, Muhammad Yusuf, Gregorius Patrich Setiawan**

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan Bandung

Email : nooraslan@yahoo.com, rinveronica16@gmail.com, sarkacupp@gmail.com,
ilvayuniarsi@gmail.com, gregoriuspetrick@gmail.com**ABSTRAK**

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, pada dasarnya tanah mudah dijual, selain itu harga untuk tanah tersebut terus meningkat dan mempunyai alas hak yang merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut, serta sulit untuk direkayasa. Sehingga Pemerintah membuat sebuah program yang bernama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk memudahkan Warga Negeranya mendapatkan rumah yang layak huni. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan dan menganalisa secara sistematis, faktual, dan akurat terkait piutang dalam perjanjian kredit yang telah dialihkan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa kekuatan SKMHT sebagai kepemilikan hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUJN, konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktiannya menjadi di bawah tangan. Sehingga, maka kreditur harus membuat APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan agar kreditur mendapat hak preferen nya dalam Hak Tanggungan. Tetapi jika hanya membuat SKMHT dan tidak membuat APHT, maka untuk melaksanakan parate eksekusi, SKMHT tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Serta penerapan asas itikad baik terhadap proses pemindahtanganan piutang kepada pihak ketiga yang menjadi solusi untuk perbuatan melawan hukum yaitu bahwa dalam hal ini jika kreditur menerapkan asas itikad itikad baik dan berkomitmen di dalam perjanjian, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan/atau memberikan prioritas kepada debitur untuk menjadi pembelinya.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Keabsahan, Perjanjian.**ABSTRACT**

Land is a security item for debt repayment that is most preferred by financial institutions that provide credit facilities, basically land is easy to sell, besides that the price for the land continues to increase and has a basis of rights which is the basis of proof of ownership of the land, and is difficult to engineer. So the Government created a program

How to cite:	Aslan Noor, Karin Veronica Wijaya, Ilva Yuniarsi Maruf, Muhammad Yusuf, Gregorius Patrich Setiawan (2023), Kekuatan Mengikat SKMHT Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Karena Adanya Wanprestasi, (5) 7, https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i7.2416 __
E-ISSN:	2684-883X
Published by:	Ridwan Institute

called Home Ownership Credit (KPR) which aims to make it easier for citizens to get a livable house. This research is a normative juridical research that is descriptive, which describes and analyzes systematically, factually, and accurately related to receivables in credit agreements that have been transferred. This research is a normative juridical research using a statutory approach and a case approach. The results of the author's research show that the power of SKMHT as the ownership of dependent rights made by Notaries does not meet the provisions stipulated in the UUJN, the legal consequence is that the power of proof becomes under hand. Thus, the creditor must make APHT and issue a Certificate of Liability so that the creditor gets his preferred rights in the Right to Dependent. But if it only makes SKMHT and does not make APHT, then to carry out execution parate, SKMHT has no binding legal force. As well as the application of the principle of good faith to the process of transferring receivables to third parties which is a solution to unlawful acts, namely that in this case if the creditor applies the principle of good faith and is committed in the agreement, then the sale of the object of the Right of Liability can be carried out under the lower hand if thus it will be able to obtain the highest price that benefits all parties and/or give priority to the debtor to be the buyer.

Keywords: *Legal Protection, Validity, Agreement.*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai *property* merupakan jaminan yang dinilai cukup bagus karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil, sehingga bisa diterima di berbagai lembaga jaminan, baik itu perbankan maupun lembaga lainnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit (Jayanti & Darmawan, 2018), pada dasarnya tanah mudah dijual, selain itu harga untuk tanah tersebut terus meningkat dan mempunyai alas hak yang merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut, serta sulit untuk direkayasa. Tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur. Pada masa sekarang, dalam jual beli tanah atau rumah dapat membayar langsung rumah tersebut dengan lunas atau bisa dengan menggunakan cicilan yang akan dibayarkan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Sehingga, Pemerintah membuat sebuah program yang bernama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk memudahkan Warga Negeranya mendapatkan rumah yang layak huni.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas yang diberikan untuk membeli rumah dengan kredit kepada bank (Chandra & Lukman, 2022; Nurwulan, 2021). KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu memiliki rumah sendiri, walaupun tidak secara tunai, melainkan angsuran. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut kredit tersebut (Abdurrahman, 2022; Darus, 1994). KPR merupakan program yang dilaksanakan oleh bank guna mempermudah masyarakat untuk mendapatkan rumah, dengan mengangsur rumah tersebut dan mendapatkan kemudahan untuk memiliki tempat tinggal. Kredit berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 “*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat*

dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;” Pada dasarnya, KPR diawali dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 Tentang Pokok-Pokok Perumahan yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata dalam masyarakat. Pada saat itu, pemerintah hanya bisa membagi perumahan yang ada kepada yang sangat membutuhkan, dengan terbitnya perpu tersebut memudahkan warga negara dan badan-badan usaha swasta untuk membangun perumahan.

Sesuai dengan uraian yang telah disampaikan di atas, perikatan yang terlahir dari Perjanjian Kredit memiliki hak perorangan atau pribadi dan bersifat relatif, artinya perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya saja, sedangkan pihak ketiga yang tidak mempunyai hak untuk perjanjian tersebut, tidak akan terlibat dalam hal yang ada dalam perjanjian. Perjanjian tersebut dibuat secara sah dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Notaris maupun Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan PPAT berwenang untuk menerbitkan Akta Otentik (Adjie, 2018; Chandra & Lukman, 2022). Akta Otentik merupakan perjanjian terikat yang dibuat secara tertulis di antara para pihak dihadapan pejabat yang berwenang, dan para pihak mengikatkan diri dan harus mentaatinya. Salah satu Akta Otentik yang dimaksud adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT adalah akta yang isinya pemberian kuasa dari si pemilik tanah kepada pihak penerima kuasa untuk mewakili pemilik tanah sebagai pemberi kuasa untuk melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditur atas tanah milik pemberi kuasa. SKMHT menjadi landasan dalam pendaftaran Hak Tanggungan. Sesuai dengan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, kreditur bisa melakukan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Akan tetapi, dalam prosesnya KPR ini muncul berbagai masalah. Salah satunya yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur dalam hal ini bank terhadap debitur, di mana kreditur menjual rumah KPR milik debitur tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur. Penjualan rumah tersebut dilakukan kreditur karena debitur telah melakukan wanprestasi yaitu tidak membayar cicilan KPR yang telah disepakatinya selama dua belas tahun. Akan tetapi, debitur membayar cicilan KPR tersebut secara tepat waktu selama sepuluh tahun dan dua tahun berikutnya debitur tidak mampu membayar cicilan KPR tersebut karena debitur sakit dan sudah tidak memiliki pekerjaan. Sehingga kreditur menjual rumah tersebut karena debitur telah melakukan wanprestasi dan telah mendapatkan surat peringatan sebanyak tiga kali. Sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat di awal serta pembuatan Akta Pengakuan Hutang dengan kuasa untuk menjual

untuk pelaksanaan eksekusi merupakan sepenuhnya hak kreditur. Sehingga perbuatan kreditur bukanlah perbuatan melawan hukum. Hal tersebut berarti adanya pengalihan hak kredit kepada pihak lain. Pengalihan hak kredit yang dimaksud dalam hal ini adalah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah merupakan suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban debitur, ketika telah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan debitur (Fuady, 1996; Prayuti et al., 2019).

Seperti yang sudah pernah terjadi dalam kasus pada Putusan 303/Pdt.G/2020/PN.Bks yang penulis gambarkan secara sederhana, kreditur serta debitur dalam perjanjian kredit tidak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), akan tetapi hanya membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan notaris. Sehingga dalam hal ini, kreditur dapat menjual rumah tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Dalam putusan tersebut, hakim memutuskan bahwa transaksi jual beli tersebut batal demi hukum dikarenakan mengandung cacat hukum. Dan perbuatan melawan hukum yang penulis maksud dalam putusan tersebut, adalah kreditur langsung melakukan penjualan dibawah tangan yang sebenarnya tidak berhak untuk melakukannya dikarenakan perjanjian tersebut mengandung cacat hukum, meskipun perjanjian antara pihak debitur dan kreditur terbukti wanprestasi, kreditur tidak memiliki wewenang untuk melakukan penjualan dibawah tangan tanpa pemberitahuan kepada pihak debitur yang telah terbukti bersalah dalam putusan tersebut, yang sebenarnya sederhana jika saja selama proses jalannya perjanjian menerapkan asas itikad baik sebagaimana yang Undang-Undang perintahkan pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad baik” hal tersebut tidak mungkin terjadi.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut berdasarkan contoh kasus nyata diatas, yaitu : “Kekuatan Mengikat Skmht Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Karena Adanya Wanprestasi”

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui studi dokumen dan studi literatur dan dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif.

Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian yang memandang hukum sebagai doktrin atau seperangkat peraturan yang bersifat normatif yang mana penelitian ini dilakukan melalui upaya pengkajian, atau dengan kata lain penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan

dengan pembuktian perkara lingkungan, yaitu: Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas- asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian yuridis normatif sebagaimana tersebut di atas merupakan penelitian dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia oleh karenanya Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yakni, studi kepustakaan. Studi kepustakaan yakni proses penghimpunan dan pengkajian yang dilakukan baik terhadap buku-buku, laporan penelitian, karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan perundang-undangan, maupun sumber lainnya baik yang sifatnya tertulis maupun bersifat elektronik.

Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisis dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif. Analisis kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan selektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Dengan langkah langkah sebagai berikut:

1. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
2. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematisasikan.
3. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis dan direduksi untuk dijadikan dasar dalam menjawab rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Mengikat SKMHT Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan suatu kuasa yang diberikan oleh pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan hak tanggungan. SKMHT ini harus dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris atau PPAT. SKMHT biasanya dibuat dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk dibebani hak tanggungan seperti, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.

Obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah tersebut dapat diperoleh salah satunya dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang mana dari jual beli tersebut akan diperoleh bukti hak kepemilikan berupa Akta Jual Beli (AJB) antara Penjual dengan Pembeli dan sertifikat tanah tersebut didapatkan melalui pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat. Bukti kepemilikan berupa AJB dan sertifikat tersebutlah yang harus dituliskan dan dinyatakan dalam SKMHT sebagai salah satu syarat agar SKMHT tersebut

dapat berlaku dan dapat digunakan untuk pembuatan APHT kelak. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yaitu salah satu syaratnya adalah “Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditur, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukanlah pemberi hak tanggungan (Harsono, 2007; Hasim Purba, 2023)”. Hal tersebut penting untuk kepentingan perlindungan dan kepastian bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Untuk mengetahui kekuatan mengikat dari SKMHT, maka kita harus mengetahui apa yang menjadikan suatu SKMHT dapat mengikat para pihaknya. SKMHT pada dasarnya bertujuan sebagai sarana pembuktian secara khusus dalam hal pemberian kuasa untuk memasang hak tanggungan dengan objek hak tanggungan. SKMHT merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang semata-mata hanya memberikan kuasa saja. Kuasa tersebut bertujuan untuk melimpahkan wewenang secara khusus dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk memasang hak tanggungan atas tanah milik pemberi hak tanggungan, dikarenakan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir pada saat memasang hak tanggungan (pembuatan APHT). Mengingat, hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) UUHT, yang berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Arifin, 2020; Husni, 2005)”

Mengenai kekuatan mengikat hukum SKMHT harus memiliki kekuatan yang sempurna berdasarkan substansi maupun bentuknya. Apabila SKMHT tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan UUHT secara substansi, maka implikasi yuridisnya adalah SKMHT batal demi hukum dan PPAT dilarang membuat APHT. Namun, apabila SKMHT yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUJN, konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktiannya menjadi di bawah tangan. Untuk mendapatkan dasar kepemilikan hak tanggungan secara penuh, para pihak harus mendaftarkan objek hak tanggungan tersebut kepada kantor pertanahan setempat, karena fungsi dari pendaftaran tersebut dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa obyek hak atas tanah tersebut telah dijadikan jaminan untuk pelunasan utang piutang. Dengan kata lain, pemenuhan asas publisitas ini untuk turut serta mengikat pihak ketiga (Harinata, 2015). Hal ini juga diungkapkan oleh Habib Adjie yaitu :

“Dengan dicantulkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran hak-hak tanggungan di Kantor Pertanahan, maka terpenuhi asas publisitas, dengan demikian janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga” (Adjie, 2018).

Berdasarkan uraian-uraian diatas, meskipun SKMHT belum dijadikan APHT, surat/akta tersebut merupakan tanda bukti dari kepemilikan hak tanggungan. Dengan kondisi akta/surat tersebut masih dalam waktunya atau tidak batal hukum, dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku guna menjamin suatu keabsahan terhadap akta otentik.

B. Kekuatan Mengikat SKMHT Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan umum tersebut kreditor mengambil secukupnya untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan parate eksekusi. Parate eksekusi dalam Pasal 6 UUHT memang diberikan oleh hukum kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, sedangkan menurut Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, parate eksekusi harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta hipotik, dengan pengertian bahwa Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata hak parate eksekusi oleh kreditor pemegang hipotik baru ada apabila diperjanjikan.

Maksud dari dibentuknya parate eksekusi ini tidak lain dari maksud agar terjadi percepatan pengembalian piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan. Sesuai dengan bunyi yang diterangkan dalam UUHT, sebagai parate eksekusi, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menjual melalui pelelangan atas kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang tanpa melalui fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. Untuk melakukan parate eksekusi kreditor harus membuat APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, maka kreditor telah mendapat hak preferenya dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Tetapi dalam kasus tersebut kreditor hanya membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak membuat APHT sedangkan untuk melaksanakan parate eksekusi, SKMHT tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sehingga objek tersebut dapat dijual oleh debitur kepada pihak lain, karena tidak adanya APHT dan sudah ada surat kuasa untuk menjual.

C. Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Proses Pemindahtanganan Piutang Kepada Pihak Ketiga Sebagai Solusi Perbuatan Melawan Hukum

Menurut R. Subekti, “Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum. (Subekti, 2014)” Jika dikaitkan dengan pengertian itikad baik, maka mengacu pada Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa kedudukan itu beritikad baik manakala pihak yang memegangnya memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana dia tidak mengetahui akan cacat yang terkandung didalamnya. Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan. Dalam hal ini pembeli rumah tersebut beritikad baik karena sudah sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni debitur dan kreditor, serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Asas itikad baik merupakan prinsip utama dalam bidang bisnis dan hukum. Seseorang yang melakukan perbuatan dengan itikad baik, dalam pandangan hukum positif dikatakan telah bekerja dengan kesalahan yang tidak dapat dilihat, sehingga bebas

dari kesalahan (Nurwulan, 2021; Winarni, 2015). Itikad baik merupakan tiang dalam melaksanakan isi kontrak, dan para pihak diharapkan melakukan transaksi dengan itikad baik (Sinaga, 2018).

Di Indonesia asas itikad baik telah diakomodasikan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Di dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai berlaku pada tanggal 30 April 1847, (St.no.23/1847)[3]. Di dalam buku III tersebut dikenal empat asas penting yang bersifat universal, diantaranya asas itikad baik. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

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

Meskipun tidak dengan tegas dinyatakan, di dalam setiap perjanjian selalu tersirat adanya itikad baik dari para pihak. Menurut Subekti, yang dikutip oleh Anita dalam bukunya “hukum itu selalu mengejar dua tujuan, yaitu menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan (Kolopaking & SH, 2021)” idealnya suatu hukum yang diterapkan memenuhi kepastian hukum dan rasa keadilan, tetapi hal ini sulit diterapkan dan dirasakan oleh para pihak secara bersama-sama, khususnya mengenai rasa keadilan. Berdasarkan hal tersebut, hal ini semua dikembalikan kepada itikad baik. Dengan mengedepankan itikad baik sebesar apapun permasalahan itu, semua mudah diselesaikan.

Adapun mengenai peralihan hak tanggungan dibawah tangan tanpa pemberitahuan yang merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam pertimbangan hakim bahwa Tergugat I (kreditur) ketika akan menjual rumah Penggugat (debitur) yang dijadikan jaminan hutang, tidak terlebih dahulu memberitahukan Penggugat (debitur) tentang akan dilakukan penjualan objek tersebut serta tidak memberikan prioritas kepada Penggugat (debitur) untuk menjadi pembelinya. Hal tersebut telah menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat I (kreditur), oleh karena Tergugat I (kreditur) tidak berhak melakukan eksekusi langsung menjual barang agunan milik Penggugat (debitur), dan penjualan barang agunan milik Penggugat (debitur) kepada Tergugat II (pihak ketiga) juga berlandaskan itikad tidak baik dari Tergugat I (kreditur), maka dengan sendirinya perbuatan Tergugat I (kreditur) menjual rumah Penggugat di Perumahan Kota Serang Baru Blok E 27 nomor 20 Desa Sukaragam, Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi kepada Tergugat II menjadi melawan hukum dan melanggar hak Penggugat.

Pada dasarnya, penerapan itikad baik atau sikap para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikannya harus dapat terus terjaga sejak ditandatanganinya kontrak. Sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebab, pemikiran-pemikiran yang timbul di dalam menjalankan usaha, kadang mengandung pemikiran positif atau negatif, sama hal dengan kreditur yang menjual objek rumah milik debitur, dikarenakan kreditur menjual guna mendapatkan uangnya kembali. Kreditur menjualnya tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Jika penerapan asas itikad itikad baik diterapkan hal tersebut tidak akan terjadi.

Seperti yang telah penulis terangkan diatas mengenai alternatif-alternatif penyelesaian sengketa pasca penyusunan kontrak, dalam hal ini jika kreditur menerapkan asas itikad itikad baik dan berkomitmen di dalam perjanjian. Jika ingin melangsungkan penjualan objek hak tanggungan tanpa melalui pelelangan, kreditur harus memenuhi ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, terkhusus pasal 20 ayat (2) yang berbunyi “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak” dan/atau memberikan prioritas kepada Penggugat (debitur) untuk menjadi pembelinya.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan atau analisa atas identifikasi masalah yang telah penulis lakukan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kekuatan mengikat SKMHT sebagai dasar kepemilikan Hak Tanggungan yaitu apabila SKMHT tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan UUHT secara substansi, maka implikasi yuridisnya adalah SKMHT batal demi hukum dan PPAT dilarang membuat APHT. Namun, apabila SKMHT yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UJN, konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktiannya menjadi di bawah tangan. Untuk mendapatkan dasar kepemilikan hak tanggungan secara penuh, para pihak harus mendaftarkan objek hak tanggungan tersebut kepada kantor pertanahan setempat, karena fungsi dari pendaftaran tersebut dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa obyek hak atas tanah tersebut telah dijadikan jaminan untuk pelunasan utang piutang.
2. Untuk mengetahui kekuatan SKMHT terhadap pelaksanaan parate eksekusi, maka kreditur harus membuat APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, maka kreditur telah mendapat hak preferen nya dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Tetapi dalam kasus tersebut kreditur hanya membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak membuat APHT sedangkan untuk melaksanakan parate eksekusi, SKMHT tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sehingga objek tersebut dapat dijual oleh debitur kepada pihak lain, karena tidak adanya APHT dan sudah ada surat kuasa untuk menjual. Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah milik debitur yaitu dalam hal ini pembeli rumah tersebut beritikad baik karena sudah sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni debitur dan kreditur, serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Penerapan asas itikad baik dalam proses pemindahtanganan piutang kepada pihak ketiga sebagai solusi dari perbuatan melawan hukum yaitu dalam hal ini jika kreditur menerapkan asas itikad itikad baik dan berkomitmen di dalam perjanjian. Jika ingin melangsungkan penjualan objek hak tanggungan tanpa melalui

pelelangan, kreditur harus memenuhi ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, terkhusus pasal 20 ayat (2) yang berbunyi “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak” dan/atau memberikan prioritas kepada Penggugat (debitur) untuk menjadi pembelinya.

DAFTAR PUSTAKA

- abdurrahman, R. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Debitur Wanprestasi*. Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
- Adjie, H. (2018). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. CV Mandar Maju.
- Arifin, M. (2020). Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), 66–82.
- Chandra, I. D., & Lukman, A. (2022). Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT. G/2020/PN. KPG). *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(1), 65–80.
- Darus, B. M. (1994). *Aneka Hukum Bisnis. Alumni. Bandung*.
- Fuady, M. (1996). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Harinata, S. (2015). Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT. *CALYPTRA*, 3(2), 1–18.
- Harsono, B. (2007). Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya. (*No Title*).
- Hasim Purba, S. H. (2023). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Sinar Grafika.
- Husni, H. F. (2005). Hukum Kebendaan Peserta Hak-hak yang Memberi Jaminan (Jilid II). *Jakarta: Ind-Hill-Co*.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457–472.
- Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. H. (2021). *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitase*. Penerbit Alumni.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183–202.
- Prayuti, Y., Anggraeni, H. Y., & Amalia, N. (2019). Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan Uu No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Jurnal Pemuliaan Hukum*, 1(2).
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107–120.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian, PT Aditya Bakti*. Bandung.
- Winarni, L. N. (2015). Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 11(21), 240032.

Copyright Holder:

Aslan Noor, Karin Veronica Wijaya, Ilva Yuniarsi Maruf, Muhammad Yusuf,
Gregorius Patrich Setiawan (2023)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

