

## Keabsahan Penjualan Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Debitur Tanpa Pemberitahuan Kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Muhammad Zaki Al Wafi<sup>1</sup>, Mohamad Fajri Mekka Putra<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Indonesia,

---

### Article Info

#### Article history:

Received 6 September 2022

Publish 13 November 2022

---

#### Keywords:

Accounts Payable, Mortgage, Sale and Purchase, Land

---

### Abstract

*The activity of buying and selling land followed by the transfer of ownership assets to land is commonly carried out as a fulfillment of investment needs in the community. As with the existence of land which is an object of investment, land can be used to bring financial benefits through sales, rentals, or as collateral for debts and receivables. Land as collateral for debts and receivables held through a mortgage agreement gives birth to rights and obligations that must be fulfilled between the owner of the house as the debtor and the holder of the mortgage as the creditor. Even though it has been bound by a mortgage agreement, the existence of land that is still in the control of the debtor is often detrimental to the creditor, as is the case when the land is sold without the knowledge of the creditor. Legal research with this normative juridical research method will examine the validity of the sale and purchase agreement of the mortgage object by the debtor without being known by the creditor. Meanwhile, through this research, it will also examine the rights, obligations and responsibilities of the parties in a debt and credit agreement with a mortgage guarantee mechanism.*

---

### Info Artikel

#### Article history:

Received 6 September 2022

Publish 13 November 2022

---

### ABSTRAK

Kegiatan jual beli tanah yang diikuti dengan pemindahan aset kepemilikan atas tanah lazim dilakukan sebagai pemenuhan kebutuhan investasi di masyarakat. Sebagaimana keberadaan tanah yang merupakan objek investasi, tanah dapat dimanfaatkan untuk mendatangkan keuntungan finansial melalui penjualan, penyewaan, maupun menjadi jaminan atas utang piutang. Tanah sebagai jaminan utang piutang yang diselenggarakan melalui perikatan hak tanggungan melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi antara pemilik rumah sebagai debitur dan pemegang hak tanggungan sebagai kreditur. Sekalipun telah terikat dengan perjanjian hak tanggungan, keberadaan tanah yang masih dalam penguasaan debitur tidak jarang justru merugikan pihak kreditur, seperti halnya ketika tanah tersebut dijual tanpa sepengetahuan kreditur. Penelitian hukum dengan metode penelitian yuridis normatif ini akan mengkaji terkait keabsahan perjanjian jual beli tanah objek hak tanggungan oleh debitur tanpa diketahui oleh kreditur. Adapun melalui penelitian ini pula akan dikaji terkait hak, kewajiban dan tanggung jawab para pihak dalam perikatan utang piutang dengan mekanisme jaminan hak tanggungan.

---

*This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)*



---

#### Corresponding Author:

Muhammad Zaki Al Wafi

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,

[zakiwafi2017@gmail.com](mailto:zakiwafi2017@gmail.com)

---

## 1. PENDAHULUAN

Penyediaan kebutuhan dasar melalui usaha perdagangan di suatu Negara merupakan salah satu elemen penting dalam menunjang perekonomian negara. Oleh karena pentingnya usaha perdagangan, khususnya dalam penyediaan kebutuhan pokok masyarakat, dibutuhkan jaminan perlindungan yang efektif agar kegiatan perdagangan di suatu negara dapat berjalan secara berkesinambungan (R. Didi Djadjuli, 2018). Adapun salah satu kebutuhan dasar masyarakat yang juga dapat digunakan sebagai instrumen investasi adalah tanah

Kebutuhan masyarakat akan penyediaan tanah dan rumah pada faktanya selalu mengalami peningkatan yang berbanding lurus dengan peningkatan penduduk pada satu negara. Tercatat bahwa di tahun 2020 kebutuhan rumah bersubsidi mencapai 250 ribu unit, namun Pemerintah

sendiri hanya dapat membangun sekitar 102.500 unit rumah (Mahendra Bungalan, 2022). Kekurangan penyediaan rumah bagi masyarakat tersebut dapat disiasati melalui kehadiran Perusahaan Penyedia Rumah (*developer*) yang kegiatan usahanya adalah penyediaan rumah bagi masyarakat.

Pada perkembangannya tanah tidak hanya diperuntukan sebagai hunian atau tempat interaksi sosial antara sesama anggota masyarakat. Tanah juga dapat dijadikan sebagai jaminan untuk suatu pelunasan utang tertentu yang paling diminati oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas berupa kredit. Hal tersebut dikarenakan tanah secara ekonomis mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak berupa sertifikat tanah, serta dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada pemegang haknya (kreditor) (Efendi Perangin, 1991). Akibat begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi penyebab timbulnya sengketa dalam warga masyarakat. Adapun yang dimaksud dengan sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan/ atau persepsi antara orang perorangan dan/ atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan/ atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu (Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013).

Sengketa atas tanah juga dapat terjadi dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan objek berupa tanah. Kendati perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa tanah telah diatur sebagai perikatan hak tanggungan, namun penyimpangan terhadap ketentuan perjanjian di antara pihak dalam perkembangannya tetap dapat ditemui di dalam beberapa kasus. Adapun salah satu bentuk penyimpangan dari perjanjian hak tanggungan yang dapat terjadi adalah penjualan objek tanah oleh debitur tanpa pemberitahuan kepada kreditor.

Praktik perikatan hak tanggungan dengan jaminan berupa tanah pada konsepnya tidak dapat dilepaskan dari keberadaan perjanjian utang piutang antara debitur sebagai pemilik rumah dan kreditor yang kemudian akan menjadi pemegang hak tanggungan (Salim H.S, 2003). Sebuah perjanjian menurut sistem hukum keperdataan di Indonesia akan selalu dilandasi oleh prinsip kebebasan berkontrak diantara para pihaknya. Adapun melalui prinsip kebebasan berkontrak tersebut para pihak memiliki kebebasan yang dijamin oleh hukum untuk mengikat diri ke dalam suatu perjanjian dan merumuskan isi perjanjian dengan tanpa adanya tekanan atau paksaan dari pihak lainnya (*Ibid*).

Terkait dengan keberadaan prinsip kebebasan berkontrak yang melandasi adanya perjanjian diantara para pihak maka hal yang sama juga berlaku terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan oleh seorang pemilik tanah terhadap pihak pembeli lainnya. Lebih lanjut menjadi sebuah permasalahan ketika tanah hak milik yang dijual sebagai objek jual beli merupakan tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan atas dasar keberadaan perjanjian utang piutang antara pemilik tanah dengan pihak pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu di dalam penelitian ini akan dianalisis terkait keabsahan perjanjian jual beli atas tanah hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur dengan pihak pembeli tanpa pemberitahuan kepada kreditor.

### **Rumusan Masalah**

Penelitian ini akan mengangkat dua permasalahan hukum yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli atas tanah objek hak tanggungan yang diperjanjikan tanpa pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan?
- 2) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah objek hak tanggungan atas keberadaan tanah yang merupakan objek hak tanggungan?

## **2. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1) Keabsahan Perjanjian Jual Beli Objek Tanah Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditor**

Pada prinsipnya dalam menilai keabsahan sebuah perjanjian yang dilakukan

berdasarkan hukum tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPdt. Ketuan pada Pasal 1320 KUHPdt. yang lazim dikenal sebagai syarat sahnya suatu perjanjian merupakan pedoman pembentukan, dasar perlindungan dan awal dari implikasi yuridis atas sebuah perjanjian yang harus dibuat berdasarkan hukum keperdataan di Indonesia (Retna Gumanti, 2012). Lebih lanjut dapat dikatakan bahwa Pasal 1320 KUHPdt. merupakan sistematika dasar penentuan sah atau tidaknya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang atau badan hukum yang tunduk terhadap pengaturan hukum di Indonesia.

Sebagaimana telah diketahui bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt. disebutkan bahwa suatu perjanjian dapat dinilai sah apabila memenuhi empat syarat yang diantaranya (Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal 1320):

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal;

Adapun dengan memenuhi keempat syarat tersebut suatu perjanjian diakui keabsahanannya berdasarkan hukum yang ditindai dengan adanya perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat di dalam perjanjian yang bersangkutan (Niru Anita Sinaga, 2019). Akan tetapi jika dalam praktik terdapat sebuah perjanjian yang dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 1320 KUHPdt. maka terdapat konsekuensi hukum berupa dapat dibatalkannya perjanjian yang bersangkutan atau perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum (*Ibid*).

Pada praktik jual beli tanah dan/atau rumah, adanya sebuah perjanjian yang dieksplicitkan melalui keberadaan Akta Jual Beli merupakan elemen penting yang dapat menyebutkan keberadaan jual beli yang dimaksud. Atas dasar hal tersebut kekuatan mengikat sebuah perjanjian yang tertulis di dalam Akta Jual Beli memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan peraturan perundang-undangan oleh karena di dalamnya termuat hak dan kewajiban dari para pihak yang diakui oleh hukum (Niru Anita Sinaga, 2018). Hal tersebut merupakan wujud dari realisasi asas *pacta sunt servanda* yang dapat dimaknai bahwa sebuah perjanjian berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya (*Ibid*).

Perjanjian jual beli tanah dan/atau rumah yang termaktub di dalam Akta Jual Beli sesungguhnya dapat memuat poin-poin kesepakatan seperti pemenuhan kriteria tertentu terkait kondisi tanah dan/atau rumah, skema pembayaran, prestasi-prestasi yang harus dipenuhi para pihak, hingga besaran uang muka dan/atau cicilan pembayaran tanah dan/atau rumah yang bersangkutan. Dalam hal inilah kesepakatan para pihak menjadi dasar pembentukan hukum yang akan mengikat dua pihak pembuat perjanjian, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli (Sutan Remy Sjahdeini, 1993).

Beberapa pengaturan terkait hubungan hukum yang dapat timbul dari objek tanah, termasuk di dalamnya jual beli tanah menunjukkan bahwa praktik kepemilikan tanah di Indonesia tidak hanya didasarkan pada sebuah perjanjian yang mencakup para pihak yang terlibat namun juga memiliki dimensi publik yang menyangkut hak-hak masyarakat luas (Wirjono Prodjodikoro, 1979). Oleh karena itu secara konseptual perjanjian para pihak yang menyangkut kepemilikan terhadap tanah tidak boleh dibuat dengan menyimpangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Lebih lanjut dapat dikatakan bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang menyangkut kepemilikan tanah pada prinsipnya memiliki kebebasan untuk membuat ketentuan-ketentuan yang disetujui para pihak selama tidak bertentangan dengan pengaturan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Ibid*).

Hal serupa juga perlu untuk diperhatikan dalam kaitannya dengan objek tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Adapun keberadaan tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan lahir oleh karena adanya praktik perikatan utang piutang yang membutuhkan sebuah jaminan. Lebih lanjut demi menjamin terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat di dalam praktik utang piutang dengan jaminan berupa tanah maka

lahirlah lembaga hak tanggungan yang diatur di dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pengertian hak tanggungan berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan) merupakan;

*“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”*

Pada konsepnya, hak tanggungan memberikan hak eksklusif terhadap pemegang hak tanggungan yang dalam hubungan utang piutang merupakan kreditor terhadap tanah yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan sebagai debitor (Tami Rusli, 2008). Hak eksklusif tersebut dapat diperinci di dalam ketentuan pada Undang Undang Hak Tanggungan yang diantaranya adalah:

- a. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji;
- b. Hak melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- c. Hak untuk membatasi pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek tanggungan;
- d. Hak untuk membatasi pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek hak tanggungan;
- e. Hak untuk memastikan bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu;
- f. Hak untuk mendapatkan ganti rugi untuk pelunasan piutangnya apabila pemberi hak tanggungan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan atau dicabut haknya atas dasar kepentingan umum;
- g. Hak untuk menerima manfaat asuransi apabila obyek tanggungan tersebut diasuransikan;
- h. Hak untuk memerintahkan pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;

Pada kaitannya dengan praktik penjualan tanah oleh debitor tanpa sepengetahuan kreditor atas tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan maka dapat dinilai bahwa hal tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum dengan itikad yang tidak baik. Pihak debitor yang melakukan penjualan atas tanah objek hak tanggungan, atau apapun yang berhubungan dengan kesepakatan yang tertuang pada perjanjian saat pemberian utang sama sekali tidak dapat diterima oleh kreditor.

Apabila seseorang yang mendapatkan fasilitas kredit dengan jaminan berupa tanah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan atau mendapatkan izin secara tertulis dari kreditor untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan wanprestasi (Meike Binsnyder dan Abraham Ferry Rosando, 2020). Wanprestasi tersebut dapat dimungkinkan apabila pihak kreditor dengan hak yang dimilikinya berdasarkan hukum telah mencantumkan klausul sebagaimana yang tertera di dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan. Adapun dalam kaitannya apabila kreditor menerapkan ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan maka debitor telah dengan sengaja menciderai perjanjian utang piutang yang dilakukan antara kreditor dan debitor dalam hubungan hukum hak tanggungan.

Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitor atas perbuatan menjual objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor membawa implikasi hukum tersendiri bagi pihak ketiga dan kreditor tersendiri. Adapun segala tindakan penjualan hak tanggungan atau *over credit* yang dilakukan debitor tanpa melibatkan pihak kreditor tidak mengikat pihak ketiga meskipun antara pihak debitor dengan pihak ketiga telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah (Ibid). Selain tidak mengikatnya hubungan jual beli yang dilakukan dengan pihak ketiga, implikasi lain yang dapat timbul dari kondisi ini adalah berupa

dibenarkannya Tindakan kreditor untuk menjual secara sepihak objek tanah hak tanggungan tanpa persetujuan debitor (*Ibid*).

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa;

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Perbuatan debitor yang dapat digolongkan sebagai cidera janji pada prinsipnya memungkinkan kreditor untuk mengeksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan. Lebih lanjut eksekusi atau penjualan yang hanya dapat dilakukan oleh pihak kreditor adalah berupa pelelangan melalui balai lelang.

Lebih dari sekadar wanprestasi yang dilakukan antara pihak debitor terhadap kreditor dalam penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan tanpa sepengetahuan kreditor, perjanjian jual beli antara debitor dengan pihak ketiga dapat berpotensi batal demi hukum oleh karena itikad tidak baik yang dilakukan oleh debitor. Itikad tidak baik yang berpotensi dilakukan oleh debitor dalam kasus penjualan objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor dapat terjadi dengan cara tidak diberitahukannya dengan jelas bahwa tanah yang bersangkutan merupakan objek hak tanggungan.

Sebagaimana yang telah diatur di dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan bahwa pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Adapun Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagaimana ketentuan pada Pasal 13 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan pada kantor pertanahan sesuai keberadaan objek hak tanggungan yang bersangkutan. Lebih lanjut sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli tanah objek hak tanggungan yang dilakukan oleh debitor tanpa sepengetahuan kreditor kuat dugaan dilakukan dengan tanpa menginformasikan status tanah tersebut kepada pihak ketiga. Hal itu sesungguhnya menunjukkan bahwa objek perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi unsur kejelasan sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat hal tertentu sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdt. Suatu hal tertentu yang dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPdt didefinisikan sebagai suatu benda (*zaak*) ditafsirkan oleh J. Satrio sebagai objek prestasi perjanjian (J. Satrio, 1995). Lebih lanjut isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*Ibid*).

Terkait dengan pemenuhan syarat objek yang jelas pada perjanjian jual beli objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor, maka dapat disimpulkan bahwa debitor tidak dapat memenuhi syarat objek yang jelas oleh karena objek tersebut tidak dalam kuasa debitor untuk dialihkan kepemilikannya (Dian Pertiwi, 2017). Adanya larangan pengalihan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dan Undang Undang Hak Tanggungan membuat keberadaan objek tanah yang hendak dijual menjadi tidak jelas dan tidak terukur (*Ibid*).

Selain ketidak jelasan objek jual beli tanah hak tanggungan yang dijual oleh debitor tanpa sepengetahuan kreditor, perbuatan debitor juga dapat dikategorikan sebagai bentuk penyimpangan dari syarat sebab yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt. Menurut Pasal 1335 KUHPdt. dan Pasal 1337 KUHPdt suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan Undang Undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan Undang Undang yang berlaku. Pelanggaran yang dilakukan oleh debitor terhadap ketentuan-ketentuan di dalam Undang Undang Hak Tanggungan merupakan bentuk perwujudan debitor dalam membentuk perjanjian yang dilarang berdasarkan hukum.

Tidak dipenuhinya syarat hal tertentu dan sebab yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt. membawa implikasi hukum tertentu dari perjanjian jual beli yang dilakukan pihak

debitor dengan pihak ketiga. Adapun implikasi hukum yang dimaksud adalah bahwa perjanjian jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Disebut batal demi hukum oleh karena pembatalannya merupakan perintah Undang Undang atas dasar tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban tertentu yang disyaratkan oleh Undang Undang (Nindyo Pramono, 2010). Oleh karena itulah perjanjian jual beli tanah hak tanggungan yang dilakukan debitor tanpa sepengetahuan kreditor pada hakikatnya merupakan perjanjian yang tidak sah berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia.

## 2) Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Untuk Melunasi Utang Penjual yang Sekaligus Debitor

Setelah mengetahui bahwa pada prinsipnya tidak dapat dibenarkan menurut sistem hukum keperdataan di Indonesia kondisi dimana debitor menjual tanah yang telah dibebani oleh hak tanggungan tanpa persetujuan kreditor. Lebih lanjut, kondisi tersebut merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dalam praktik utang piutang dengan jaminan berupa tanah dan/atau bangunan di atas tanah yang bersangkutan (Yulia Risa, 2017). Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat terlihat dari pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian di dalam Akta Hak Tanggungan dimana Kreditor memiliki hak khusus yang didapatkan dari Undang Undang Hak Tanggungan.

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitor karena menjual objek hak tanggungannya kepada pihak ketiga membawa implikasi hukum berupa tidak sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan antara debitor dan pihak ketiga. Atas dasar dapat dibuktikan bahwa telah terjadi penipuan yang dilakukan oleh debitor terhadap pihak ketiga dalam penjualan tanah yang tidak menyertakan informasi terkait status tanah yang bersangkutan, maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan.

Penipuan dalam pembentukan perjanjian dapat terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya (R. Subekti, 1984). Penipuan dalam sebuah perjanjian menurut Salim H.S. adalah perbuatan dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki hubungan kontrak (Salim H.S, 2003). Atas Tindakan penipuan tersebut pihak yang tidak bersalah harus bersandar pada gambaran yang salah dan secara finansial pihak yang merugikan pihak lain itu wajib membayar ganti rugi (*Ibid*).

Pada perkembangannya menurut doktrin dan yurisprudensi, perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat sebagaimana yang dihasilkan dari sebuah penipuan tetap mengikat para pihak, hanya saja, pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian (R.M. Panggabean, 2010). Terkait dengan pembatalan perjanjian tersebut, KUHPdt melalui ketentuannya pada Pasal 1321 telah merumuskan bahwa *jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan.*

Sesungguhnya upaya perlindungan hukum terhadap pihak ketiga atas perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara tidak sah antara debitor hak tanggungan dengan dirinya telah termaktub di dalam sistem hukum di Indonesia. Selain pihak ketiga dapat membatalkan perjanjian jual beli yang dibuatnya tersebut atas dasar penipuan yang dilakukan penjual, pihak ketiga juga dapat melakukan upaya gugatan perbuatan melawan hukum atas dasar penipuan yang dilakukan oleh pihak penjual yang merupakan debitor dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah.

Perbuatan melawan hukum dalam ketentuan pada Pasal 1365 KUHPdt. adalah *tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.* Adapun perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt. tersebut memiliki unsur-unsur seperti:

- a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian.

Pada kondisi dimana debitor hak tanggungan menjual tanah yang menjadi objek hak tanggungan kepada pihak ketiga maka dengan sengaja debitor telah melakukan penipuan sebagaimana dilarang oleh hukum perdata terhadap pihak ketiga atas objek tanah dalam perjanjian jual beli tersebut. Lebih lanjut dalam kondisi ketika pihak ketiga telah memenuhi prestasi sebagaimana yang disyaratkan di dalam perjanjian jual beli tersebut, seperti pelunasan harga tanah, namun tidak kunjung menerima kontra posisi berupa pengalihan hak milik atas tanah tersebut, maka pihak ketiga dapat mendalilkan bahwa telah terjadi kerugian yang diderita oleh pihak ketiga. Kerugian tersebut tidak lain disebabkan oleh tindakan yang dilakukan oleh penjual rumah yang tidak lain merupakan debitor perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah, yang menjual tanah kepada pihak ketiga dengan cara melawan hukum.

Implikasi hukum dari gugatan perbuatan melawan hukum yang digugat oleh pihak ketiga terhadap debitor hak tanggungan yang menjual objek hak tanggungan jika pada akhirnya dikabulkan oleh hakim dalam persidangan adalah bahwa pihak debitor wajib mengganti kerugian yang diderita pihak ketiga, baik materiil maupun imateriil (Indah Sari, 2020). Adapun gugatan materiil adalah gugatan terhadap kerugian yang diderita karena hilangnya manfaat atas suatu benda atau sejumlah nilai tertentu yang dapat diukur (Heri Hartanto dan Anugrah Adiastruti, 2017). Sedangkan gugatan imateriil dapat berupa kerugian atau hilangnya manfaat yang terjadi dikemudian hari (Ibid).

Beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak ketiga terkait dengan penjualan rumah objek hak tanggungan oleh pihak debitor menunjukkan bahwa sistem hukum di Indonesia pada dasarnya tidak absen dalam melindungi hak-hak pihak ketiga tersebut. Namun demikian, pengaturan mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dapat dikenakan atas tindakan debitor yang merugikan pihak ketiga merupakan hak yang lahir dari kehendak pribadi pihak ketiga. Dengan kata lain, gugatan tersebut dapat diajukan apabila pihak ketiga sebagai pihak yang menderita kerugian mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan dengan kehendaknya sendiri.

Kendati sistem hukum keperdataan di Indonesia menilai perbuatan yang dilakukan oleh debitor dengan menjual tanah yang telah dibebankan hak tanggungan sebagai perbuatan yang dilarang oleh hukum dan perjanjian, namun pada kenyataannya terdapat mekanisme-mekanisme lainnya terkait pengalihan tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan dengan tujuan pelunasan utang debitor. Keberadaan beberapa mekanisme pengalihan hak tanggungan atas tanah dilatarbelakangi oleh perkembangan praktik bisnis yang mengakui keberadaan mekanisme *over credit* atau *cessie* (H. Sjahrudin, 1978). Adapun dalam mekanisme pengalihan hak tanggungan atas tanah tersebut dilakukan dengan cara yang legal dan tidak didasari atas perbuatan yang melawan hukum.

Itikad baik sebagai dasar dari pembentukan suatu perjanjian merupakan salah satu elemen terpenting yang harus dipenuhi oleh para pihak yang mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian. Secara sederhana itikad baik dapat digambarkan sebagai kondisi dimana para pihak yang mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian akan melaksanakan ketentuan di dalam perjanjian yang bersangkutan dengan tidak berniat untuk melakukan penyimpangan terhadap substansi perjanjian dan/atau berniat merugikan pihak yang lainnya (Endang Suprapti dan Arihta Esther Tarigan, 2021). Pada kasus-kasus tertentu, itikad baik juga dapat muncul dari pihak ketiga yang dengan kehendaknya sendiri ingin membantu pelunasan utang yang dimiliki seseorang sebagai debitor dari perjanjian utang piutang dengan hak tanggungan. Adapun salah satu caranya adalah dengan cara turut melunasi utang debitor dengan jaminan tanah yang telah dibebankan hak tanggungan atau memperoleh manfaat dari piutang yang dimiliki oleh pihak kreditor.

Pada pengaturan di dalam hukum perdata di Indonesia dikenal berbagai mekanisme pengalihan utang piutang dengan jaminan berupa tanah hak tanggungan. Beberapa mekanisme tersebut, diantaranya adalah subrogasi, cession, dan novasi. Terkait dengan pengertian dan pengaturan mekanisme pengalihan utang piutang tersebut dapat digambarkan melalui table di bawah ini;

**Tabel 1.** Pengalihan Perjanjian Utang Piutang Berdasarkan KUHPdt.

No.	Jenis Pengalihan	Pengaturan	Bentuk Pengalihan	Keterangan
1	Subrogasi	1400 KUHPdt.	Pengalihan utang dari debitur lama kepada debitur baru	Penggantian hak-hak kreditur kepada pihak ketiga yang melunasi hutang kepada kreditur
2	Cession	613 KUHPdt.	Pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru	Peralihan piutang atas nama di mana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya akan menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak serta merta hapus begitu saja, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru
3	Novasi	1413 KUHPdt – 1424 KUHPdt.	Pengalihan ketentuan utang piutang dalam perjanjian baru	pembaruan hutang atau suatu perjanjian yang mengakibatkan hapusnya perikatan dalam waktu yang sama menimbulkan perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan sebelumnya.

Perlu untuk dipahami bahwa subrogasi, cession, dan novasi merupakan mekanisme pengalihan utang atau piutang yang diakui dalam sistem hukum keperdataan di Indonesia. Kendati tiga mekanisme tersebut diakui melalui dengan keberadaan pengaturan pada KUHPdt., namun pengalihan yang ada tidak dapat dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak belaka. Adapun terkait pengalihan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah sebagai objek hak tanggungan terdapat beberapa prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat di dalamnya.

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada sub-bab sebelumnya bahwa eksekusi atas objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh kreditor selaku pemegang hak tanggungan. Jika dikemudian hari debitur wanprestasi, maka dalam jaminan kebendaan kreditur memiliki kedudukan yang diistimewakan atau didahulukan (*preferen*) dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Ciri-ciri dari jaminan kebendaan, yaitu (Dilva Muzdaliva Sawotong, 2014):

- a) Merupakan hak mutlak (absolute) atas suatu benda;
- b) Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik kreditur;
- c) Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapa pun;
- d) Selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite/zaaksevolg*);
- e) Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*);
- f) Dapat diperalihkan seperti hipotek;
- g) Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*);

Ketentuan yang mengistimewakan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan terutama dalam kaitannya dengan pengalihan hak menunjukkan bahwa mekanisme pengalihan hak

2539 | **Keabsahan Penjualan Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Debitur Tanpa Pemberitahuan Kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan** (Muhammad Zaki Al Wafi)

melalui subrogasi, cessie, maupun novasi wajib diketahui dan mendapat persetujuan dari pihak kreditur (Satrio, 1999). Pengalihan utang piutang melalui subrogasi, cessie, dan novasi yang tidak mendapatkan persetujuan dari pihak kreditur sama halnya dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian utang piutang dengan pihak kreditur (*Ibid*).

Pada pengaturannya di dalam Pasal 1341 KUHPdt. kreditur selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan upaya menuntut pembatalan terhadap perjanjian yang diadakan oleh debitur dengan pihak ketiga yang sifatnya merugikan kreditur. Adapun upaya pembatalan tersebut dalam literatur hukum dikenal dengan istilah *action pauliana*. Ketentuan mengenai *action pauliana* pada pengaturannya disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1341 ayat (1) KUHPdt. yang menyebutkan:

“Meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengalami bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.”

Adapun oleh karena kerugian yang diderita kreditur, pembuktian dalam pelaksanaan *action pauliana* dilakukan dengan cara yang sederhana sebagaimana diatur di dalam Pasal 1341 ayat (3) KUHPdt yang menyebutkan;

“untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak”

Pada prinsipnya sistem hukum keperdataan di Indonesia memberikan ruang kepada pihak ketiga yang dengan itikad baik berniat untuk membantu pelunasan utang debitur terhadap kreditur. Akan tetapi itikad baik tersebut haruslah diwujudkan dalam suatu mekanisme yang sah sebagaimana diatur oleh hukum, yaitu melalui subrogasi, cessie, ataupun novasi. Mekanisme yang sah berdasarkan hukum itu kemudian akan dilanjutkan dengan perubahan akta hak tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 16 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan. Adapun Pasal 16 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan menyebutkan;

“untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan Cuma-Cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak”

### 3. KESIMPULAN

Pada prinsipnya dalam menilai keabsahan sebuah perjanjian yang dilakukan berdasarkan hukum tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPdt. Ketuan pada Pasal 1320 KUHPdt. yang lazim dikenal sebagai syarat sahnya suatu perjanjian merupakan pedoman pembentukan, dasar perlindungan dan awal dari implikasi yuridis atas sebuah perjanjian yang harus dibuat berdasarkan hukum keperdataan di Indonesia. Lebih lanjut dapat dikatakan bahwa Pasal 1320 KUHPdt. merupakan sistematika dasar penentuan sah atau tidaknya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang atau badan hukum yang tunduk terhadap pengaturan hukum di Indonesia.

Pada kaitannya dengan praktik penjualan tanah oleh debitur tanpa sepengetahuan kreditur atas tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan maka dapat dinilai bahwa hal tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum dengan itikad yang tidak baik. Pihak debitur yang melakukan penjualan atas tanah objek hak tanggungan, atau apapun yang berhubungan dengan

kesepakatan yang tertuang pada perjanjian saat pemberian utang sama sekali tidak dapat diterima oleh kreditor.

Apabila seseorang yang mendapatkan fasilitas kredit dengan jaminan berupa tanah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan atau mendapatkan izin secara tertulis dari kreditor untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan wanprestasi. Wanprestasi tersebut dapat dimungkinkan apabila pihak kreditor dengan hak yang dimilikinya berdasarkan hukum telah mencantumkan klausul sebagaimana yang tertera di dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan. Adapun dalam kaitannya apabila kreditor menerapkan ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan maka debitor telah dengan sengaja menciderai perjanjian utang piutang yang dilakukan antara kreditor dan debitor dalam hubungan hukum hak tanggungan.

Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitor atas perbuatan menjual objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor membawa implikasi hukum tersendiri bagi pihak ketiga dan kreditor tersendiri. Adapun segala tindakan penjualan hak tanggungan atau *over credit* yang dilakukan debitor tanpa melibatkan pihak kreditor tidak mengikat pihak ketiga meskipun antara pihak debitor dengan pihak ketiga telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah. Selain tidak mengikatnya hubungan jual beli yang dilakukan dengan pihak ketiga, implikasi lain yang dapat timbul dari kondisi ini adalah berupa dibenarkannya tindakan kreditor untuk menjual secara sepihak objek tanah hak tanggungan tanpa persetujuan debitor.

Kendati sistem hukum keperdataan di Indonesia menilai perbuatan yang dilakukan oleh debitor dengan menjual tanah yang telah dibebankan hak tanggungan sebagai perbuatan yang dilarang oleh hukum dan perjanjian, namun pada kenyataannya terdapat mekanisme-mekanisme lainnya terkait pengalihan tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan dengan tujuan pelunasan utang debitor. Keberadaan beberapa mekanisme pengalihan hak tanggungan atas tanah dilatarbelakangi oleh perkembangan praktik bisnis yang mengakui keberadaan mekanisme *over credit* atau *cessie*. Adapun dalam mekanisme pengalihan hak tanggungan atas tanah tersebut dilakukan dengan cara yang legal dan tidak didasari atas perbuatan yang melawan hukum.

#### 4. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Undang-Undang

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

##### B. Buku

Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, 1991, Jakarta.

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013.

J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1984.

Salim H.S., *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003.

Satrio, Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompensatie, & Pencampuran Hutang, Bandung Alumni, 1999.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Institute Bankir Indonesia, 1993.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Bandung Sumur Bandung, 1979.

Dian Pertiwi, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa", *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 2, No. 2, 2013.

- Dilva Muzdaliva Sawotong, “Jaminan Kebendaan Pada PT. Pegadaian Terhadap Barang Yang Digadaikan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. II, No. 1, 2014.
- Endang Suprpti dan Arihta Esther Tarigan, “Itikad Baik Dalam Perjanjian Suatu Perspektif Hukum Dan Keadilan”, *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, Vol. 8, No. 1, 2021.
- H. Sjahrudin, “Lembaga Cessie Jaminan (Zekerheid Cessie)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 8, No. 6, 1978.
- Heri Hartanto dan Anugrah Adiastruti, “Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian Terhadap Kerusakan Lingkungan Hidup”, *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER*, Vol. 3, No. 2, 2017.
- Indah Sari, “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1, 2020.

### **C. Jurnal**

- Meike Binsneyder dan Abraham Ferry Rosando, “Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 3, No. 1, 2020
- Nindyo Pramono, “Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian”, *Mimbar Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2010.
- Niru Anita Sinaga, “Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10, No. 1, 2019.
- Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas - Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2018.
- R. Didi Djadjuli, “Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah”, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 5, No. 2, 2018.
- R.M. Panggabean, “Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku”, *Jurnal Hukum*, Vol. 17, No. 4, 2010.
- Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian Ditinjau Dari KUHPperdata”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 1, 2012.
- Tami Rusli, “Hak Tanggungan Hukum sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah”, *Pranata Hukum*, Vol. 3, No. 2, 2008.
- Yulia Risa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmiah Hukum Normative*, Vol. 5, No. 2, (2017..

### **D. Internet**

- Mahendra Bungalan, “Pemerintah Diminta Prioritaskan Kebutuhan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, <https://www.suaramerdeka.com/politik/pr-04123998/pemerintah-diminta-prioritaskan-kebutuhan-rumah-masyarakat-berpenghasilan-rendah?page=all>, diakses 22 April 2022.