

**AKTA PENGAKUAN HUTANG YANG DISERTAI DENGAN AKTA
KUASA MENJUAL YANG MEMUAT KLAUSUL PEMBERIAN
HAK KEPADA KREDITUR UNTUK MENENTUKAN
HARGA DAN SYARAT PENJUALAN
OBYEK JAMINAN**

Johanes Dipa Widjaja
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Email : johanesdipa.law@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to find out how the legal consequences of the deed of debt recognition accompanied by the power of attorney for sell which contains a clause granting the right to the creditor to determine the price and conditions of sale of the collateral object. This research was conducted using a statutory approach and a conceptual approach (conceptual approach). Based on the results of this research and discussion, it can be concluded that the deed of recognition of debt accompanied by a deed of selling power which contains a clause granting the right to the creditor to determine the price and terms of sale of the collateral object is considered to have violated the principle of good faith even if it was made before a competent official (in this case a notary) because such a clause places the debtor in a very weak position that is vulnerable to arbitrary actions on the part of creditors such as selling the object of debt security at below market prices

Keywords: Legal Deed of Debt Recognition, Power of Attorney For Sell, Debt Collateral.

A. PENDAHULUAN

Manusia menurut sifat alamiahnya adalah sebagai makhluk sosial (*homo socius*) yang hidup saling berhubungan dan bergantung antara manusia/individu satu dengan manusia/individu yang lainnya dalam suatu gugus yang disebut masyarakat. Selain sebagai makhluk social yang hidup bergantung antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya dalam masyarakat, manusia juga disebut sebagai makhluk ekonomi (*homo economicus*) yang artinya bahwa manusia secara terus menerus berusaha untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Dalam usaha memenuhi kebutuhan-kebutuhan dan keinginan-keinginannya, tidaklah mungkin dapat dilakukan seorang diri (swadaya) tanpa bantuan orang lain dikarenakan masing-masing manusia memiliki keterbatasan sehingga perlu menjalin hubungan dan interaksi antara satu dengan yang lainnya, dengan jalan

berinteraksi itulah keterbatasan individu yang satu dan lainnya dapat diatasi atau ditutupi dengan kelebihan individu yang lainnya, dengan demikian terjadi suatu interaksi yang saling melengkapi dan saling menutupi kelemahan masing-masing individu. Kebutuhan dan keinginan manusia yang memiliki kecenderungan tak terbatas dan semakin terus meningkat dari waktu ke waktu, yang seringkali dipenuhi dengan dengan cara berutang. Untuk menjamin kepastian pembayaran utang maka diantara para pihak biasanya menyusun suatu perjanjian/kontrak yang mengatur mengenai batas waktu pelunasan serta mengatur hak maupun kewajiban dari masing-masing pihak.

Dalam peraturan perundang-undangan memang tidak terdapat suatu keharusan bahwa perjanjian utang dibuat dalam bentuk tertulis, namun untuk mempermudah pembuktian apabila dikemudian hari terjadi permasalahan diantara para pihak terkait pelaksanaan perjanjian maka seringkali perjanjian utang dibuat secara tertulis. Selain tidak disyaratkan dibuat secara tertulis, dan juga tidak keharusan dibuat dalam bentuk akte otentik.

Dalam pembuatan perjanjian utang, kreditur kadangkala meminta kepada debitur agar diberikan jaminan berupa barang sehingga apabila debitur lalai memenuhi kewajiban membayar utangnya maka barang jaminan tersebut akan dipergunakan sebagai pelunasan utangnya. Barang yang akan menjadi jaminan utang dapat berbentuk barang bergerak maupun tidak bergerak. Apabila barang tidak bergerak yang berupa hak atas tanah dan bangunan, maka jaminan utang tersebut berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) dibuat dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Apabila hak atas tanah dan bangunan yang berupa hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) hendak dibuat jaminan/ agunan dalam bentuk APHT maka andaikata debitur wanprestasi, obyek APHT tersebut tidak dapat serta merta dijual atau dimiliki oleh kreditur melainkan harus melalui prosedur lelang Hak Tanggungan, hasil penjualan melalui lelang tersebutlah yang

akan dipergunakan untuk pelunasan utang debitur dan apabila ada lebih maka kelebihanannya merupakan hak debitur yang harus diserahkan kepada debitur.

Dalam praktik banyak dijumpai pemberian jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan tidak dibuat dalam bentuk APHT melainkan dibuat dalam bentuk akta pengakuan hutang (selanjutnya disebut APH) disertai dengan akta kuasa menjual (selanjutnya disebut AKM) dimana di dalamnya dicantumkan klausul pemberian hak kepada kreditur untuk menentukan harga dan syarat penjualan atas obyek jaminan, tujuannya untuk mempermudah Kreditur memperoleh pelunasan utang debitur tanpa perlu melalui prosedur penjualan secara lelang yang dirasa lebih rumit dan memakan waktu yang panjang.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas perlu kiranya dilakukan kajian mengenai bagaimana akibat hukum APH yang disertai dengan AKM yang memuat klausul yang pada pokoknya memberi hak kepada kreditur untuk menentukan harga dan syarat penjualan obyek jaminan.

B. METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dalam bentuk yuridis normatif, yaitu dengan cara mengkaji norma-norma/ketentuan-ketentuan hukum maupun asas-asas hukum. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*), yakni dengan menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHP) dan UU Hak Tanggungan.

C. PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum akte pengakuan hutang yang disertai dengan akta kuasa menjual yang memuat klausul pemberian hak kepada kreditur untuk menentukan harga dan syarat penjualan obyek jaminan.

Akte pengakuan hutang (APH) yang disertai dengan akte kuasa menjual (AKM) yang dibuat oleh debitur adalah salah satu bentuk perjanjian. Perjanjian-perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang tidak bernama atau yang dikenal

dengan istilah *onbenoemde overeenkomst*, disebut sebagai perjanjian tidak bernama (*onbesnoemde overeenkomts*) dikarenakan perjanjian-perjanjian tersebut merupakan perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPer. Perjanjian-perjanjian tersebut muncul di dalam praktik dikarenakan hukum perjanjian yang memiliki sifat terbuka dengan dasarnya yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid/freedom of contract*) yang termuat di dalam Pasal 1338 KUHPer, pada pokoknya mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang untuk para pihak yang membuatnya.

Keberadaan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid/frreedom of contract*) membuka peluang bagi semua pihak untuk dapat membuat perjanjian dalam bentuk, isi serta syarat-syarat yang sesuai dengan kehendak dari para pihak. Namun demikian kebebasan itu bukan berarti bebas tanpa batas, adapun yang menjadi batasannya adalah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (*wet*), kesusilaan (moral) dan ketertiban umum (*public order*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 1337 KUHPer, apabila perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undang (*wet*), kesusilaan (moral) dan ketertiban umum (*public order*) maka dapat berakibat batal demi hukum batal demi hukum (*null and avoid*) artinya secara hukum sejak dari awal dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPer juga diwajibkan bahwa suatu perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik.

APH yang disertai AKM merupakan perjanjian *accessoir*, sedangkan yang perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang-piutang. Disebut sebagai perjanjian *accessoir* karena APH yang disertai dengan AKM adalah sebagai perjanjian ikutan atas perjanjian hutang-piutang yang merupakan perjanjian pokoknya, yang sudah dibuat terlebih dahulu dan apabila tidak ada perjanjian utang-piutang maka tidak mungkin dibuat APH yang disertai dengan AKM.

Adapun alasan kreditur lebih memilih diberikan jaminan dalam bentuk APH yang disertai dengan AKM dibandingkan dengan menggunakan APHT karena apabila debitur wanprestasi dan sudah tidak mampu membayar maka kreditur dapat melakukan penjualan sendiri atas obyek jaminan hutang yang ada dengan

menggunakan akta kuasa menjual tersebut tanpa memerlukan campur tangan dari debitur, disamping itu prosedurnya juga dirasa lebih sederhana dan menghemat biaya dibandingkan dengan prosedur penjaminan dengan APHT.

Apabila jaminan utang berupa tanah dan bangunan milik debitur dibuat dalam bentuk APHT maka setidaknya perlu melalui beberapa prosedur, diantaranya yaitu dengan pendaftaran sertifikat hak tanggungan. Sedangkan proses pendaftaran dan penrebitan sertifikat hak tanggungan membutuhkan waktu yang cukup lama, disamping itu prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan juga membutuhkan proses yang panjang dan lebih rumit serta membutuhkan biaya yang mahal karena harus melalui proses penjualan melalui lelang umum sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Sekalipun berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan juga terbuka peluang untuk menjual obyek hak tanggungan di bawah tangan, namun untuk pelaksanaannya tetap dirasa lebih rumit karena penjualan di bawah tangan atas obyek hak tanggungan baru dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang APHT dan penjualan di bawah tangan tersebut baru dapat dilaksanakan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan, sejak pemberi dan/atau pemegang APHT memberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan, selain itu juga wajib diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar/media massa, misalnya melalui radio dan televisi yang dapat menjangkau/meliputi daerah dimana terletak obyek hak tanggungan yang bersangkutan, serta tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan.

Untuk dapat mengetahui bagaimanakah akibat hukum APH dengan AKM sebagai jaminan utang, maka dapat ditinjau dari 2 (dua) aspek yaitu apakah APH yang disertai dengan AKM tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan yang kedua adalah apakah akta pengakuan hutang yang disertai dengan kuasa menjual tersebut dibuat berdasarkan asas itikad baik.

APH yang disertai dengan AKM sebagai suatu bentuk perjanjian dianggap sah dan mempunyai kekuatan mengikat layaknya peraturan perundang-undangan bagi para pihak yang membuatnya apabila APH yang disertai dengan AKM tersebut

telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer yaitu adanya :

1. Kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya (*toesteming*),
2. Kecakapan (*bekwandheid*)
3. Suatu hal tertentu (*onderwep derovereenkomst*), dan
4. Suatu sebab yang tidak diilang/halal (*geoorlofde oorzaak*),

Jika dalam suatu perjanjian tidak terpenuhi syarat subyektifnya yaitu kesepakatan (*toesteming*) dan kecakapan (*bekwandheid*) maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*canceling*) oleh salah satu pihak, sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi yaitu adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan maka perjanjian menurut hukum perjanjian yang dibuat menjadi batal demi hukum (*null and void*) artinya secara yuridis dari semula dianggap tidak ada suatu perjanjian.

Sejak berlakunya UU Hak Tanggungan, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM), yang hendak dijadikan jaminan hutang dapat dibebani dengan APHT sebagaimana ketentuan Pasal 4 UU Hak Tanggungan. Dalam UU Hak Tanggungan tidak dimuat/diatur tentang larangan atau sanksi apabila jaminan utang dalam bentuk hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) dibuat selain dalam bentuk APHT, sehingga dengan kata lain bahwa pembuatan APH yang disertai dengan AKM tidak serta merta dapat dianggap melanggar UU Hak Tanggungan yang dapat berakibat batal demi hukum atas APH yang disertai dengan AKM yang telah dibuat.

Namun apabila ditinjau dari sifat dari norma hukum benda yang termuat di Buku-II KUHPer maka dapat diketahui bahwa hukum benda, norma-normanya mempunyai sifat tertutup/memaksa (*dwingen recht*), dengan demikian jaminan kebendaan yang merupakan bagian dari hukum benda juga memiliki sifat yang sama dengan induknya, artinya bahwa tidak dimungkinkan dibuat jaminan kebendaan dalam bentuk lain selain dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan diundangkannya UU Hak Tanggungan, maka sebenarnya terhadap setiap hak atas tanah baik itu berupa hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) yang

hendak dijadikan jaminan hutang oleh debitur kepada kreditur harus dibuat dalam bentuk APHT.

Selanjutnya yang perlu dilihat adalah apakah APH yang disertai dengan AKM tersebut dibuat berdasarkan asas itikad baik. Dalam bahasa Inggris itikad baik disebut *good faith*. Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1338 ayat(3) KUH Per yaitu bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. KUHPer tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dengan itikad baik, sehingga untuk dapat memahami apa yang dimaksud dengan itikad baik maka perlu dilakukan penafsiran terkait dengan pengertiannya.

Menurut Black's Law Dictionary, itikad baik atau *good faith* adalah :

"A state of mind consisting in:

- 1. Honesty in belief or purpose;*
- 2. Faithfulness to one's duty or obligation;*
- 3. Observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business; or*
- 4. Absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*

Dalam hukum perjanjian/kontrak Romawi, itikad-baik dititikberatkan pada 3 wujud perilaku pihak-pihak dalam perjanjian/kontrak, yaitu :¹

1. Pihak-pihak wajib memegang teguh perkataannya dan janji-janjinya;
2. Pihak-pihak tak diperbolehkan mengambil keuntungan pihak yang lain dengan tindakan-tindakan yang menyesatkan ;
3. Pihak-pihak diharuskan mentaati kewajiban-kewajibannya, serta harus berperilaku seperti layaknya orang yang jujur dan terhormat sekalipun kewajiban-kewajiban tersebut tidak diatur/termuat dengan tegas dalam perjanjian.

Asas itikad baik sebetulnya merupakan gagasan yang dipakai guna mencegah perbuatan-perbuatan yang beritikad buruk dan ketidakjujuran yang berpotensi dilakukan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian, baik dalam tahap perancangan (*pra contractual*) maupun dalam pelaksanaan suatu perjanjian.² Pada prinsipnya asas itikad baik ini bertujuan agar pihak yang jujur/beritikad baik mendapatkan perlindungan, sebaliknya pihak yang tidak jujur/beritikad buruk

¹ Reinhard Zimmerman dan Simon Whittaker dalam Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2006, h.56.

² Charles Fried dalam Ridwan Khairady, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, h.74.

sudah sepatutnya merasakan penderitaan karena ketidakjujurannya/itikad buruk yang dilakukannya.

Charles Fried berpendapat bahwa itikad baik adalah cara bertransaksi dengan pihak lain dalam suatu perjanjian dengan cara yang baik (*decently*) dan jujur (*honesty*).³ Sedangkan menurut Wery yang dimaksud dengan itikad baik (*goodfaith/uitvoering te goeder trouw*) yaitu suatu kondisi dimana “Masing-masing pihak harus berlaku jujur antara satu dengan yang lainnya seperti sepatutnya diantara orang-orang yang sopan dan tanpa tipu daya/akal-akalan, tipu muslihat, tidak mengganggu pihak lainnya, serta tidak berfokus pada kepentingannya sendiri saja, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak yang lainnya”⁴ Secara umum pemahaman atas pengertian itikad baik terdiri dari 2 (dua) pengertian :⁵

1. Pengertian/arti yang obyektif, yakni: perjanjian/kontrak yang dibuat itu wajib dilaksanakan dengan mengindahkan norma kesusilaan dan kepatutan
2. Pengertian/arti yang subyektif, yakni : pengertian itikad baik yang terletak didalam sikap bathin individu

Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), mengartikan itikad baik, sebagai berikut :

1. Jujur pada saat pembuatan perjanjian/kontrak
2. Apabila para pihak membuat perjanjian/kontrak di hadapan pejabat yang berwenang, maka pihak yang membuat tersebut dianggap telah beritikad baik (namun pendapat ini masih terdapat pertentangan dari beberapa pihak)
3. Pada tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik atas perilaku pihak-pihak dalam mengerjakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, tidak lain dengan tujuan mencegah perbuatan/tindakan yang tak patut dalam pelaksanaan perjanjian/kontrak tersebut.

Berkaitan dengan berlakunya asas itikad baik pada tahap perancangan perjanjian dapat dijelaskan bahwa jika pelaksanaan perjanjian menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar rasa keadilan, maka hakim dapat melakukan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian itu. Di

³ *Ibid.*

⁴ Wirjono Projodikoro, *Ibid.*

⁵ Muhamad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik dan Praktik Hukum*, MandarMaju, Bandung, 2012, h.95.

dalam praktiknya, hakim dimungkinkan untuk dapat menggunakan kewenangannya mencampuri isidari suatu perjanjian, sebab itu nampaknya itikad baik memang perlu ada bukan hanya pada tahap pembuatan (penanda-tanganan perjanjian) dan pada tahap pasca pembuatan (pelaksanaan perjanjian) akan tetapi juga pada tahap pra pembuatan (perancangan perjanjian).⁶ Dengan demikian pengujian itikad baik harus dilakukan pada setiap tsahapan perjanjian, baik pada tahap pra pembuatan/perancangan perjanjian, tahap pembuatan perjanjian, maupun pada tahap pelaksanaan perjanjian.

Pasal 1339 KUHPer pada pokoknya mengatur bahwa dalam perjanjian/kontrak bukan hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas diatur di dalamnya namun juga terhadap segala hal yang menurut sifat perjannjian tersebut, diharuskann menurut kebiasaan, kepatutan, atau peraturan perundang-undangan. Riduan Syahrini mendefinisikan kepatutan sebagai keadilan, keseimbangan membagi-bagi keuntungan dan kerugian diantara pihak-pihak yang berkepentingan. Kepatutan kadang dipakai untuk menambah ketentuan hukum, kadang sebagai kebalikan dari hukum yang sudah tegas, dimana keadilan menentukan isi perkataan yang timbul dari perjanjian, dan juga dimana hakim dalam beberapa hal harus menilai menurut keadilan.⁷

Syarat kepatutan dalam suatu perjanjian pada dasarnya berakar pada sifat dari peraturan hokum pada umumnya, yaitu untuk menciptakan suatu hubungan yang seimbang/keseimbangan dari berbagai kepentingan yang terdapat di dalam masyarakat. Pada prinsipnya dalam suatu tata-hukum tidak diperkenankan kepentingan seseorang seluruhnya dipenuhi yang mana dapat mengakibatkan kepentngan pihak yang lain terabaikan sehingga menimbulkan ketidakseimbangan.⁸

APH yang disertai dengan AKM tidak dapat dianggap melanggar asas itikad baik, sepanjang dibuat oleh para pihak dengan jujur dalam arti tidak mengambil keuntungan dengan tindakan-tindakan yang menyesatkan pihak lain atau dengan

⁶ *Ibid.*

⁷ Riduan Syahrini, *Kata-KataKunci Mempelajari Ilmu Hukum*, P.T. Alumni, Bandung, 2009,h.107

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, h.84-85

kata lain klausul-klausul yang termuat di dalamnya tidak melanggar kepatutan yang berarti mencerminkan keseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak. Disamping itu apabila APH yang disertai dengan AKM dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (notaris) maka APH yang disertai dengan AKM tersebut dapat dianggap dibuat dengan itikad baik sebagaimana parameter itikad baik yang disepakati dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN).

Namun apabila dalam suatu APH yang disertai dengan AKM memuat klausul yang pada pokoknya memberikan hak kepada kreditur untuk menentukan harga dan syarat-syarat penjualan atas obyek jaminan tanpa memerlukan campur tangan debitur maka APH yang disertai dengan AKM tersebut dapat dianggap telah melanggar asas itikad baik, sekalipun APH dan AKM tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (notaris), karena klausul/ketentuan yang demikian menempatkan debitur dalam posisi yang sangat lemah yang rentan terhadap tindakan sewenang-wenang dari pihak kreditur seperti misalnya menjual obyek jaminan hutang di bawah harga pasar. Klausul sebagaimana tersebut di atas, terkesan hanya melindungi kepentingan kreditur saja dan mengesampingkan kepentingan dari pihak debitur, hal tersebut tentu bukanlah transaksi yang jujur (*honesty*) dan baik (*decently*) berdasarkan asas itikad baik. Dengan demikian apabila APH yang disertai dengan AKM yang pada pokoknya memuat klausul memberikan hak kreditur untuk menentukan harga dan syarat-syarat penjualan atas obyek jaminan tanpa memerlukan campur tangan debitur, dapat berakibat batal demi hukum (*nietig/null and void*) jika dikategorikan sebagai pelanggaran asas itikad baik dalam arti yang obyektif. Namun dapat pula dimintakan pembatalan (*voidable* atau *vernietigbaar*) dengan dasar pelanggaran asas itikad baik dalam arti yang subyektif.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Dengan diundangkannya UU Hak Tanggungan, maka sebenarnya terhadap setiap bentuk hak atas tanah dan bangunan baik itu berupa hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) yang hendak

dijadikan jaminan hutang oleh debitur kepada kreditur harus dibuat dalam bentuk Akta Pemebebanan Hak Tanggungan (APHT). Namun dikarenakan di dalam UU Hak Tanggungan tidak diatur mengenai sanksi atau akibat hukum yang tegas apabila jaminan berupa hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) dibuat dalam bentuk selain APHT, maka APH yang disertai dengan AKM tidak serta merta dapat dianggap melanggar UU Hak Tanggungan yang mempunyai akibat batall demi hokum (*neitig/niull and void*) sepanjang APH yang disertai dengan AKM tersebut dibuat oleh para pihak dengan tidak melanggar syarrat-syaarat sahmya perjanjian dan dibuat berdasarkan asas itikad baik dimana klausul-klausul yang termuat di dalamnya tidak melanggar kepatutan. Namun apabila APH yang disertai dengan AKM tersebut memuat klausul yang pada pokoknya memberikan hak kepada kreditur untuk menentukan harga dan syarat-syarat penjualan atas obyek jaminan tanpa memerlukan campur tangan debitur maka APH yang disertai dengan AKM tersebut dapat dianggap telah melanggar asas itikad baik sekalipun akta-akta tersebut dibuat secara notariil di hadapan pejabat yang berwenang (notaris), sehingga APH dan AKM yang demikian akibatnya dapat batal demi hukum (*null and void* atau *nietig*) jika dikategorikan sebagai pelanggaran asas itikad baik dalam arti yang obyektif. Namun dapat pula APH dan AKM yang demikian dimintakan pembatalan (*voidable* atau *vernietigbaar*) dengan dasar pelanggaran asas itikad baik dalam arti yang subyektif.

2. Saran

Perlu adanya peraturan yang mengatur secara tegas mengenai keharusan dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) apabila yang dijadikan jaminan hutang berupa hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) guna menjamin kepastian hukum yang dapat menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Charles Fried dalam Ridwan Khairady, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004

Muhamad Syaifuddin, *HukumKontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik dan Praktk Hukum*, MandarMaju, Bondung , 2012

Reinhard Zimerman dan Simon Whittaker dalam Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2006

Riduan Syahrini, *Kata-KataKunci Mempelajari Ilmu Hukum*, P.T. Alumni, Bandung, 2009