

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENJUALAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN TANPA PERSETUJUAN PENERIMA JAMINAN
DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

**JURIDICAL REVIEW OF THE SALE OF GUARANTEE OBJECTS
WITHOUT THE CONSENT OF THE GUARANTEE RECIPIENT FROM A
CIVIL LAW PERSPECTIVE**

Penulis: Holisil Holis¹⁾, Dyah Silvana Amalia²⁾, Winasis Yulianto³⁾

email:

holishlsl78@gmail.com

¹Ilmu Hukum, Fakultas hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo ²Ilmu Hukum, Fakultas hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo ³Ilmu Hukum, Fakultas hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

ABSTRAK

Penelitian ini membahas permasalahan hukum terkait penjualan objek jaminan berupa tanah tanpa persetujuan penerima jaminan, yang marak terjadi di Desa Bantal, Kecamatan Asembagus. Dalam praktiknya, pemberi jaminan menarik kembali dan bahkan menjual tanah yang telah dijaminkan sebelum jatuh tempo, sehingga merugikan pihak penerima jaminan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum tindakan tersebut dalam perspektif hukum perdata Indonesia serta mengkaji akibat hukum yang timbul bagi pemberi jaminan, pembeli, dan penerima jaminan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan bertentangan dengan asas publisitas dan spesialitas dalam hukum jaminan kebendaan. Meskipun secara formil jual beli dapat terjadi, hak jaminan tetap melekat dan dapat dieksekusi. Pembeli tidak mendapat perlindungan hukum penuh dan dapat digugat. Simpulan dari penelitian ini adalah bahwa tindakan tersebut berpotensi menyebabkan batalnya perikatan jual beli dan membuka ruang bagi penerima jaminan untuk menuntut pembatalan serta ganti rugi atas dasar asas *pacta sunt servanda*.

ABSTRACT

This study examines the legal issues related to the sale of collateral in the form of land without the consent of the collateral recipient, which is common in Bantal Village, Asembagus District. In practice, the collateral provider withdraws and

*even sells the collateralized land before maturity, thereby harming the collateral recipient. The purpose of this study is to analyze the legal standing of this action from the perspective of Indonesian civil law and to examine the legal consequences that arise for the collateral provider, the buyer, and the collateral recipient. The method used is normative juridical, with a library study approach to relevant laws and legal literature. The results of the study indicate that the sale of collateral objects without the consent of the collateral recipient contradicts the principles of publicity and specialization in property collateral law. Although formally the sale and purchase can occur, the collateral rights remain inherent and can be executed. The buyer does not receive full legal protection and can be sued. The conclusion of this study is that this action has the potential to cause the cancellation of the sale and purchase agreement and opens up space for the collateral recipient to demand cancellation and compensation based on the principle of *pacta sunt servanda*.*

PENDAHULUAN

Permasalahan hukum mengenai penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan semakin marak dalam praktik utang-piutang, khususnya terkait tanah sebagai objek jaminan. Di Desa Bantal, Kecamatan Asembagus, Situbondo, ditemukan sejumlah kasus di mana pemilik tanah yang telah menjaminkan tanahnya secara sepahak menarik kembali atau menjual objek tersebut sebelum masa jatuh tempo perjanjian berakhir. Tindakan ini menimbulkan kerugian serius bagi penerima jaminan, karena haknya untuk mengeksekusi objek tersebut menjadi terganggu dan menimbulkan potensi sengketa hukum perdata.

Secara normatif, tindakan tersebut bertentangan dengan **asas publisitas dan spesialitas** dalam hukum jaminan kebendaan, serta melanggar prinsip konsensualisme dalam hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata (Setiawan, 2013, hlm. 87). Ketika kesepakatan para pihak tidak terpenuhi atau diabaikan, maka perjanjian jual beli yang dilakukan secara sepahak dapat dinyatakan batal demi hukum, terlebih jika dibuktikan adanya iktikad buruk atau pelanggaran terhadap perjanjian jaminan sebelumnya (Subekti, 2012, hlm. 95).

Urgensi dari penelitian ini terletak pada pentingnya perlindungan hukum bagi penerima jaminan serta kepastian hukum bagi pihak ketiga (pembeli) yang mungkin beritikad baik, namun tetap terdampak oleh proses hukum yang tidak sah. Selain itu, perlunya evaluasi terhadap praktik penggunaan "surat kuasa menjual" oleh penerima jaminan juga menjadi bagian dari permasalahan yang dibahas, karena praktik ini sering digunakan untuk menghindari proses lelang melalui pengadilan, namun menimbulkan ketidakpastian hukum.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk:

1. Menganalisis **kedudukan hukum** dari penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan dalam perspektif hukum perdata Indonesia.
2. Mengkaji **akibat hukum** terhadap pihak-pihak yang terlibat, yaitu pemberi jaminan, pembeli, dan penerima jaminan.

Berbeda dari penelitian sebelumnya yang hanya menyoroti aspek formal dari jual beli tanah, penelitian ini lebih fokus pada praktik di masyarakat pedesaan dan dampaknya terhadap efektivitas perlindungan hukum dalam perjanjian jaminan. Dengan pendekatan **yuridis normatif**, penelitian ini menggunakan studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan-putusan pengadilan sebagai sumber utama untuk menjawab permasalahan yang diangkat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis ketentuan hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan.

Subjek dalam penelitian ini bersifat non-empiris, karena tidak melibatkan responden atau partisipan langsung, melainkan objek kajian berupa norma hukum,

perjanjian, serta dokumen hukum lain yang relevan. Karakteristik subjek penelitian difokuskan pada tindakan hukum sepihak dalam peralihan hak atas objek jaminan, serta posisi hukum penerima jaminan dalam praktik di masyarakat, khususnya dalam konteks perjanjian utang-piutang yang menggunakan jaminan kebendaan berupa tanah.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, putusan pengadilan, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan. Selain itu, digunakan juga bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum dan artikel jurnal ilmiah yang mendukung analisis. Data dikumpulkan secara sistematis dengan menelaah isi dokumen yang relevan dengan topik penelitian.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan teknik interpretasi hukum melalui pendekatan gramatikal, sistematis, dan teleologis. Seluruh bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara logis untuk menemukan keterkaitan antara norma, praktik hukum, dan akibat hukum terhadap para pihak. Hasil analisis tersebut kemudian disintesis untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan merupakan tindakan yang bertentangan dengan asas-asas fundamental dalam hukum perdata Indonesia, khususnya asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Objek jaminan, yang memiliki sifat droit de suite atau hak mengikuti, serta droit de preference atau hak didahulukan, secara yuridis tetap melekat pada benda yang dijamin meskipun kepemilikan telah berpindah tangan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, meskipun secara formil penjualan atau peralihan hak dapat terjadi, hak jaminan tidak gugur dan tetap dapat dieksekusi oleh penerima jaminan

apabila debitor wanprestasi. Kondisi ini menempatkan pembeli dalam posisi yang tidak mendapatkan perlindungan hukum penuh karena sewaktu-waktu dapat kehilangan haknya atas objek tersebut akibat eksekusi jaminan.

Berdasarkan analisis yuridis, penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan dapat mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli, terutama apabila terbukti dilakukan dengan itikad buruk atau melanggar klausul perjanjian kredit yang secara tegas melarang pengalihan tanpa persetujuan tertulis. Dalam beberapa kasus yang dikaji, penerima jaminan berhak mengajukan gugatan pembatalan peralihan dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat hilangnya nilai jaminan. Putusan-putusan pengadilan, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 3759 K/Pdt/2019 dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 144/Pdt.G/2021/PN.Sby, mempertegas bahwa kreditor tetap memiliki hak eksekusi terhadap objek jaminan walaupun telah beralih kepada pihak ketiga tanpa persetujuannya. Hal ini selaras dengan asas nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, yang menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya, sehingga pemberi jaminan yang menjual objek tanpa persetujuan penerima jaminan telah bertindak melampaui kewenangannya.

Temuan penelitian ini memperlihatkan bahwa sengketa sering kali terjadi karena rendahnya kesadaran hukum pemberi jaminan, lemahnya verifikasi status objek oleh pembeli, serta kurangnya pengawasan dari notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memastikan terpenuhinya prosedur hukum. Akibatnya, pembeli yang menganggap dirinya beritikad baik tetap dapat kehilangan haknya karena prinsip publisitas dalam pendaftaran objek jaminan di kantor pertanahan membuat setiap pihak dianggap mengetahui keberadaan beban tersebut. Kondisi ini mengonfirmasi struktur pengetahuan hukum yang telah mapan mengenai perlindungan kreditor dalam hukum kebendaan, namun sekaligus mengindikasikan perlunya perbaikan regulasi dan prosedur teknis, seperti penguatan mekanisme pencatatan klausul larangan pengalihan pada sertifikat tanah dan peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat. Dengan

demikian, penelitian ini menegaskan bahwa secara hukum, penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan adalah perbuatan yang tidak sah dan berpotensi batal demi hukum, serta menimbulkan implikasi berupa eksekusi objek oleh penerima jaminan, sengketa kepemilikan, dan tuntutan ganti rugi, yang kesemuanya berdampak pada terganggunya kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penjualan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan merupakan perbuatan yang tidak sah menurut hukum perdata Indonesia karena bertentangan dengan asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, serta melanggar prinsip droit de suite yang melekat pada hak kebendaan. Temuan ini menegaskan bahwa meskipun secara formil peralihan hak dapat terjadi, hak jaminan tetap melekat dan dapat dieksekusi oleh penerima jaminan, sehingga pembeli berisiko kehilangan hak atas objek tersebut. Kebaruan penelitian ini terletak pada penegasan penerapan asas nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet dalam konteks jaminan kebendaan, sekaligus mengusulkan penguatan regulasi teknis melalui kewajiban pencantuman klausul larangan pengalihan pada sertifikat tanah dan peningkatan peran notaris/PPAT dalam verifikasi status objek untuk mencegah terjadinya sengketa. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pembuat kebijakan, aparat penegak hukum, dan praktisi hukum dalam memperbaiki mekanisme perlindungan kepada penerima jaminan, serta meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, sedangkan untuk penelitian lanjutan disarankan kajian komparatif dengan sistem hukum negara lain guna menemukan model perlindungan hukum yang lebih efektif.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Anshori, A. G. (2006). Lembaga jaminan dalam hukum Islam, hukum adat, hukum nasional. Yogyakarta: UUI Press.
- Fuandy, M. (2002). Hukum jaminan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Y. (2016). Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2005). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA dan isi pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2008). Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya: Hukum agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Kusumaatmadja, M. (1987). Hukum perdata Indonesia. Bandung: Binacipta.
- Laksana, T. D. (2016). Pengawasan peralihan hak atas tanah dan jaminan. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Mahmud Marzuki, P. (2017). Penelitian hukum. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2011). Teori dan praktik hukum perdata. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2000). Hukum jaminan: Pengertian, jenis, dan fungsinya. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1991). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Binacipta.
- Soekanto, S. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum. Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2001). Penelitian hukum normatif. Jakarta: Rajawali Press.
- Soeroso, R. (2003). Perjanjian dalam KUHPerdata. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). Hukum perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (2007). Pokok-pokok hukum perdata. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (2008). Pokok-pokok hukum perdata. Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). Perubahan politik penguasaan tanah dan agenda reformasi agraria. Yogyakarta: UGM Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, M. S. W. (n.d.). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Jakarta: Rajawali Press.
- Sutedi, A. (2010). Hukum objek jaminan. Jakarta: Sinar Grafika.

- Ugo, R. K. (2018). Prinsip-prinsip hukum pembiayaan di Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Widjaja, G. (2003). Asas, ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi notaris. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Widjaja, G., & Yani, A. (2000). Jaminan fidusia dan objek jaminan. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

B. Jurnal

- Al Wafi, & Zaki, M. (2022). Jual beli objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan ditinjau dari perspektif hukum perdata. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*.
- Devi, D. Y. (2021). Analisis yuridis terhadap peralihan objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*.
- Gunawan, E. (2019). Kepastian hukum dalam transaksi kredit berbasis objek jaminan. *Jurnal Hukum Nasional*.
- Hadi, S., & Wibowo, D. (2020). Penjualan objek hak tanggungan tanpa persetujuan penerima jaminan dan implikasinya terhadap wanprestasi pemberi jaminan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*.
- Kanter, A. R. M. (2017). Keabsahan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan oleh bank yang dilakukan tanpa melalui mekanisme lelang. *Universitas Brawijaya*.
- Mulyani, S. (2018). Stabilitas keuangan dan peran objek jaminan. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*.
- Pratama, A. (2019). Perlindungan hukum bagi penerima jaminan dalam penjualan objek jaminan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*.
- Rajagukguk, E. (2008). Kepastian hukum dan perlindungan penerima jaminan dalam hukum jaminan di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Rajagukguk, E. (2009). Asas kepastian hukum dalam hukum jaminan di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Santoso, R. (2021). Asas pacta sunt servanda dalam perjanjian kredit dan objek jaminan. *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Sari, C. S. A. (2021). Analisis hukum tentang lelang yang dilaksanakan terhadap objek jaminan sebelum perjanjian pokok berakhir. *Universitas Brawijaya*.

- Setiaji, C. (2021). Tinjauan yuridis terhadap eksekusi objek jaminan tanpa melalui proses pengadilan. Universitas Pancasakti Tegal.
- Siahaan, R. (2017). Aspek hukum penjualan tanah yang dibebani objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan. Jurnal Hukum dan Peradilan.
- Sipayung, C. H. T. (2023). Analisis yuridis pemberian kuasa menjual sebagai cara eksekusi jaminan objek jaminan. Universitas Gadjah Mada.
- Sipayung, F. H. (2015). Perjanjian jaminan dan eksekusi di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wulandari, D. (2020). Wanprestasi dalam perjanjian kredit dan dampaknya terhadap penegakan hukum. Jurnal Hukum dan Pembangunan.
- Yulianto, & Dodik. (2023). Tinjauan yuridis terhadap jual beli objek jaminan tanpa persetujuan penerima jaminan. Jurnal Al-Hikmah.

C. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata]. Pasal 1320.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata]. Pasal 1338.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata]. Pasal 1365.

D. Internet

- Liputan6. (2024, Februari 7). 350 quote hukum yang menginspirasi dan bermakna mendalam. Diakses dari https://www.liputan6.com/feeds/read/5807236/350-quote-hukum-yang-menginspirasi-dan-bermakna-mendalam?utm_source=chatgpt.com