

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DEBITUR AKIBAT MENJUAL
TANAH AGUNAN HAK TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN
KREDITUR**

***UNLAWFUL ACT BY A DEBTOR IN SELLING LAND SUBJECT TO A
SECURITY RIGHT WITHOUT THE CREDITOR'S KNOWLEDGE***

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis Pada
Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan**

Oleh:

Nama : Anggun R Guspita

NPM : 238100038

Di Bawah bimbingan:

Dr. H. Deden Sumantry, S.H., M.H.



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN**

BANDUNG

2026

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DEBITUR AKIBAT MENJUAL TANAH AGUNAN HAK TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR

Oleh:

Anggun R Guspita

NPM: 238100038

Program Studi Magister Kenotariatan

Perjanjian kredit pada umumnya terdapat benda yang dijadikan jaminan atas perjanjian tersebut biasanya berupa benda tidak bergerak yaitu tanah. Pasal 9 menyatakan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Sehingga kreditur dalam hal ini yang berhak untuk menguasai jaminan atas tanah tersebut sampai utang debitur dilunasi. Namun, pada praktiknya masih ada debitur yang menjual objek tanah yang telah dibebani oleh hak tanggungan tanpa mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari kreditur yang bersangkutan. Penelitian ini mengidentifikasi Bagaimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur akibat menjual tanah agunan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur akibat debitur yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah agunan tanpa sepengetahuan kreditur.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis normatif. Tahap penelitian ini meliputi kepustakaan dan lapangan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif, yakni data berupa kata-kata dan gambar yang diperoleh dari transkripsi wawancara, catatan lapangan, foto, dokumen resmi, dan dokumen-dokumen lainnya.

Hasil penelitian ini menerangkan bahwa tindakan menjual tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak hanya merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian kredit, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena memenuhi unsur adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang dialami kreditur. Oleh karena itu, hukum memberikan beberapa bentuk perlindungan kepada kreditur, antara lain melalui hak eksekusi, hak mengikuti objek jaminan, serta hak mengajukan gugatan apabila debitur melakukan perbuatan yang merugikan. Keberadaan berbagai instrumen tersebut menunjukkan bahwa hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Debitur, Kreditur, Hak Tanggungan, Tanah.

ABSTRACT

Unlawful Act by a Debtor in Selling Land Subject to a Security Right Without the Creditor's Knowledge

By:

Anggun R Guspita

NPM: 238100038

Master of Notarial Law Study Program

Credit agreements generally involve collateral typically immovable property such as land to secure the agreement. Article 9 stipulates that "the holder of the security right over land is an individual or a legal entity acting as the creditor." Consequently, the creditor is entitled to hold the land collateral until the debtor's debt is fully repaid. In practice, however, some debtors sell land encumbered by such a security right without obtaining prior consent from the relevant creditor. This study examines the unlawful act committed by a debtor in selling land serving as security without the creditor's knowledge, as well as the legal protections available to the creditor in such instances.

This study employs a descriptive analytical approach utilizing a normative-juridical method. The research process encompasses both library and field-based stages. A qualitative juridical method is used for data analysis, involving data in the form of words and images obtained from interview transcripts, field notes, photographs, official documents, and other relevant materials.

The results of this study indicate that the act of selling land encumbered by a security right over land and related objects constitutes not only a breach of the credit agreement but also qualifies as an Unlawful Act under Article 1365 of the Indonesian Civil Code, as it satisfies the requisite elements: the act itself, unlawfulness, fault, loss, and a causal link between the act and the loss suffered by the creditor. Consequently, the law affords creditors various forms of protection, including the right of execution, the right to follow the collateral object, and the right to file a lawsuit should the debtor engage in detrimental conduct. The existence of these instruments demonstrates that the rights of the creditor as the holder of the Security Right are backed by robust legal certainty.

Keywords: Unlawful Act, Debtor, Creditor, Security Right, Land.

RINGKESAN

Perbuatan Melawan Hukum ku Debitur dina Ngajual Tanah anu Jadi Objek Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Ku:

Anggun R Guspita

NPM: 238100038

Program Studi Magister Kenotariatan

Perjangjian kiridit umumna ngalibetkeun jaminan biasana mangrupa harta teu gerak saperti taneuh pikeun ngajamin éta perjangjian. Pasal 9 netepkeun yén "nu nyekel Hak Tanggungan (hak jaminan kana taneuh) nyaéta hiji jalma atawa badan hukum anu boga kalungguhan salaku kreditur." Ku kituna, kreditur boga hak pikeun nahan jaminan taneuh éta nepi ka hutang debitur lunas sapinuhna. Nanging, dina praktékna, aya sababaraha debitur anu ngajual taneuh anu keur jadi jaminan tanpa meunang idin ti kreditur nu patali. Panalungtikan ieu ngulik ngeunaan tindakan ngalawan hukum anu dilakukeun ku debitur dina hal ngajual taneuh jaminan tanpa kanyaho kreditur, sarta perlindungan hukum anu sadia pikeun kreditur dina kaayaan saperti kitu.

Panalungtikan ieu ngagunakeun pendekatan déskriptif-analitis kalayan métode yuridis normatif. Prosés panalungtikanana ngawengku tahapan studi pustaka jeung panalungtikan lapangan. Métode yuridis kualitatif dipaké pikeun nganalisis data, anu ngawengku data dina wangun kecap jeung gambar tina transkrip wawancara, catetan lapangan, poto, dokumén resmi, sarta bahan-bahan séjénna nu relevan.

Hasil panalungtikan ieu némbongkeun yén tindakan ngajual lahan anu dibebankeun ku Hak Tanggungan (hak jaminan kana taneuh) lain ngan ukur mangrupa palanggaran kana perjangjian kirédit, tapi ogé kaasup kana Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dumasar kana Pasal 1365 KUH Perdata, lantaran geus nyumponan unsur-unsur anu diperlukeun: ayana tindakan éta sorangan, sipat ngalawan hukum, ayana kasalahan, karugian, sarta hubungan sabab-akibat antara tindakan jeung karugian anu kaalaman ku pihak kirédit. Ku kituna, hukum nyadiakeun rupa-rupa bentuk panyalindungan pikeun kirédit, di antarana hak éksékusi, hak pikeun ngudag barang jaminan, sarta hak pikeun ngajukeun gugatan upama débitur ngalakukeun tindakan anu ngarugikeun. Ayana instrumen-instrumen ieu némbongkeun yén hak-hak kirédit salaku nu nyekel Hak Tanggungan didukung ku kapastian hukum anu kuat.

Kecap Konci: Pagawean Ngalawan Hukum, Debitur, Kreditur, Hak Tanggungan, Taneuh.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
RINGKESAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian	14
1. Metode Pendekatan	14
2. Spesifikasi Penelitian	15
3. Tahap Penelitian.....	15
4. Teknik Pengumpulan Data	16
5. Alat Pengumpulan Data	17
6. Analisis Data	17
7. Lokasi Penelitian.....	18

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI HUKUM PERJANJIAN, HUKUM JAMINAN, DAN HAK TANGGUNGAN	19
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian	19
1. Pengertian Hukum Perjanjian	19
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	21
3. Syarat Sah Perjanjian	25
4. Akibat Hukum Suatu Perjanjian.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	32
1. Pengertian Perjanjian Kredit	32
2. Syarat Sah Perjanjian Kredit	34
3. Asas-Asas Perjanjian Kredit.....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan dan Hukum Jaminan	40
1. Pengertian Hukum Jaminan	40
2. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	44
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	49
1. Pengertian HakTanggungan, Dasar Hukum dan Objek Hak Tanggungan	49
2. Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan	53
3. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan.....	57
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	61
BAB III: PERBUATAN MELAWAN HUKUM DEBITUR AKIBAT MENJUAL TANAH AGUNAN HAK TANGGUNGAN.....	68

A. Tindakan Debitur Menjual Agunan Berupa Hak Atas Tanah yang Sudah Dipasang Hak Tanggungan	68
B. Permasalahan dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dalam Praktik	71
C. Hasil Wawancara.....	74

BAB IV: ANALISIS TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

DEBITUR AKIBAT MENJUAL TANAH AGUNAN HAK

TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR 77

A. Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Debitur Akibat Menjual Tanah Agunan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur.....	77
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Perbuatan Debitur Yang Menjual Objek Jaminan Tanpa Sepengetahuan Kreditur.....	91

BAB V: PENUTUP..... 101

A. Kesimpulan	101
B. Saran	102

DAFTAR PUSTAKA

A. PENDAHULUAN

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Pengertian kredit dalam UU Perbankan mencantumkan kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual atau hubungan yang berdasar pada perjanjian.

Perjanjian kredit biasanya disertai dengan jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak, yaitu tanah. Tanah tersebut merupakan jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan suatu hak yang dibebankan pada hak atas tanah untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Hak tanggungan ini memberikan kedudukan yang mengutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya dalam pelunasan utang, terutama jika debitur wanprestasi.

Benda yang dijadikan jaminan, khususnya benda tetap seperti tanah dan atau bangunan, pada umumnya tetap dikuasai oleh debitur. Hal ini memungkinkan pihak debitur melakukan perbuatan yang menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati dengan kreditur, seperti debitur menjual objek jaminan tanpa sepengetahuan pihak kreditur. Tindakan debitur yang menjual objek jaminan kredit merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak kreditur yang memiliki kedudukan hukum atas objek jaminan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi kreditur. Tindakan ini juga dapat mengakibatkan pembeli kehilangan haknya atas objek tersebut dan debitur dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya. Perbuatan melawan hukum ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”.

Sebagaimana diketahui dalam Pasal 9 yang menyatakan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Maka dari itu, dapat

dipahami bahwa kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman yaitu yang berhak sebagai pemegang hak tanggungan atas objek tanah yang dijaminan oleh debitur. Sehingga mereka berhak untuk menguasai jaminan atas tanah tersebut sampai utang debitur dilunasi. Namun, pada praktiknya masih ada debitur yang menjual objek tanah yang telah dibebani oleh hak tanggungan tanpa mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari kreditur yang bersangkutan. Hal yang dilakukan debitur tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena sudah dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 9 UUHT tersebut bahwa kreditur adalah pemegang hak tanggungan sehingga secara otomatis tanah tersebut menjadi aset bank.

Seperti halnya pada kasus di Bank Tabungan Negara yang biasanya terjadi pada debitur KPR, ada saja debitur yang melakukan pengalihan atau take over namun bank tidak pernah mengetahui dan tidak pernah menyetujui take over yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ketiga, sehingga perbuatan yang dilakukan debitur yang bersangkutan merupakan wanprestasi. Kemudian cara bank mengamankan asetnya apabila ada debitur menjual tanah agunan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur biasanya ketika ada kasus seperti itu, bank tidak pernah mengetahui dan menyetujui atas tindakan debitur tersebut sehingga ketika pihak ketiga mengalami kredit macet, maka bank akan tetap memberikan peringatan atau sp 1 sampai sp 2 kepada debitur yang bersangkutan sejak pertama melakukan kredit dengan pihak bank, jika debitur tetap tidak bisa melakukan pembayaran cicilan maka pihak bank akan melakukan eksekusi lelang terhadap tanah agunan tersebut. Tindakan bank sudah tepat dan dilindungi secara hukum karena dalam hal ini tanah yang diagunkan kepada bank sudah diikat oleh hak tanggungan, maka secara hukum bank memiliki perlindungan yang sangat kuat.

Beberapa penelitian yang membahas tema tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur, diantaranya yaitu Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Trenadi Kahlil Gibran dan Hasan Asy'ari menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum dalam hubungan Hak Tanggungan dapat muncul akibat adanya pelanggaran terhadap perjanjian, pelanggaran terhadap

ketentuan hukum, serta tindakan yang menyebabkan ketidakseimbangan kepentingan antara para pihak. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Fitri Windradi dan Gentur Cahyo Setiono, penelitian ini mengulas tentang bagaimana penyelesaian masalah yang timbul sebagai akibat pembelian tanah yang masih dibebani hak tanggungan. Serta jurnal ditulis oleh Veryantoyo Eka Yunanda dan Arman Nefi, Penelitian ini membahas tentang akibat perbuatan melawan hukum pelelangan objek hak tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penelitian ini bertumpu pada dua rumusan masalah. Pertama, bagaimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur akibat menjual tanah agunan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur. Kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur akibat perbuatan debitur yang menjual objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur. Sejalan dengan hal tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur akibat menjual tanah agunan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur serta menganalisis dan mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur akibat perbuatan debitur yang menjual objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur, dengan bersandar pada teori perbuatan melawan hukum dan teori perlindungan hukum sebagai pisau analisis dalam penelitian ini.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu suatu pendekatan yang mendasarkan analisisnya pada perundang-undangan, teori-teori serta konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji materi pustaka atau data sekunder. Dalam proses ini, peneliti mempelajari teori dan konsep hukum yang relevan dengan kondisi saat ini serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik penulisan hukum ini. Spesifikasi Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yang berarti bahwa prosedur atau pemecahan masalah dalam penelitian ini dilakukan dengan cara memaparkan objek yang diselidiki sesuai dengan fakta-fakta aktual yang ada saat ini tidak hanya terbatas pada

pengumpulan data, tetapi juga mencakup analisis dan interpretasi mengenai makna data tersebut.

Tahapan penelitian dilakukan melalui dua tahapan. Tahapan pertama, penelitian kepustakaan yang dilakukan dalam upaya mencari data dengan menggunakan literatur (kepustakaan) yang terdiri bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Tahapan kedua, penelitian lapangan yaitu bahan-bahan yang menunjang data sekunder dilakukan secara langsung melalui pengamatan (observasi dan wawancara) tentang topik permasalahan dalam penelitian. Kemudian metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis kualitatif*, seluruh data yang diperoleh dikaji, diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegritas untuk mencapai kejelasan terkait permasalahan dalam penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Debitur Akibat Menjual Tanah Agunan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Tindakan menjual tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak hanya merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian kredit, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena memenuhi unsur adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang dialami kreditur.

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan salah satu dasar pertanggungjawaban dalam hukum perdata yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang mengalami kerugian akibat tindakan seseorang yang bertentangan dengan ketentuan hukum. Dalam konteks permasalahan debitur yang menjual tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur, tindakan tersebut tidak hanya dapat dipandang sebagai pelanggaran terhadap hubungan kontraktual antara debitur dan kreditur, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1365

KUHPerdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Oleh karena itu, tindakan debitur yang melakukan pengalihan atau penjualan objek tanah yang telah dijadikan jaminan Hak Tanggungan tanpa adanya pemberitahuan maupun persetujuan dari kreditur berpotensi menimbulkan kerugian terhadap hak *preferen* kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Tindakan debitur yang menjual tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi yuridis karena berkaitan langsung dengan keberadaan hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan tersebut. Dalam hukum jaminan Indonesia, Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, walaupun debitur masih memiliki hak kepemilikan secara administratif terhadap tanah yang dijadikan jaminan, hak tersebut tidak bersifat mutlak karena telah dibatasi oleh adanya hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Mariam Darus Badruzaman menerangkan Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu tindakan atau sikap pasif (tidak berbuat) yang tidak hanya melanggar ketentuan undang-undang tertulis, tetapi juga melanggar hak orang lain, kesusilaan, serta kepatutan dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat.

Debitur yang menjual tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur, maka tindakan tersebut pertama-tama dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena debitur telah melanggar kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit maupun akta pemberian Hak Tanggungan. Namun demikian, apabila tindakan tersebut dilakukan secara sengaja dengan maksud menghilangkan atau menghalangi hak kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan, maka perbuatan tersebut juga memenuhi karakteristik Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa tindakan debitur yang menjual objek tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan dan persetujuan kreditur merupakan suatu perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan kewajiban kontraktual dalam perjanjian kredit, tetapi juga berpotensi memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Keberadaan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada kreditur melalui sifat *droit de suite* dan hak preferen, sehingga setiap tindakan debitur yang mengurangi, menghilangkan, atau menghambat pelaksanaan hak kreditur terhadap objek jaminan merupakan bentuk pelanggaran. Oleh karena itu, penjualan objek Hak Tanggungan secara sepihak oleh debitur tidak dapat dipandang semata-mata sebagai tindakan pengalihan hak atas tanah, melainkan sebagai tindakan hukum yang menimbulkan akibat yuridis berupa pertanggungjawaban perdata, baik dalam bentuk tuntutan pemenuhan kewajiban, pembayaran ganti kerugian, maupun upaya hukum lainnya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada kreditur sebagai pihak yang dirugikan.

2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Perbuatan Debitur Yang Menjual Objek Jaminan Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan salah satu tujuan utama dibentuknya lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kreditur sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan membutuhkan suatu mekanisme hukum yang mampu menjamin pengembalian dana yang telah diberikan kepada debitur. Oleh karena itu, Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur melalui adanya hak preferen, yaitu hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur mengalami cidera janji.

Perlindungan tersebut menjadi sangat penting ketika debitur melakukan tindakan yang merugikan, seperti menjual objek jaminan tanpa persetujuan kreditur. Dalam keadaan demikian, kreditur tetap memiliki hak untuk mempertahankan kepentingannya karena Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang telah lahir sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang.

Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain agar masyarakat dapat menikmati atas hak-hak yang telah diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pada dasarnya diwujudkan melalui pemberian hak kebendaan yang memiliki kekuatan hukum khusus dibandingkan jaminan perorangan. Hak kebendaan tersebut memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada kreditur karena melekat secara langsung pada objek jaminan dan tetap mengikuti objek tersebut meskipun telah beralih kepada pihak lain (*droit de suite*). Perlindungan hukum tersebut mencerminkan penerapan asas kepastian hukum yang menghendaki agar hak-hak kreditur tidak dapat dihilangkan hanya karena adanya pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara sepihak oleh debitur. Dalam konteks ini, Herowati Poesoko berpendapat bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum maksimal kepada kreditur melalui penerapan asas publisitas, asas spesialisitas, *droit de préférence*, dan *droit de suite*, sehingga pengalihan objek jaminan oleh debitur tidak menghapus hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.¹

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa sistem hukum jaminan

¹ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan Edisi Revisi*, Asjawa Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm.67-75.

di Indonesia telah menyediakan berbagai instrumen hukum untuk memberikan perlindungan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap tindakan debitur yang menjual objek jaminan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan kreditur. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui upaya hukum preventif maupun represif, antara lain dengan pemberian somasi, pengajuan gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, serta pelaksanaan hak eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Pertama, tindakan menjual tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak hanya merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian kredit, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena memenuhi unsur adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang dialami kreditur. Keberadaan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada kreditur melalui sifat *droit de suite* dan hak preferen, sehingga setiap tindakan debitur yang mengurangi, menghilangkan, atau menghambat pelaksanaan hak kreditur terhadap objek jaminan merupakan tindakan hukum yang menimbulkan akibat yuridis berupa pertanggungjawaban perdata, baik dalam bentuk tuntutan pemenuhan kewajiban, pembayaran ganti kerugian, maupun upaya hukum lainnya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada kreditur sebagai pihak yang dirugikan.

Kedua, Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan salah satu tujuan utama dibentuknya lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur melalui adanya hak preferen. Perlindungan tersebut menjadi sangat penting ketika debitur melakukan tindakan yang

merugikan, seperti menjual objek jaminan tanpa persetujuan kreditur. Tindakan debitur yang menjual objek jaminan secara sepihak dapat menghambat pelaksanaan hak eksekusi tersebut dan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi kreditur. Oleh karena itu, hukum memberikan beberapa bentuk perlindungan kepada kreditur, antara lain melalui hak eksekusi, hak mengikuti objek jaminan, serta hak mengajukan gugatan apabila debitur melakukan perbuatan yang merugikan. Keberadaan berbagai instrumen tersebut menunjukkan bahwa hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat, sehingga tindakan debitur yang mengalihkan objek jaminan secara sepihak tidak menghapus hak kebendaan maupun hak preferen yang dimiliki oleh kreditur.

2. Saran

Pertama, debitur sebaiknya tetap melakukan setiap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit dengan niat baik, serta tidak mengalihkan atau menjual objek Hak Tanggungan tanpa mendapat persetujuan tertulis dari kreditur. Tindakan itu bisa menyebabkan wanprestasi dan juga bisa dianggap sebagai tindakan melawan hukum jika membuat kreditur mengalami kerugian. Kemudian untuk pihak yang memberi pinjaman yaitu kreditur, perlu meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian dengan cara memantau objek jaminan, mengevaluasi secara rutin kondisi barang jaminan, serta menulis syarat yang jelas mengenai larangan pengalihan objek Hak Tanggungan tanpa izin tertulis, serta menyebutkan konsekuensi hukumnya jika aturan tersebut dilanggar.

Kedua, kreditur harus memperkuat upaya perlindungan hukum melalui penerapan prinsip kehati-hatian dimulai sejak saat proses pemberian kredit, termasuk memastikan Hak Tanggungan sudah didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta melakukan pengawasan secara berkala terhadap keberadaan dan status hukum objek jaminan. Selain itu, kreditur perlu segera menempuh upaya hukum apabila mengetahui adanya pengalihan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh debitur tanpa

persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Kemudian bagi pembentuk kebijakan, perlu dilakukan penguatan pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur terhadap tindakan debitur yang dengan sengaja mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur. Harus ada pula pengaturan yang lebih jelas mengenai konsekuensi hukum dan mekanisme penyelesaiannya yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta mencegah terjadinya penyalahgunaan hak oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *"Hukum Perbankan Indonesia"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- _____, *"Hukum Perikatan"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.
- Adrian Sutedi, *"Hukum Hak Tanggungan"*, Sinar Grafika, Bandung, 2020.
- Agus Yudha Hernoko, *"Hukum Perjnajian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersia"*, Kencana, Jakarta, 2017.
- A.P Parlindungan, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997"*, Mandar Maju, Bandung, 2019.
- Boedi Harsono, *"Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraris, Isi dan Pelaksanaanya"*, Djambatan, Jakarta, 2021.
- _____, *"Hukum agrarian Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya, Edisi Revis"*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2017.
- CST Kansil, *"Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia"*, Balai pustaka, Jakarta, 1989.
- Erman Rajagukguk, *"Hukum Perbankan di Indonesia"*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2019.
- Gunawan Widjaja, *"Jaminan Fidusia"*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- H.A.Hamzah, *"Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan di Indonesia"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2020.
- Hermansyah, *"Hukum Perbankan Nasional Indonesia"*, Kencana, Jakarta, 2020.
- Herowati Poesoko, *"Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan Edisi Revis"*, Asjawa Pressindo, Yogyakarta, 2013.
- _____, *"Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan"*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2021.
- Mariam Darus Badrulzaman, *"Kompilasi Hukum Perikatan"*, Citra Aditya Bakti,

- Bandung, 2001.
- _____, *“Hukum Jaminan Indonesia”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Maria S.W. Sumardjono, *“Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya”*, Kompas, Jakarta, 2020.
- Miriam Budiarjo, *“Dasar-dasar Ilmu Politik”*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Mochtar Kusumaatmadja, *“Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan”*, Alumni, Bandung, 2002.
- _____, *“Masyarakat Dan Pembangunan”*, Bina Cipta, Bandung, 2002.
- Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, *“Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Hukum – Buku I”*, Alumni, Bandung, 2002.
- Muhammad Djumhana, *“Hukum Perbankan Indonesia”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.
- Munir Fuady, *“Hukum Jaminan: Lembaga Jaminan Kebendaan dan Perorangan di Indonesia”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- _____, *“Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer”*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2023.
- M. Yahya Harahap, *“Hukum Acara Perdata: Edisi Revisi”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- Nany Suryawati, *“Hak Asasi Politik Perempuan”*, Ideas Publishing, Gorontalo, 2020.
- Philipus M. Hadjon, *“Hukum Administrasi Negara”*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005.
- _____, *“Perlindungan Hukum bagi rakyat Indonesia”*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- _____, *“Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia”*, Bina Ilmu, Surabaya, 2019.
- Rachmadi Usman, *“Aspek Hukum Jaminan dan Perbankan di Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- _____, *“Hukum Jaminan Keperdataan”*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,

- 2016.
- _____, *“Hukum Jaminan Keperdataan Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
- _____, *“Hukum Jaminan Keperdataan: Cetakan Ke-5”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Ridwan Khairandy, *“Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan”*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019.
- R. Setiawan, *“Pokok-Pokok Hukum Perikatan”*, Binacipta, Bandung, 1987.
- R Subekti, *“Hukum Perjanjian”*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- _____, *“Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia”*, Intermasa, Jakarta, 2002.
- _____, *“Pokok-Pokok Hukum Perdata”*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- Salim H.S, *“Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak”*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- _____, *“Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Kebendaan”*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- _____, *“Hukum Jaminan”*, Rajawali Pers, Bandung, 2020.
- _____, *“Peraturan dan Praktik Hak Tanggungan di Indonesia”*, Rajawali Pers, Bandung, 2021.
- _____, *“Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia”*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satjipto Rahardjo, *“Hukum dalam Jagat Ketertiban”*, UKI Press, Jakarta, 2018.
- Sentosa Sembiring, *“Hukum Perbankan Indonesia”*, Mandar Maju, Bandung, 2019.
- Sudikno Mertokusumo, *“Hukum Acara Perdata Indonesia”*, Liberty, Yogyakarta, 2020.
- Sutan Remy Sjahdeini, *“Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia”*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2017.
- _____, *“Hak Tanggungan: Asas, Ketentuan, dan Permasalahan yang Dihadapi Perbankan”*, Alumni, Jakarta, 2021.

Urip Santoso, "*Hukum Agraria*", Kencana, Jakarta, 2013.

_____, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif Edisi Pertama*", Kencana, Jakarta, 2022.

_____, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*", Kencana, Jakarta, 2022.

_____, "*Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Praktik*", Kencana, Jakarta, 2022.

Wirjono Prodjo, "*Asas-Asas Hukum Perjanjian*", Sumur Bandung, Bandung, 1989.

Yusuf Shofie, "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia dan Asas Publisitasnya*", Kencana, Jakarta, 2020.

Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2021 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Jurnal:

Aslan Noor, Farid Ahmad Fauzy, Dani Ikhwanto, dan Muhamad Febriansyah, *Kekuatan Mengikat Akta Lelang Yang Dibuat Tanpa Eksekusi Non Prosedural*, Innovative: Journal of Social Science Research, Volume 3, Tahun 2023.

Basyarudin, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Pihak Ketiga Terhadap Tanah Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum dan Keadilan, Volume 6, Tahun 2019.

Edi Andika, *Keabsahan Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Dihubungkan Dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, Lex Privatum, Volume III, Tahun 2015.

Efa Laela Fakhriah, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Perspektif Kepastian Hukum dan Perlindungan Kreditur*, Jurnal Hukum IUS QULA IUSTUM, Volume 28, Tahun 2021.

_____, *Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan Kebendaan*, Jurnal Hukum IUS QULA IUSTUM, Volume 28, Tahun 2021.

Eli Durotun Nasiha, Siti Malikhatun Badriyah, Irma Cahyaningtyas, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Terhadap Proses Pengikatan Hak Tanggungan Di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan)*, Notarius, Volume 14, Tahun 2021.

Etty Mulyati, *Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 1, Tahun 2016.

Hernadi Affandi, *Asas Spesialitas dalam Perjanjian Jaminan Fidusia*, Jurnal Hukum Lex Renaissance, Volume 5, Tahun 2020.

Komang Satria Wibawa Putra dan I Nyoman Budiana, *Perjanjian Kredit Melalui Financial Technology Dalam Lalu Lintas Hukum Bisnis*, Jurnal Analisis Hukum, Volume 2, Tahun 2019.

Mochammad Dja'is, *Hukum Jaminan Kebendaan Dalam Perspektif Kepastian Perlindungan Kreditur*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 53, Tahun 2023.

Nindya Fadhillah, *Tantangan Implementasi HT-el dalam Sistem Pendaftaran Tanah*

di Indonesia, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 53, Tahun 2023.

Nur Fitriani dan Muhammad Ridwan, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jurnal Ius Constituendum, Volume 8, Tahun 2023.

Rini Pratiwi, *Kendala Administratif dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum Legalita, Volume 14, Tahun 2023.

_____, *Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dan Hambatannya*, Jurnal Hukum Legalitas, Volume 14, Tahun 2023.

Rosa Agustina, *Asas Itikad Baik dalam Hukum Kontrak*, Jurnal Hukum & Perbandingan, Volume 45, Tahun 2015.

_____, *Prinsip Keadilan dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 47, Tahun 2017.

Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah*, Jurnal Masalah Hukum.

Trenadi Khalil Gibran dan Hasan Asy'ari, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Pemberian Hak Tanggungan*, Private Law Journal Fakultas Hukum Universitas Mataram, Volume 3, Tahun 2023.

Universitas Diponegoro, *Peran PPAT dalam Menjamin Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Notariat dan Kenotariatan Indonesia, Volume 10, Tahun 2022.

_____, *Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Praktik Pertanahan*, Jurnal Hukum Kenotariatan dan Keagrariaan, Volume 9, Tahun 2022.

_____, *Sinergi PPAT, Bank, dan BPN dalam Pembebanan Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum Rechtsvinding, Volume 11, Tahun 2023.

Universitas Gadjah Mada, *Hak Tanggungan Sebagai Instrumen Kepastian Hukum dalam Pembiayaan Bank*, Jurnal Rechtsregel, Volume 9, Tahun 2022.

Universitas Indonesia, *Evaluasi Implementasi Sistem Hak Tanggungan Elektronik*, Jurnal Bina Hukum Lingkungan, Volume 8, Tahun 2023.

_____, *Impelementasi Digitalisasi Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal

Bina Hukum Lingkungan, Volume 8, Tahun 2023.

Yudha Pandu, *Evolusi Hukum Jaminan dalam Transaksi Komersial Modern*, Jurnal hukum Bisnis, Volume 9, Tahun 2020.

Internet:

Mega Bintang Pamungkas, *Asas-Asas Hukum Perjanjian Pada Perjanjian Kredit Bank Bri Dalam Kajian Hermeneutik*,

<https://repository.unmuhjember.ac.id>.