PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENJUALAN AGUNAN HAK TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR

LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS IN THE SALE OF COLLATERAL MORTGAGE RIGHTS 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

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENJUALAN AGUNAN HAK TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR

Oleh:

Anggun R Guspita

NPM: 238100038

Program Studi Magister Kenotariatan

Kreditur berhak untuk menguasai tanah yang dijadikan objek jaminan dalam perjanjian kredit sampai utang debitur dilunasi, sebagaimana ketentuan Pasal 9 yang menyatakan bahwa "Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang". 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 bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur akibat perbuatan debitur yang menjual objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur serta untuk menganalisis dan mengkaji akibat hukum terhadap debitur yang melakukan penjualan agunan tanpa sepengetahuan dari kreditur.

Spesifikasi penelitian ini bersifat 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 lainnya.

Hasil penelitian ini menerangkan bahwa 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, hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran yang dapat menimbulkan akibat hukum. 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 perlindungan hukum yang kuat. Tindakan menjual tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan secara sepihak oleh debitur tidak dapat dipandang semata-mata sebagai tindakan pengalihan hak atas tanah, melainkan sebagai tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum 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.

Kata Kunci: Debitur, Hak Tanggungan, Kreditur, Perlindungan Hukum, Tanah.

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS IN THE SALE OF COLLATERAL MORTGAGE RIGHTS WITHOUT THE CREDITOR'S KNOWLEDGE

By:

Anggun R Guspita

NPM: 238100038

Master of Notarial Law Study Program

A creditor has the right to take possession of land serving as collateral under a credit agreement until the debtor's debt is fully repaid, in accordance with the provisions of Article 9, which states that "a holder of a mortgage right is an individual or a legal entity that acts as the creditor." In practice, however, there are still instances where debtors sell land that is already encumbered by a mortgage right without first obtaining consent from the relevant creditor. This research aims to analyze and examine the legal protection afforded to creditors in the event that a debtor sells collateral without the creditor's knowledge, as well as to analyze and examine the legal consequences for a debtor who sells collateral without the creditor's knowledge.

The specification of this research is descriptive-analytical, employing a normative-juridical approach. 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 document, and other relevant material.

The results of this study indicate that as a right of security in rem, the Mortgage right grants the creditor a strong legal position through the attributes of droit de suite and preferential rights; consequently, any action by the debtor that diminishes, extinguishes, or impedes the exercise of the creditor's rights over the collateral constitutes a violation that entails legal consequences. Accordingly, the law provides various forms of protection to the creditor, including the right of execution, the right to follow the collateral, and the right to file a lawsuit should the debtor engage in detrimental conduct. The existence of these instruments demonstrates that the creditor, as the holder of the Mortgage right enjoys robust legal protection. A debtor's unilateral sale of land encumbered by a Mortgage right cannot be viewed merely as a transfer of land rights; rather, it constitutes a legal act that gives rise to civil liability whether in the form of demands for the fulfillment of obligations, claims for compensation, or other legal remedies afforded by legislation to the aggrieved creditor.

Keywords: Debtor, Security Right, Creditor, Legal Protection, Land.

RINGKESAN

PERLINDUNGAN HUKUM PIKEUN KREDITOR DINA PENJUALAN AGUNAN DUMASAR KANA HAK TANGGUNGAN TANPA PANGAWERUH KREDITOR

Ku:

Anggun R Guspita

NPM: 238100038

Program Studi Magister Kenotariatan

Kreditur ngabogaan hak pikeun ngawasa lahan anu dijadikeun agunan dina hiji perjangjian kiridit, nepi ka hutang debitur lunas sapinuhna. Hal ieu luyu jeung katangtuan Pasal 9, anu nyebutkeun yén "pamegang hak tanggungan nyaéta jalma perorangan atawa badan hukum anu boga kalungguhan salaku kreditur." Najan kitu, dina praktékna, masih kénéh kapanggih ayana kasus di mana debitur ngajual lahan anu geus dibebani ku hak tanggungan, tanpa meunang idin ti heula ti pihak kreditur nu patali. Panalungtikan ieu boga tujuan pikeun nganalisis sarta nalungtik panangtayungan hukum anu dipasihkeun ka kreditor upami debitur ngajual barang jaminan tanpa kanyaho kreditor, sarta pikeun nganalisis jeung nalungtik akibat hukum pikeun debitur anu ngajual barang jaminan tanpa kanyaho kreditor.

Panalungtikan ieu sipatna déskriptif-analitis, kalayan ngagunakeun pendekatan normatif-yuridis. 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 hak jaminan méré posisi hukum anu kuat ka kreditur ngaliwatan sipat *droit de suite* jeung hak prioritas; ku kituna, sagala tindakan debitur anu ngurangan, ngaleungitkeun, atawa ngahalangan palaksanaan hak kreditur kana barang jaminan téh mangrupa palanggaran anu mibanda konsékuansi hukum. Saluyu jeung hal éta, hukum nyadiakeun rupa-rupa wangun panyalindungan pikeun kreditur, kaasup hak éksekusi, hak pikeun nuturkeun status barang jaminan, sarta hak pikeun ngajukeun gugatan upama debitur ngalakukeun tindakan anu ngarugikeun. Ayana instrumen-instrumen ieu némbongkeun yén kreditur, salaku pihak anu nyekel Hak Tanggungan, meunang panyalindungan hukum anu kuat. Tindakan debitur ngajual taneuh sacara sapihak anu taneuhna keur diiket ku Hak Tanggungan teu bisa dianggap saukur salaku mindahkeun hak milik taneuh; sabalikna, hal éta mangrupa tindakan hukum anu ngabalukarkeun ayana tanggung jawab perdata boh dina wangun tuntutan pikeun minuhan kawajiban, tuntutan ganti rugi, atawa upaya hukum séjénna anu disadiakeun ku undang-undang pikeun kreditur anu ngarasa dirugikeun.

Kecap Konci: Debitur, Hak Tanggungan, Kreditur, Panyalindungan Hukum, 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 Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan..... 61

BAB III: PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENJUALAN 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 PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENJUALAN AGUNAN HAK TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR 77
A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Perbuatan Debitur yang Menjual Objek Jaminan Tanpa Sepengetahuan Kreditur..... 77
B. Akibat Hukum Terhadap Debitur yang Melakukan Penjualan Agunan 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. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

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 ini merugikan kreditur dan dapat menimbulkan persoalan hukum, karena dalam perjanjian kredit, debitur dilarang untuk menjual objek jaminan kredit.[1]

Umumnya, suatu utang pada bank disertai dengan jaminan yang biasanya berupa benda tetap, yaitu hak atas tanah, baik hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak guna usaha. Jaminan hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang diberikan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut untuk melunasi utang, memberikan kedudukan yang mengutamakan kreditur (pemberi pinjaman) dibanding kreditur lain jika debitur (peminjam) cidera janji atau gagal bayar. Objek jaminan utamanya adalah tanah bersertifikat, dan bukti jaminan ini berupa Sertifikat Hak

[1] Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 9-10.

Tanggungan (SHT) yang memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan.

Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan telah memperoleh perlindungan hukum atas objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 9 yang menyatakan bahwa: "Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang". Maka dari itu, kreditur berhak untuk menguasai jaminan atas tanah tersebut sampai utang debitur dilunasi. Praktiknya, masih ada debitur yang menjual objek tanah yang telah dibebani oleh hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur ketika utang debitur belum dilunasi. Padahal sudah dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 9 UUHT bahwa kreditur adalah pemegang hak tanggungan sehingga secara otomatis tanah tersebut menjadi aset bank yang tidak boleh dijual ketika utang debitur belum lunas.

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 perlindungan hukum bagi kreditur dalam penjualan agunan tanpa sepengetahuan kreditur diantaranya yaitu Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Muhammad Affandi, Penelitian ini memabahas tentang perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dengan adanya jaminan hak tanggungan kreditur dapat langsung mengeksekusi aset yang dijaminkan oleh debitur yang telah wanprestasi sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku.[2] 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.[3] Serta jurnal ditulis oleh Veryantoyo Eka Yunanda dan Arman Nefi, Penelitian ini membahas tentang akibat perbuatan melawan hukum pelelangan objek hak tanggungan.[4]

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

[2] Muhammad Affandi, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Lex Patrimonium,* Vol.5, No.1

[3] Fitri Windradi dan Gentur Cahyo Setiono, 2019, Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Transparansi Hukum.*

[4] Veryantoyo Eka Yunanda dan Arman Nefi, 2023, Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan (Putusan Nomor 23/PDT.G/2020/PN.KLA), *Jurnal Supremasi Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum,* Vol.13, No.1.

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

Proses pengalihan hak (take over) atas barang ataupun kepemilikan rumah di masyarakat tidak selalu dapat dilaksanakan dengan cara melibatkan atau izin dari pihak pemberi kredit. Artinya proses jual beli rumah melalui kredit pada pihak ketiga dengan cara penjualan alih kredit merupakan suatu fakta yang

tergolong sering terjadi di masyarakat. Adanya tindakan menjual rumah KPR dengan cara take over atau perjanjian di bawah tangan sebelum masa angsurannya selesai, merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum, karena rumah yang dibeli melalui kredit merupakan objek yang dijaminkan atau diagunkan di Bank Tabungan Negara, sehingga pihak bank dapat menuntut penerima kredit untuk mengganti biaya kerugian atau melunasi sisa angsuran yang ada.

Perlindungan hukum bagi 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. 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.

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.

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)* sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 UUHT: "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada". Karakteristik ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum preventif yang dirancang oleh pembentuk undang-undang untuk mencegah hilangnya hak kreditur akibat tindakan debitur yang tidak beritikad baik.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa sistem hukum jaminan 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, serta pelaksanaan hak eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Akibat Hukum Terhadap Debitur yang Melakukan Penjualan Agunan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Akibat hukum adalah konsekuensi atau dampak yang timbul dari suatu perbuatan, tindakan, atau peristiwa yang memiliki hubungan dengan hukum dan menimbulkan akibat yang diakui oleh hukum, Dengan kata lain, setiap perbuatan atau peristiwa yang memenuhi unsur tertentu menurut hukum dapat menimbulkan konsekuensi yuridis bagi pihak-pihak yang berkepentingan. R Soeroso menjelaskan bahwa, akibat hukum dapat didefinisikan sebagai akibat

dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.[5]

Debitur yang menjual tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena debitur telah melanggar kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit maupun akta pemberian Hak Tanggungan. Tindakan debitur tersebut juga bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mewajibkan setiap pihak melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Dalam perspektif hukum jaminan, keberadaan Hak Tanggungan dibentuk untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan maksimal kepada kreditur sehingga setiap tindakan debitur yang mengurangi nilai jaminan atau mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur merupakan penyalahgunaan hak yang bertentangan dengan tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur sehingga segala tindakan debitur yang menghambat pelaksanaan hak eksekusi atas objek Hak Tanggungan merupakan tindakan yang bertentangan dengan fungsi hukum jaminan dan dapat menimbulkan akibat hukum bagi debitur.[6]

Kedudukan debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan tidak berarti bahwa debitur kehilangan hak kepemilikan atas tanah yang dijaminkan, tetapi kewenangan tersebut dibatasi oleh adanya hak kebendaan yang melekat pada objek tersebut untuk menjamin kepentingan kreditur. Dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan, debitur tetap dapat menggunakan dan menguasai tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan kreditur serta tidak melakukan tindakan hukum yang dapat mengurangi nilai atau menghilangkan objek jaminan. Oleh karena itu, meskipun sertifikat hak atas

[5] Ahmad Chairul Anwar, Anriz Nazarudin Halim, Doni Martien, 2025, Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Cacat Secara Materil, *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik,* Vol.2, No.4, hlm.266.

[6] Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan Edisi Revisi,* Asjawa Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm.35-39.

tanah tercatat atas nama debitur, secara yuridis tanah tersebut telah memiliki beban hukum berupa hak jaminan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Tindakan debitur yang menjual objek tanah tersebut secara sepihak menunjukkan adanya penyalahgunaan kewenangan sebagai pemilik tanah karena mengabaikan hak kreditur yang melekat atas objek jaminan. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada kreditur karena adanya hak *preferen* dan hak mengikuti objek jaminan, sehingga tindakan debitur yang merugikan keberadaan jaminan dapat menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan pertanggungjawaban.[7] Debitur yang melakukan tindakan menjual objek tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan kreditur, maka kreditur sebagai pihak yang dirugikan memiliki beberapa instrumen hukum untuk mempertahankan haknya. Upaya hukum tersebut dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dipahami bahwa tindakan debitur yang menjual objek tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan dan persetujuan kreditur merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban kontraktual dalam perjanjian kredit, dan berakibat melanggar hak kebendaan kreditur yang telah dijamin oleh undang-undang. 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 yang menimbulkan akibat hukum berupa pertanggungjawaban perdata, baik dalam

[7] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan:Cetakan Ke-5,* Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm.305-310.

bentuk tuntutan pemenuhan kewajiban, pembayaran ganti kerugian, maupun upaya hukum lainnya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada kreditur sebagai pihak yang dirugikan.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Pertama, perlindungan hukum bagi kreditur akibat perbuatan debitur yang menjual objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur yaitu UUHT memberikan Perlindungan hukum terhadap kreditur melalui hak eksekusi (Pasal 6 UUHT), hak mengikuti objek jaminan (Pasal 7 UUHT), serta hak mengajukan somasi, dan gugatan (Pasal 1238 KUH Perdata juncto Pasal 1243 KUH Perdata) apabila debitur melakukan perbuatan yang merugikan.

Kedua, akibat hukum terhadap debitur yang melakukan penjualan agunan tanpa sepengetahuan dari kreditur yaitu 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. 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, hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran yang dapat menimbulkan akibat hukum.

2. Saran

Pertama, 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. Diperlukan juga 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.

Kedua, bagi debitur sebaiknya tetap melakukan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit dengan niat baik, serta tidak mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa mendapat persetujuan tertulis dari kreditur. Tindakan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa pertanggungjawaban perdata, baik dalam bentuk tuntutan pemenuhan kewajiban, pembayaran ganti kerugian jika membuat kreditur mengalami kerugian.

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 Komersial",* 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 Revisi",* Universitas Trisakti, Jakarta, 2017.

CST Kansil, "*Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia"*, Balai pustaka, Jakarta, 1989.

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 Revisi,* Asjawa Pressindo, Yogyakarta, 2013.

_____, "*Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan",* Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2021.

Ishaq, "*Dasar-Dasar ilmu Hukum",* Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Mariam Darus Badrulzaman, "*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.

M. Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata: Edisi Revisi",* Sinar Grafika, Jakarta, 2023.

_____, *"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.

_____, "*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.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif",* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

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.

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:

Ahmad Chairul Anwar, Anriz Nazarudin Halim, Doni Martien, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Cacat Secara Materil,* Presidensial : Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik*,* Volume 2, Tahun 2025.

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.

Fitri Windradi dan Gentur Cahyo Setiono, *Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan,* Jurnal Transparansi Hukum, Tahun 2019.

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.

Muhammad Affandi, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Lex Patrimonium, Volume 5, Tahun 2022.

Nur Fitriani dan Muhammad Ridwan, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jurnal Ius Constituendum, Volume 8, 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 Gadjah Mada, *Hak Tanggungan Sebagai Instrumen Kepastian Hukum dalam Pembiayaan Bank,* Jurnal Rechtsregel*,* Volume 9, Tahun 2022.

Veryantoyo Eka Yunanda dan Arman Nefi, *Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan (Putusan Nomor 23/PDT.G/2020/PN.KLA)*, Jurnal Supremasi Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Volume 13, 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.