

**ANALISIS YURIDIS PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN TANPA
PERSETUJUAN KREDITUR**

(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 2973 K/PDT/2024 TANGGAL 29 AGUSTUS 2024)

JURIDICAL ANALYSIS OF THE SALE OF MORTGAGED PROPERTY

WITHOUT THE CREDITOR'S CONSENT

(STUDY OF THE SUPREME COURT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA

DECISION NUMBER 2973 K/PDT/2024 DATED AUGUST 29, 2024)

Ghema Clara Natra, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : ghemaclaranatra@ymail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Natra, Ghema Clara, Hasim Purba dan Suprayitno. *Analisis Yuridis Penjualan Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Kreditur (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2973 K/Pdt/2024 tanggal 29 Agustus 2024)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penjualan objek Hak Tanggungan oleh debitur kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi dalam praktik perbankan di Indonesia, yang menimbulkan konflik antara pembeli beritikad baik dan kreditur. Penelitian ini mengkaji keabsahan transaksi, perlindungan hukum bagi kreditur, serta kepastian hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2973 K/Pdt/2024. Dengan metode penelitian hukum normatif, hasilnya menunjukkan bahwa transaksi tersebut dapat dibatalkan karena penipuan, kreditur dilindungi melalui asas publisitas dan hak eksekutorial, serta putusan tersebut mencerminkan adanya ketidakpastian hukum akibat belum adanya pengaturan yang komprehensif.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Kreditur

ABSTRACT

The sale of mortgaged property by a debtor to a third party without the creditor's consent is a recurring legal issue in Indonesian banking practice, creating conflicts between good-faith buyers and secured creditors. This study examines the validity of such transactions, legal protection for creditors and legal certainty based on Supreme Court Decision No. 2973 K/Pdt/2024. Using normative legal research, it finds that such sales may be voidable due to fraud, creditors are protected through registration principles and executorial rights and the decision

A. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan membutuhkan dukungan sistem pembiayaan yang kuat dan terpercaya. Dalam konteks ini, perbankan memegang peranan yang sangat strategis sebagai lembaga intermediasi keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit kepada pihak-pihak yang membutuhkan modal usaha, konsumsi, maupun investasi.¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan secara tegas mengatur bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Dalam praktik perkreditan, bank sebagai kreditur senantiasa berhadapan dengan risiko kredit (*credit risk*), yakni risiko tidak terbayarnya kembali kredit yang telah disalurkan.³ Guna memitigasi risiko tersebut, hukum positif Indonesia mengenal lembaga jaminan sebagai sarana pengaman pelunasan utang. Jaminan dapat berupa jaminan perorangan (*personal guarantee*) maupun jaminan kebendaan.⁴ Di antara jenis jaminan kebendaan yang paling lazim digunakan dalam praktik perbankan adalah Hak Tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).⁵

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹ Arief Wibisono, *Hukum Perbankan Indonesia dan Respons Kebijakan dalam Tiga Krisis Besar*, Sinar Grafika, Jakarta, 2025, p.51.

² Christina Pratiwi, *Pelindungan Hukum Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Hal Tumpang Tindih Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/PDT/2023/PT DKI)*, Indonesian Notary, Vol.6, No.3 (2024), p.50.

³ Nahdhah, *Buku Ajar Hukum Perbankan*, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, Banjarmasin, 2022, p.113.

⁴ Rani Apriani dan Hartanto, *Hukum Perbankan dan Surat Berharga*, Deepublish, Yogyakarta, 2019, p.15.

⁵ Padli, *Pengantar Perbankan*, Poliban Press, Banjarmasin, 2021, p.60.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶ Keistimewaan lembaga Hak Tanggungan ini terletak pada asas-asas yang melekat padanya, yakni asas *droit de suite* (hak mengikuti benda), asas *droit de preference* (hak didahulukan), serta asas eksekutorial yang kuat. Berdasarkan Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁷

Dalam perkara yang menjadi objek kajian ini, SHM Nomor 5403 telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 37/2014 tanggal 18 Maret 2014, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 4242/2014 tanggal 21 April 2014, berdasarkan Perjanjian Kredit antara Tergugat (PT Citra Anugrah Teknika/Leo Prima Putra) dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Nomor MDK/2012/Griya/172 tanggal 29 Maret 2012. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan persetujuan pemilik objek, sebagaimana didalilkan oleh Turut Tergugat I dalam persidangan.

Salah satu permasalahan hukum yang kerap muncul dalam praktik jual beli properti di Indonesia adalah fenomena di mana debitur, dalam hal ini pihak yang telah menggadaikan (mengagunkan) asetnya kepada bank sebagai jaminan kredit, kemudian menjual objek agunan tersebut kepada pihak ketiga tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau memperoleh persetujuan kreditur. Dalam perkara ini, PT Citra Anugrah Teknika yang diwakili Leo Prima Putra selaku pengembang perumahan, pada tanggal 8 Agustus 2014, yakni setelah SHM No. 5403 telah terikat Hak Tanggungan sejak tahun 2012/2014, membuat Perjanjian Jual Beli Nomor 011/CM-SRT/VIII/2014 dengan Dra. Marhenita Tarigan atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Citra Mansion, Jalan Bunga Cempaka, Medan Selayang, dengan harga Rp500.000.000,00.

⁶ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2019, p.79.

⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Muhammad Rum Lubis, *Hukum Transaksi Berjamin*, Mandar Maju, Bandung, 2024, p.115.

Penggugat (Dra. Marhenita Tarigan) selaku pembeli mengaku sama sekali tidak mengetahui bahwa objek yang dibelinya telah dijadikan agunan kepada PT BNI Tbk. Penggugat telah membayar cicilan sebesar Rp490.000.000,00 secara bertahap, yakni Rp300.000.000,00 (12 Agustus 2014), Rp70.000.000,00 (31 Januari 2015), Rp20.000.000,00 (24 Agustus 2016) dan Rp100.000.000,00 (3 Oktober 2017), namun tidak pernah menerima sertifikat hak milik atas objek tersebut. Kondisi ini mencerminkan adanya cacat itikad baik (*good faith*) dari pihak penjual, yang menjual suatu aset yang telah terikat beban hak jaminan kepada pihak ketiga yang tidak mengetahui status hukum objek tersebut.

Persoalan hukum semakin rumit ketika kreditur (PT BNI Tbk) kemudian melaksanakan haknya berdasarkan UUHT untuk mengeksekusi jaminan karena debitor (Leo Prima Putra/PT Citra Anugrah Teknik) mengalami kondisi kolaps dan tidak mampu melunasi kredit. Pada tanggal 1 September 2022, penggugat menerima surat somasi dari PT BNI Tbk yang ditujukan kepada tergugat namun dikirimkan ke alamat penggugat dan pada tanggal 20 September 2022 penggugat menerima surat pemberitahuan lelang berdasarkan Surat KPKNL Medan No. S3166/KNL.0201/2022 tanggal 14 September 2022 yang mengumumkan akan diselenggarakannya lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara pada tanggal 2 November 2022. Situasi ini memperhadapkan dua kepentingan hukum yang sama-sama dilindungi oleh hukum positif, yakni:

1. Hak pembeli beritikad baik (*bona fide purchaser*) yang telah membayar harga pembelian secara substansial namun belum menerima sertifikat dan
2. Hak eksekutorial kreditur pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (3) UUHT.

Di satu sisi, perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata Indonesia. Pasal 1338 KUHPerdata mengatur asas *pacta sunt servanda* yang menekankan kekuatan mengikat perjanjian, sementara doktrin itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menuntut bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Di sisi lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan dilindungi oleh asas *droit de suite* dari UUHT, yang secara tegas memberikan hak eksekutorial terlepas dari peralihan kepemilikan objek jaminan.

Kasus ini memunculkan persoalan mendasar dalam hukum jaminan Indonesia, yaitu bagaimana seharusnya sistem hukum menyelesaikan konflik antara pembeli yang tidak mengetahui status agunan suatu properti dengan kreditur yang memiliki hak preferensial atas objek yang sama. Persoalan ini semakin relevan mengingat dalam praktik jual beli properti, tidak semua pembeli, terutama pembeli awam dari masyarakat umum, memiliki pengetahuan dan akses untuk melakukan pengecekan riwayat pembebanan Hak Tanggungan atas suatu objek tanah kepada instansi yang berwenang.

Perkara ini melalui tiga tingkatan peradilan: Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 30 Mei 2023 mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan menyatakan tergugat wanprestasi; Pengadilan Tinggi Medan menguatkan putusan tersebut melalui Putusan Nomor 466/PDT/2023/PT MDN tanggal 5 September 2023; dan akhirnya Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2973 K/Pdt/2024 tanggal 29 Agustus 2024 menolak kasasi PT BNI Tbk dengan memperbaiki amar putusan, antara lain menghukum tergugat membayar kerugian penggugat sebesar Rp490.000.000,00 ditambah bunga moratoir 6% per tahun.

Berdasarkan uraian di atas, teridentifikasi gap normatif dan praktis yang signifikan dalam penyelesaian konflik antara pembeli beritikad baik dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Perkara ini sangat representatif untuk dikaji karena:

1. Menggambarkan dualisme kepentingan hukum, antara perlindungan pembeli beritikad baik berdasarkan prinsip hukum perjanjian (KUHPdata) dengan hak eksekutorial kreditur berdasarkan UUHT, dua rezim hukum yang sama-sama berlaku secara positif di Indonesia.
2. Mencerminkan kelemahan sistem informasi pertanahan, di mana ketidaktahuan pembeli tentang status agunan suatu objek tanah menjadi akar permasalahan, mengingat mekanisme *stelsel* pendaftaran tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum melalui asas publisitas belum berjalan optimal.

3. Membuka diskursus tentang perlindungan konsumen property, terutama dalam skema pemasaran developer yang menjual unit properti sebelum sertifikat dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.
4. Menegaskan relevansi Pasal 6 UUHT dan batas-batasnya, yakni sejauh mana hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dapat digunakan oleh kreditur ketika objek tersebut telah berada dalam penguasaan fisik pihak ketiga yang beritikad baik.
5. Memberikan preseden yurisprudensi melalui Putusan MA No. 2973 K/Pdt/2024 yang perlu dianalisis implikasinya terhadap perkembangan hukum jaminan dan hukum perjanjian jual beli properti di Indonesia.

Secara normatif, sejak suatu objek tanah dibebani Hak Tanggungan melalui APHT yang telah didaftarkan, maka segala tindakan hukum atas objek tersebut, baik berupa pengalihan hak, pengikatan kepada pihak ketiga, maupun perbuatan hukum lain yang berpotensi mengurangi nilai atau kepastian eksekusi jaminan, pada prinsipnya tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal ini merupakan konsekuensi langsung dari Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang memungkinkan pencantuman janji larangan pengalihan dalam APHT, yang dalam praktik perbankan hampir selalu diperjanjikan secara eksplisit, sebagaimana pula terjadi dalam APHT Nomor 37/2014 dalam perkara ini.

Dengan demikian, debitur yang membuat PJB atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan tanpa memperoleh persetujuan tertulis kreditur telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban kontraktualnya dalam perjanjian kredit dan APHT. Namun demikian, fakta yang terjadi dalam putusan yang dikaji menunjukkan gambaran yang berbeda. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 859/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 30 Mei 2023, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan melalui Putusan Nomor 466/PDT/2023/PT.MDN tanggal 5 September 2023, justru menyatakan PJB Nomor 011/CM-SRT/VIII/2014 sah demi hukum, meskipun PJB tersebut dibuat atas objek yang pada saat itu masih secara aktif terikat Hak Tanggungan dan tanpa persetujuan tertulis BNI selaku kreditur. Bahkan Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2973 K/Pdt/2024 pun tidak membatalkan keabsahan PJB tersebut.

Kesenjangan inilah, antara apa yang seharusnya berlaku secara normatif dengan apa yang diputuskan oleh pengadilan, yang menjadi isu sentral dari penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana keabsahan pengikatan jual beli atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan menurut ketentuan hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur atas pengalihan objek jaminan kepada pembeli beritikad baik oleh debitur tanpa persetujuan kreditur?
3. Bagaimana kepastian hukum bagi kreditur apabila objek jaminan dialihkan oleh debitur kepada pembeli beritikad baik tanpa persetujuan kreditur (studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2973 K/Pdt/2024 tanggal 29 Agustus 2024)?

B. PEMBAHASAN

1. Keabsahan Pengikatan Jual Beli terhadap Objek yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Menurut Ketentuan Hukum Positif di Indonesia

a. Risiko PJB atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, menurut hukum positif di Indonesia, asas penting dalam perikatan adalah asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak memuat satupun pasal yang melarang secara normatif untuk dibuatnya PJB atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan. Begitu pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan pemerintah *a quo* ketentuan peralihan hak hanya mensyaratkan bahwa AJB tidak dapat dibuat apabila masih ada Hak Tanggungan yang tidak dilepaskan dan tanpa seizin kreditur. Ketentuan tersebut tidak mengatur larangan terhadap dibuatnya PJB atas tanah yang masih dibebankan Hak Tanggungan, karena PJB tidak berfungsi sebagai akta pemindahan hak.⁸

⁸ Friko Rumadanu dan Gunawan Djajaputra, *Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) sebagai Dasar Gugatan*, Ranah Research, Vol.7, No.2 (2025), p.722.

Walaupun secara hukum tidak dilarang, pembuatan PJB atas objek Hak Tanggungan tetap memiliki risiko konflik. Konflik yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu pihak memberikan keterangan yang tidak benar (beritikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, selain itu pihak penjual menjual objek perjanjian tanpa sepengetahuan dari pihak yang turut memiliki hak atas objek tersebut atau bisa juga timbul konflik disebabkan kesalahan/kelalaian notaris.⁹

Dalam praktik perbankan, risiko tersebut bukan hanya bersifat teoritis, melainkan benar-benar terjadi di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Legal Officer perbankan, menyebutkan bahwa:

Bank dalam beberapa kasus mengetahui adanya PJB atas objek agunan yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur, baik melalui laporan pihak ketiga, monitoring agunan, maupun pada saat kredit mulai bermasalah. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengikatan jual beli atas objek Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur merupakan fenomena yang nyata dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum antara para pihak yang terlibat.¹⁰

Risiko lainnya adalah potensi eksekusi objek oleh Bank apabila debitur wanprestasi. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) biasanya dicantumkan klausul bahwa Debitur dilarang melakukan pengalihan hak atas objek jaminan. Apabila Debitur melakukan pengalihan tersebut maka telah terjadi pelanggaran kontrak atau perjanjian yang memicu Bank untuk mengambil langkah yang diperlukan. Selain itu akan terdapat hambatan untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB) karena adanya larangan pembuatan AJB terhadap objek yang masih berstatus terblokir termasuk dengan adanya catatan beban hak tanggungan yang masih aktif.

Dalam praktik perbankan, pelanggaran terhadap larangan pengalihan objek jaminan tanpa persetujuan kreditur secara tegas dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak perbankan, menyebutkan bahwa:

⁹ Saras Paramesti Ratuningtyas, Dian Amelia dan Upita Anggunsari, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Dibawah Tangan yang Terikat Hak Tanggungan Bank*, Jurnal Dedikasi Hukum, Vol.2, No.1 (2023), p.13.

¹⁰ Wawancara dengan Elgina Anatasia Tarigan, Legal Officer Perbankan, 5 Mei 2026.

Dalam perjanjian kredit pada umumnya telah dicantumkan klausul yang melarang debitur untuk mengalihkan, menjual, atau melakukan tindakan hukum apa pun terhadap objek jaminan tanpa persetujuan tertulis dari bank. Pelanggaran terhadap klausul tersebut dipandang sebagai cidera janji yang dapat menjadi dasar bagi bank untuk mengambil langkah hukum, termasuk penagihan dan eksekusi jaminan.¹¹

Adanya potensi konflik tersebut tentunya berakibat pada tidak terciptanya sebuah kepastian hukum terhadap pihak yang terlibat dalam PJB khususnya pembeli. Padahal dalam sebuah perjanjian yang mengikat bagi kedua belah pihak, kepastian hukum merupakan aspek utama yang harus dilindungi guna memberikan jaminan kepada pihak pembeli untuk memperoleh objek yang dibelinya setelah menyelesaikan semua kewajiban khususnya yang dicantumkan dalam PJB.

b. Peran Notaris dalam Pembuatan PJB dengan Objek Tanah yang Masih Dibebankan Hak Tanggungan

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena notaris diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik dan akta lainnya,¹² termasuk PJB, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). PJB dengan objek tanah, meskipun berkaitan dengan pertanahan, bukanlah merupakan akta pemindahan hak, sehingga belum menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan tetap berada dalam kompetensi Notaris.¹³ Dengan demikian, Notaris berwenang menyusun dan menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta PJB sepanjang perbuatan hukum tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata.

¹¹ *Ibid.*

¹² Salim HS, *Pengantar Kode Etik Notaris (Indonesia, Amerika Serikat, Italia dan Kanada)*, Reka Cipta, Bandung, 2022, p.1.

¹³ Virgin Venlin Sarapi, Putra Hutomo dan Mohamad Ismed, *Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang*, Themis : Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.1 (2024), p.2.

Pembuatan PJB atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, kewenangan Notaris tersebut tidaklah bersifat mutlak. Secara normatif, kewenangan itu dibatasi oleh keharusan bahwa perbuatan hukum yang dimuat dalam akta tidak boleh bertentangan dengan hak-hak yang telah lebih dahulu lahir atas objek tersebut, termasuk hak eksekutorial kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam praktiknya, para Notaris yang mengemban kewenangan tersebut memiliki sikap yang tegas mengenai hal ini. Sebagaimana dinyatakan oleh Notaris M. Fiqri Purnama, menyebutkan:

Secara prinsip, pembuatan APJB atas objek yang masih terikat Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan, karena bank selaku kreditur berpotensi kehilangan hak eksekusi dan sertifikat objek dikuasai secara fisik oleh bank. Kondisi ini tidak sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menjamin terangnya identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, serta tidak sesuai dengan prinsip *droit de suite*.¹⁴

Pernyataan tersebut menegaskan bahwa bukan hanya aspek formal kewenangan Notaris yang menjadi pertimbangan, melainkan juga konsekuensi substantif yang ditimbulkan dari pembuatan akta atas objek yang telah terikat beban jaminan. Jika Notaris tetap memproses akta tersebut tanpa memperhatikan status Hak Tanggungan yang masih aktif, maka secara tidak langsung Notaris turut berkontribusi pada lahirnya perikatan yang mengancam hak preferensial kreditur, yang bertentangan dengan fungsi notaris sebagai penjaga keseimbangan kepentingan para pihak. Dalam pembuatan PJB atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, peran Notaris tidak hanya terbatas pada formalitas, melainkan juga mencakup secara substantif. Notaris berkewajiban untuk memberikan penjelasan hukum kepada para pihak mengenai status objek perjanjian, termasuk adanya Hak Tanggungan yang masih melekat. Kewajiban ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian dan asas profesionalitas Notaris.

Notaris harus memastikan bahwa PJB memuat klausula yang secara tegas menyatakan bahwa:

¹⁴ Wawancara dengan M. Fiqri Purnama, Notaris, Medan 5 Mei 2026.

- 1) Objek tanah masih dibebani Hak Tanggungan;
- 2) PJB tidak dimaksudkan sebagai peralihan hak;
- 3) Pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) baru dapat dilakukan setelah Hak Tanggungan dihapus (roya) atau dengan persetujuan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.

UUHT tidak mengatur larangan pembuatan PJB atas objek tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Pembatasan dalam UUHT secara tegas ditujukan pada perbuatan pemindahan hak, bukan pada perjanjian pendahuluan. Oleh karena itu sepanjang PJB tidak mengurangi, menghapus, atau menghalangi pelaksanaan hak eksekutorial kreditur, maka keberadaannya tidak bertentangan dengan hukum. Peran Notaris menjadi krusial untuk memastikan bahwa PJB tidak mengandung klausula yang berpotensi merugikan kreditur, misalnya klausula penguasaan fisik atau janji pemindahan hak tanpa memenuhi syarat penulisan utang. Dengan demikian, Notaris berfungsi sebagai penjaga keseimbangan kepentingan antara debitur, pembeli dan kreditur.¹⁵

Dalam kasus yang diangkat pada penelitian ini, perjanjian yang dibuat antara developer dengan pihak ketiga adalah perjanjian yang dilegalisasi yaitu Pengikatan Jual Beli Nomor 011/CM-SRT/VII/2014. Notaris berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dengan wadah yang disebut legalisasi, yang mana kewenangan tersebut diatur pada Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Apabila notaris menjalankan kewenangan apa yang diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf a tersebut maka dalam arti yang sempit notaris hanya mengesahkan tanda tangan para pihak, yang mengandung makna bahwa tanda tangan para pihak dalam surat bawah tangan tersebut adalah benar-benar tanda tangan pihak atau para pihak yang menandatangani surat bawah tangan tersebut.¹⁶ Pasal 15 ayat (2) huruf a *a quo* berbunyi sebagai berikut : “(2)

¹⁵ Miftahul Khair Patahuddin, dkk., *Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria*, Lex Administratum, Vol.11, No.1 (2023), p.2.

¹⁶ Suprayitno, dkk., *Penerapan Hukum oleh Notaris dalam Akta Autentik dan Akta Bawah Tangan*, Merdeka Kreasi, Medan, 2025, p.121.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus”.

Setidaknya untuk menggaransi kebenaran tersebut, notaris memerlukan beberapa dokumen untuk memastikan hal tersebut diantaranya :

- 1) Kartu Tanda Penduduk.
- 2) Kartu Keluarga.
- 3) Asli dokumen dari Objek yang menjadi dasar untuk melakukan perbuatan hukum dalam surat bawah tangan tersebut, guna dicocokkan dengan identitas yang bersangkutan, karena dalam objek tersebut tertera nama pihak yang berkepentingan/yang bersangkutan.
- 4) Akta perkawinan/buku nikah dan dokumen lainnya berupa surat keterangan dan lain-lain.
- 5) Memberikan/melekatkan sidik jari pihak atau para pihak yang menandatangani akta bawah tangan tersebut pada surat/dokumen berkenaan.
- 6) Pada saat penandatanganan dilakukan, peristiwa/kejadian tersebut sebaiknya diabadikan dengan sebuah rekaman photo dari para pihak.

Hal ini merupakan langkah preventif dalam rangka mengantisipasi kemungkinan adanya upaya penyangkalan tanda tangan dari para pihak yang bersangkutan, walaupun dalam pasal tersebut tidak menyebutkan perintah sidik jari akan tetapi dalam rangka memberikan kepastian hukum dari pihak yang menandatangani akta bawah tangan tersebut maka tidaklah terdapat larangan berkaitan dengan pembubuhan sidik jari dalam akta bawah tangan tersebut.

- 7) Foto atau rekaman lainnya pada saat penandatanganan akta bahwa tangan tersebut.¹⁷

¹⁷ *Ibid.*, p.121-122.

Selain memverifikasi identitas para pihak, Notaris dalam kedudukannya juga sebagai PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan status hukum objek yang menjadi dasar pembuatan akta. Verifikasi ini bukan sekadar langkah administratif, melainkan merupakan bagian dari kewajiban kehati-hatian profesi yang melekat pada jabatan Notaris/PPAT. Dalam praktiknya, mekanisme verifikasi tersebut dilakukan dengan cara yang terstandar. Notaris Sugiono Harianto, menjelaskan: "Verifikasi dilakukan dengan cara checking sertifikat ke kantor pertanahan setempat untuk memastikan apakah objek tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan atau tidak sebelum akta dibuat".¹⁸

Mekanisme pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan inilah yang seharusnya menjadi tembok pertama pencegahan terjadinya pembuatan akta atas objek berbeban Hak Tanggungan. Asas publisitas yang melekat pada sistem pendaftaran tanah Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 13 jo. Pasal 14 UUHT menjamin bahwa seluruh data pendaftaran Hak Tanggungan bersifat terbuka dan dapat diakses, sehingga tidak ada alasan bagi Notaris/PPAT untuk menyatakan tidak mengetahui status agunan suatu objek jika pengecekan telah dilakukan dengan benar. Selanjutnya yang diberikan garansi oleh notaris terkait legalisasi ini adalah tanggal dan hari penandatanganan akta bawah tangan tersebut. Dimana tanggal dan hari akta bawah tangan tersebut harus sama dan dilakukan pada tanggal dan hari pada saat penandatanganan akta bawah tangan tersebut.¹⁹ Meskipun Pasal 15 ayat (2) huruf a UUN secara tertulis hanya memberikan kewenangan kepada Notaris untuk melegalisasi tanda tangan, namun secara historis peran tersebut tidak dapat dianggap sebagai formalitas administrasi saja. Merujuk pada Pasal 1874a KUH Perdata, Notaris sebenarnya memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menjelaskan isi dokumen kepada para pihak sebelum mereka membubuhkan tanda tangan. Kewajiban instruktif ini sangat krusial untuk menjamin bahwa kesepakatan yang menjadi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata benar-benar didasari atas pemahaman menyeluruh dan bukan karena kekhilafan.

¹⁸ Wawancara dengan Sugiono Harianto, Notaris, Medan 7 Mei 2026.

¹⁹ Suprayitno, dkk., *Op.Cit.*, p.122.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa substansi PJB Nomor 011/CM-SRT/VII/2014 pada dasarnya merupakan hasil kesepakatan para pihak, yakni developer dan pembeli, yang memuat hak serta kewajiban masing-masing sesuai kehendak mereka. Dalam hal ini, notaris berperan untuk melegalisasi perjanjian tersebut dan secara hukum seharusnya berperan memastikan bahwa kontrak/perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata telah disusun dan dilaksanakan dengan itikad baik sesuai mandat Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Memang diakui bahwa untuk memahami itikad baik bukan hal yang mudah. Pada kenyataannya itikad baik acap kali tumpang tindih dengan kewajaran dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid; reasonableness and equity*).²⁰ Dalam Itikad baik terkandung kepatutan, demikian pula dalam pengertian kepatutan terkandung itikad baik.²¹ Oleh karena itu dalam praktik pengadilan, itikad baik dan kepatutan dipahami sebagai asas atau prinsip yang saling melengkapi (*complementary*).²² Pada akhirnya, seharusnya Notaris bukan hanya berperan menjadi sekadar saksi yang melihat orang menandatangani dokumen, melainkan penjamin bahwa substansi perjanjian tersebut adil dan dipahami oleh seluruh pihak.

Dalam konteks PJB Nomor 011/CM-SRT/VII/2014 yang hanya dilegalisasi dan tak dibuat sebagai akta autentik, tanggung jawab notaris dalam meneliti status objek menjadi lebih terbatas secara formal. Namun keterbatasan kewenangan formal tersebut tidak serta merta membebaskan notaris dari tanggung jawab moral dan profesional. Apabila pada saat legalisasi dilakukan notaris telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwasanya objek PJB itu masih terikat Hak Tanggungan yang aktif,

²⁰ Allan Setiawan Maniwu, Roy V. Karamoy dan Marthin Doodoh, *Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, Lex Crimen, Vol.11, No.6 (2022), p.9.

²¹ Suhaimi, dkk., *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2020)*, Dinamika, Vol.30, No.1 (2024), p.8904.

²² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2021, p.130.

maka tindakan melegalisasi perjanjian tersebut tanpa memberikan peringatan kepada para pihak berpotensi menjadi salah satu faktor yang turut berkontribusi pada lahirnya perjanjian yang secara normatif mengandung cacat hukum. Dengan demikian, peran notaris dalam perkara ini tidak dapat dilepaskan dari evaluasi tentang keabsahan PJB itu sendiri, karena legitimasi yang diberikan melalui legalisasi secara tidak langsung memberikan kesan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi seluruh persyaratan hukum yang berlaku.

Dalam praktik hukum pertanahan Indonesia, PJB dan AJB sering kali dipahami sebagai dua instrumen yang berhubungan erat namun memiliki kedudukan hukum yang fundamental berbeda. PJB atau Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. PJB lahir dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan bersifat obligatoir, artinya hanya menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak tanpa mengakibatkan peralihan hak atas tanah secara yuridis.

Sebaliknya, AJB atau Akta Jual Beli adalah akta otentik yang wajib dibuat oleh PPAT sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. AJB merupakan syarat formil pendaftaran tanah yang secara langsung diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Dengan demikian, AJB bukan sekadar perjanjian perdata biasa, melainkan merupakan perbuatan hukum administrasi yang bersifat konstitutif, dimana hak kebendaan baru berpindah kepada pembeli setelah AJB dibuat dan peralihan hak didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Perbedaan mendasar antara PJB dan AJB dapat dirangkum sebagai berikut:

Aspek	PJB	AJB
Dibuat oleh	Notaris	PPAT
Dasar kewenangan	UU Jabatan Notaris	PP 24/1997 jo. UUPA Pasal 19
Sifat hukum	Obligatoir (melahirkan hak & kewajiban)	Konstitutif (memindahkan hak kebendaan)
Akibat hukum	Belum terjadi peralihan hak	Hak atas tanah berpindah kepada pembeli
Fungsi	Pengikatan awal / pra-perjanjian	Syarat formil pendaftaran peralihan hak
Kekuatan terhadap pihak ketiga	Hanya mengikat para pihak (asas relativitas)	Berlaku erga omnes setelah didaftar di BPN

Perbedaan kedudukan hukum ini memiliki implikasi penting dalam konteks objek yang masih dibebani Hak Tanggungan. PJB tidak dapat dijadikan dasar pemindahan hak selama HT belum dihapus (roya), sehingga pembeli berdasarkan PJB hanya memiliki hak relatif yang tidak dapat mengalahkan hak absolut kreditur pemegang HT. Sementara itu, AJB justru tidak dapat dibuat oleh PPAT selama objek masih terikat HT tanpa persetujuan tertulis kreditur, karena PPAT berkewajiban memastikan bahwa semua syarat formil dan materil telah terpenuhi sebelum akta peralihan hak dibuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP 24/1997 jo. Kode Etik PPAT. Dengan memahami perbedaan ini secara mendasar, maka jelas bahwa PJB tidak pernah dan tidak dapat menggantikan kedudukan AJB dan tidak dapat digunakan sebagai dalil untuk mengenyampingkan hak eksekutorial kreditur pemegang Hak Tanggungan.

2. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Pengalihan Objek Jaminan Kepada Pembeli Beritikad Baik oleh Debitur Tanpa Persetujuan Kreditur

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pada dasarnya bertujuan mencegah sejak awal agar objek jaminan tidak dialihkan atau diikatkan kepada pihak lain dengan cara

yang dapat mengganggu kepastian pelunasan utang. Instrumen utamanya berada pada tahap perjanjian kredit dan pengikatan Hak Tanggungan, yaitu melalui pengaturan kewajiban debitur untuk menjaga status objek jaminan disertai klausula pembatasan tindakan hukum atas agunan (*negative covenant*), klausula persetujuan tertulis kreditur untuk setiap tindakan pengalihan, serta pengaturan konsekuensi apabila larangan tersebut dilanggar. Dalam UUHT, aspek preventif ini juga dapat diperkuat melalui pencantuman janji dalam APHT sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (2) huruf g, sehingga sejak awal telah terdapat dasar kontraktual yang jelas bahwa debitur tidak boleh melepaskan hak atas objek jaminan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur.²³

Perjanjian kredit yang dibuat antara debitur dengan bank selaku kreditur telah memuat klausula pembatasan tindakan debitur terhadap objek jaminan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur, sehingga secara normatif instrumen perlindungan hukum preventif pada tahap kontraktual sebenarnya telah dijalankan oleh kreditur.²⁴ Hal ini dipertegas dalam praktik perbankan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Legal Officer perbankan, dimana menyebutkan bahwa:

Dalam perjanjian kredit bank pada umumnya terdapat klausul larangan bagi debitur untuk mengalihkan, menjual, menyewakan, menjaminkan kembali, atau melakukan tindakan hukum apa pun atas objek jaminan Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank. Bunyi klausulnya pada pokoknya menyatakan bahwa selama kredit belum lunas, debitur dilarang melakukan pengalihan atau pengikatan apa pun terhadap objek jaminan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur dan pelanggaran atas ketentuan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai cidera janji atau wanprestasi.²⁵

Selanjutnya, dari wawancara yang dilakukan, dijelaskan juga oleh Legal Officer perbankan, dimana menyebutkan bahwa:

²³ Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, dkk., *Kajian Yuridis terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan*, Jurnal Lex Administratum, Vol.10, No.2 (2022), p.10.

²⁴ Diah Pradhani Perwirasari dan Zulfika Ikrardini, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Penyaluran Kredit Usaha Rakyat Non Agunan Ditinjau dari Sisi Hukum Perikatan (Studi Kasus pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Padalarang)*, Jurnal Dialektika Hukum, Vol.2, No.2 (2020), p.152.

²⁵ Wawancara dengan Elgina Anatasia Tarigan, Legal Officer Perbankan, 5 Mei 2026.

Selain klausula kontraktual, perlindungan preventif dalam praktik perbankan juga dijalankan melalui mekanisme monitoring berkala terhadap status fisik dan yuridis objek agunan selama periode kredit berjalan. Monitoring fisik dilakukan melalui peninjauan lapangan, pemeriksaan kondisi objek dan penilaian ulang agunan, sedangkan monitoring yuridis dilakukan melalui pemeriksaan dokumen agunan, kepastian pendaftaran Hak Tanggungan, penguasaan dokumen asli oleh bank, pengecekan status sertifikat, serta pemantauan terhadap adanya sengketa atau pengalihan tanpa persetujuan. Untuk mencegah pengalihan diam-diam oleh debitur, bank juga menerapkan langkah internal berupa penyimpanan dokumen asli agunan dan penolakan royalti sebelum seluruh kewajiban kredit debitur dilunasi.²⁶

Penguatan tersebut kemudian dipertegas melalui janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang menempatkan kewajiban debitur untuk tidak melepaskan hak atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur sebagai komitmen yang melekat pada pengikatan jaminan. Dengan demikian, rangkaian klausula dalam perjanjian kredit dan APHT berfungsi sebagai mekanisme pencegahan agar objek jaminan tetap berada dalam kontrol hukum yang jelas sampai kewajiban debitur dipenuhi.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan merupakan bentuk perlindungan yang bekerja setelah terjadi pelanggaran atau ketika debitur cidera janji, dengan tujuan memulihkan hak kreditur dan menjamin pelunasan piutangnya melalui mekanisme penegakan hukum. Dalam kerangka UUHT, perlindungan represif secara prinsip bertumpu pada kedudukan preferen kreditur dan hak eksekusi atas objek jaminan. Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji, sedangkan Pasal 20 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa eksekusi Hak Tanggungan dilakukan untuk pelunasan piutang pemegangnya melalui cara-cara yang ditentukan undang-undang.

²⁶ *Ibid.*.

Dalam praktik perbankan, apabila bank mengetahui adanya PJB atas objek agunan yang dibuat tanpa persetujuan bank, baik dari laporan pihak ketiga, monitoring agunan, maupun ketika kredit bermasalah, respons bank adalah melakukan klarifikasi kepada debitur, meminta dokumen PJB, memberikan teguran, serta menegaskan bahwa PJB tersebut tidak mengikat bank dan tidak menghapus Hak Tanggungan yang telah dibebankan. Sepanjang kredit belum lunas dan belum dilakukan roya, objek tersebut tetap menjadi jaminan bank.²⁷ Sikap ini selaras dengan norma Pasal 7 UUHT yang menegaskan sifat *droit de suite* dari Hak Tanggungan, yaitu bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

Selain melalui jalur lelang eksekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT, UUHT juga membuka jalur alternatif berupa penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT. Penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan hanya dapat dilaksanakan atas dasar kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (debitur) dengan pemegang Hak Tanggungan (kreditur). Dengan demikian, penjualan ini tidak bersifat sepihak melainkan mensyaratkan persetujuan kedua belah pihak. Namun demikian, Pasal 20 ayat (3) UUHT menetapkan prosedur yang harus dipenuhi sebelum penjualan di bawah tangan tersebut dapat dilaksanakan, yaitu: pertama, pemberitahuan secara tertulis oleh kreditur kepada debitur mengenai rencana penjualan; kedua, pengumuman satu kali dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan; dan ketiga, pelaksanaan penjualan baru dapat dilakukan setelah 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan tersebut.

Pembedaan antara 2 jalur eksekusi ini memiliki implikasi langsung terhadap konteks penelitian ini. Pasal 6 UUHT memberikan hak *parate* eksekusi (*parate executie*) kepada kreditur pemegang HT pertama, yaitu hak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan debitur dan tanpa perlu putusan pengadilan terlebih dahulu,

²⁷ *Ibid.*.

cukup berdasarkan SHT yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sesuai Pasal 14 ayat (3) UUHT. Sementara Pasal 20 ayat (2) UUHT merupakan jalur alternatif yang lebih lunak dan mensyaratkan prosedur notifikasi publik. Dikaitkan dengan kasus dalam penelitian ini, karena objek HT telah berada dalam sengketa akibat adanya PJB Nomor 011CM-SRTVII2014, maka jalur Pasal 6 UUHT melalui lelang menjadi jalur yang secara hukum lebih kuat dan tidak dapat dihalangi oleh adanya PJB maupun klaim pembeli, karena hak eksekutorial kreditur tidak bergantung pada persetujuan debitur maupun pihak ketiga.

Dalam kaitan ini, pihak perbankan menegaskan bahwa bank mengandalkan sifat *droit de suite* dari Hak Tanggungan sebagai salah satu instrumen perlindungan utama apabila objek jaminan beralih kepada pembeli. Berdasarkan Pasal 7 UUHT, penjualan objek jaminan oleh debitur kepada pihak ketiga tidak menghapus hak bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam praktik, mekanisme ini dinilai cukup efektif karena bank tetap dapat mempertahankan hak preferennya, menolak royalti sebelum kredit lunas, serta mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Namun, efektivitasnya tetap bergantung pada kelengkapan pengikatan jaminan, kondisi penguasaan objek, serta ada atau tidaknya perlawanan dari pihak ketiga.²⁸

Efektifitas dan efisiensi eksekusi Hak Tanggungan adalah dimaksudkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut haruslah efektif untuk kepentingan semua pihak. Kreditur mendapatkan pembayaran maksimal dari hasil lelang eksekusi dan debitur mendapatkan hasil penjualan maksimal untuk membayar seluruh utangnya kepada kreditur. Jika terdapat kelebihan dari hasil lelang dana tersebut akan menjadi haknya.²⁹

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Burhan Sidabariba, *Op.Cit.*, p.178.

Selain eksekusi, perlindungan represif juga mencakup upaya perdata berdasarkan KUH Perdata, terutama gugatan wanprestasi apabila debitur melanggar kewajibannya dalam perjanjian kredit dan APHT. Atau dapat juga melalui gugatan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan debitur atau pihak lain memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi kreditur.

Melawan hukum dalam arti Pasal 1365 KUHPerdata hanya menyebutkan suatu perbuatan, dengan kata lain merupakan pelanggaran dari suatu norma perilaku yang harus dipatuhi oleh orang yang bertanggungjawab.³⁰ Dalam konteks pengalihan objek jaminan, kreditur dapat menuntut pemenuhan kewajiban pembayaran, pembatalan tindakan yang merugikan, serta ganti rugi apabila terdapat kerugian nyata. Lebih jauh, dalam hal debitur terbukti menjual objek agunan tanpa persetujuan bank dan hasil penjualannya tidak digunakan untuk melunasi kredit, bank dapat mempertimbangkan jalur pidana di samping jalur perdata. Namun demikian, jalur pidana tidak ditempuh secara otomatis karena harus terlebih dahulu dinilai apakah perbuatan tersebut hanya merupakan wanprestasi atau telah memenuhi unsur penipuan, penggelapan, pemalsuan dokumen, atau tindak pidana lainnya. Apabila debitur menjual objek agunan dengan menyembunyikan status Hak Tanggungan, menggunakan tipu muslihat, memberikan keterangan palsu, atau menerima dana dengan janji pelunasan kredit tetapi kemudian menggunakannya untuk kepentingan pribadi, maka bank dapat mempertimbangkan laporan pidana. Sebaliknya, apabila perbuatannya hanya berupa pelanggaran klausula perjanjian kredit, penyelesaiannya lebih tepat melalui jalur perdata, penagihan dan eksekusi Hak Tanggungan.³¹

Sementara itu, berkaitan dengan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata tentang jaminan umum, pihak perbankan berpandangan bahwa kedua pasal tersebut masih relevan sebagai dasar jaminan umum,

³⁰ A.S. Hartkamp, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Yrama Media, Bandung, 2023, p.40.

³¹ Wawancara dengan Elgina Anatasia Tarigan, Legal Officer Perbankan, 5 Mei 2026.

tetapi belum cukup melindungi posisi kreditur apabila objek agunan telah dialihkan oleh debitur. Kedua pasal tersebut hanya menempatkan harta kekayaan debitur sebagai jaminan umum bagi seluruh kreditur, sehingga bank berpotensi berkedudukan sebagai kreditur konkuren apabila tidak didukung dengan jaminan kebendaan khusus. Perlindungan yang lebih efektif bagi bank berasal dari Hak Tanggungan, karena memberikan kedudukan preferen, hak eksekutorial, serta sifat *droit de suite* yang menyebabkan Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya. Oleh karena itu, bank tidak cukup hanya mengandalkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata, melainkan harus mengandalkan pengikatan Hak Tanggungan yang sah dan sempurna.³²

Jika dikaitkan dengan kasus yang diteliti, ketika developer/debitur membuat PJB Nomor 011/CM-SRT/VII/2014 atas tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis kreditur dan tidak menyetorkan hasil penjualan untuk pelunasan utang, maka kondisi tersebut menempatkan kreditur pada posisi yang memerlukan perlindungan represif. Dalam keadaan demikian, kreditur tetap dapat menegakkan haknya atas objek jaminan karena Pasal 7 UUHT menegaskan Hak Tanggungan mengikuti objeknya di tangan siapa pun, sehingga pengikatan atau pengalihan kepada pembeli tidak menghapus beban Hak Tanggungan. Dengan dasar ini, kreditur memiliki legitimasi untuk menempuh langkah penagihan dan, apabila syaratnya terpenuhi, mengeksekusi objek Hak Tanggungan sesuai mekanisme UUHT, tanpa harus terhalang oleh klaim pihak ketiga yang timbul belakangan.

3. Kepastian Hukum bagi Kreditur Apabila Objek Jaminan Dialihkan Debitur Kepada Pembeli Beritikad Baik Tanpa Persetujuan Kreditur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2973k/Pdt/2024 Tanggal 29 Agustus 2024)

Di sisi kreditur pemegang hak tanggungan, putusan pengadilan negeri *a quo* dipandang tak sejalan dengan prinsip dasar jaminan Hak Tanggungan.

³² *Ibid.*.

Hak Tanggungan memberikan hak didahulukan kepada kreditur untuk pelunasan utang dari objek jaminan dan tetap melekat pada tanahnya walaupun yang menguasai tanah tersebut adalah orang lain. Karena itu, ketika Majelis Hakim membebaskan kewajiban kepada kreditur untuk menyerahkan SHM Nomor 5403 kepada penggugat selaku pembeli beritikad baik, amar putusan tersebut seolah-olah memperlakukan objek tanah sebagai objek yang tidak dibebani hak apapun, padahal secara hukum tanah tersebut masih terikat sebagai jaminan. Hal ini berdampak pada posisi kreditur sebagai pemegang jaminan yang menjadi melemah, karena kreditur berpotensi kehilangan objek yang menjamin pelunasan piutangnya.

Dari sisi penerapan prinsip-prinsip dalam perjanjian, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan *a quo* dapat dinilai belum konsisten dalam menjaga keseimbangan kepentingan antara pembeli dan kreditur. Majelis Hakim pada satu sisi menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yakni perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Namun dalam implementasinya justru timbul konsekuensi dimana kreditur pemegang Hak Tanggungan turut terikat dan dibebani kewajiban yang lahir dari perjanjian antara pembeli dan penjual berdasarkan PJB Nomor 011/CM-SRT/VII/2014. Asas kekuatan mengikat perjanjian seharusnya terbatas pada para pihak yang menandatangani perjanjian, sehingga akibat wanprestasi pada PJB semestinya dibebankan kepada penjual/developer sebagai pihak yang berjanji kepada pembeli.

Di sisi lain, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang berbeda yang menyatakan bahwa wanprestasi penjual/developer terhadap perjanjian kredit dengan Bank tidak dapat dibebankan kepada pembeli. Pertimbangan hukum ini pada dasarnya telah sesuai jika dilihat dari asas perjanjian yang sama. Akan tetapi jika dilihat dari pertimbangan hukum sebelumnya, terdapat kontradiksi yang justru melanggar prinsip *pacta sunt servanda*, dimana kreditur pemegang Hak Tanggungan dibebankan kewajiban atas wanprestasi developer/debitur selaku penjual.

Oleh karena itu, tampak adanya dua pendapat yang bertolak belakang, dimana satu sisi Majelis Hakim menolak pembebanan wanprestasi atas perjanjian kredit kepada pembeli, namun di sisi lain Majelis Hakim justru membebankan pertanggungjawaban atas wanprestasi terhadap PJB *a quo* kepada Bank. Seharusnya baik penjual/debitur/developer/tergugat maupun kreditur/Bank/Turut Tergugat I sama-sama tidak dapat dibebani kewajiban yang bersumber dari perjanjian yang tidak mereka tandatangani.

Dengan demikian, dari sudut pandang kreditur pemegang Hak Tanggungan, permasalahan utama dalam putusan *a quo* terletak pada inkonsistensi penerapan asas perjanjian. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik seharusnya diarahkan pada pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana diperjanjikan dalam PJB, bukan dengan cara mengurangi atau meniadakan kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Hal ini karena secara normatif Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada, mengikat pihak ketiga melalui asas publisitas setelah didaftarkan, serta menjamin kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji. Oleh sebab itu, apabila hak kreditur yang telah lahir, terdaftar dan melekat secara kebendaan justru dikesampingkan demi melindungi kepentingan pembeli berdasarkan hubungan kontraktual dengan debitur, maka keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, karena mengaburkan sifat preferen, sifat *droit de suite* dan kepastian eksekutorial yang secara tegas telah dijamin dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 466/PDT/2023/PT.MDN tanggal 05 September 2023, Majelis Hakim pada pokoknya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil alih seluruh pertimbangan hukumnya sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan banding.

Sikap tersebut menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi sependapat bahwa inti sengketa terletak pada wanprestasi yang menimbulkan kewajiban untuk memenuhi perjanjian. Namun, apabila pendekatan tersebut tidak dibedakan secara tegas dari kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, maka putusan banding pada dasarnya tetap menempatkan persoalan dalam ranah hubungan kontraktual antara debitur dan pembeli, tanpa memberikan bobot yang memadai terhadap hak jaminan kebendaan yang telah lahir dan melekat secara sempurna pada kreditur.

Akibatnya, kepastian hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan menjadi kurang terlindungi, karena hak preferen dan hak mengikuti objek jaminan berpotensi tereduksi oleh penafsiran yang lebih menonjolkan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam kerangka perjanjian, padahal secara hukum kedua ranah tersebut seharusnya dipisahkan dan ditempatkan secara proporsional.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2973 K/Pdt/2024 tanggal 29 Agustus 2024 tampak menyeimbangkan kepentingan para pihak yang berperkara. Majelis Hakim Agung mempertimbangkan hubungan hukum antara penjual/debitur dengan bank/kreditur sebagaimana dimuat dalam paragraf 5 halaman 5 dan 6 putusan *a quo* yang berbunyi :

“Bahwa setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 14 September 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 Oktober 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, ternyata *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa terbukti antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perikatan jual beli objek sengketa dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Penggugat telah memenuhi prestasinya dengan membayar cicilan perumahan, akan tetapi Tergugat belum memenuhi prestasinya untuk melunasi / menebus Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5403 yang sebelumnya telah dibebani Hak Tanggungan (jaminan) atas utang Tergugat kepada Turut Tergugat I (PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk) yang akan dilelang dengan perantaraan Turut Tergugat II. Bahwa sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian, Tergugat tidak memenuhi prestasinya melakukan penebusan sertipikat tersebut sehingga Tergugat melakukan wanprestasi;

- b. Bahwa namun demikian Mahkamah Agung perlu memperbaiki amar putusan *Judex Facti* sepanjang menghapus amar putusan angka 4 dan angka 5, oleh karena terhadap Turut Tergugat tidak dapat dihukum sebagaimana bunyi amar angka 4 dan angka 5, kecuali hanya dapat dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar cicilan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah bunga moratoir sebesar 6% (enam persen) per tahun, sesuai ketentuan Pasal 8 angka 8.3 yang menyebutkan pihak pertama setuju / sepakat untuk mengembalikan seluruh dana yang telah dibayar oleh pihak kedua ditambah bunga dengan persentase bunga uang yang telah berlaku pada bank pemerintah dari jumlah uang yang telah dibayar oleh kedua belah pihak apabila sertipikat objek yang diperjual belikan tidak bisa diserahkan oleh pihak pertama dengan kesepakatan”.

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 2973 K/Pdt/2024 pada dasarnya lebih mencerminkan teori kepastian hukum karena menempatkan hubungan hukum para pihak secara jelas, terpisah dan proporsional. Dalam perspektif kepastian hukum, hukum harus diterapkan secara jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, sehingga setiap subjek hukum dapat mengetahui terlebih dahulu kedudukan, hak dan akibat hukumnya. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung tidak mencampuradukkan hubungan hukum antara debitur dengan pembeli berdasarkan PJB dan hubungan hukum antara debitur dengan bank berdasarkan perjanjian kredit, beserta pembebanan Hak Tanggungan. Dengan menegaskan bahwa wanprestasi terletak pada tindakan debitur yang tidak menebus sertipikat walaupun telah menerima pembayaran dari pembeli, Mahkamah Agung pada dasarnya mengarahkan tanggung jawab kepada pihak yang memang melakukan pelanggaran terhadap kedua perikatan tersebut. Pendekatan demikian memberikan kepastian hukum karena perlindungan terhadap pembeli tetap diberikan dalam ranah perjanjian, sedangkan hak bank sebagai kreditur pemegang jaminan kebendaan tidak dikesampingkan oleh sengketa kontraktual antara penjual dan pembeli. Konsepsi ini sejalan dengan pemahaman bahwa kepastian hukum menuntut hukum positif diterapkan secara konsisten dan tidak dipengaruhi oleh pertimbangan yang subjektif.

Prinsip itikad baik yang diprediksi secara lambat laun akan menggeser penggunaan prinsip kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian, bukan lagi sekedar wacana, akan tetapi sudah menjadi kebutuhan praktek dan pada saat ini telah diikuti oleh sebagian negara-negara yang menganut civil law system maupun yang common law system. Hal ini dapat dibuktikan dengan diaturnya prinsip itikad baik meskipun belum cukup memadai di dalam peraturan perundang-undangan negara yang menganut *civil law system* maupun *common law system* tersebut, meskipun tidak semua negara mengadopsi konsep itikad baik.³³

Kepastian hukum terwujud ketika hak jaminan yang telah lahir, terdaftar dan bersifat kebendaan tetap dihormati sesuai UUHT. UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, dibuktikan dengan sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya dapat dieksekusi walaupun objeknya berpindah tangan kepada pihak lain. Di samping itu, apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum dan memperoleh pelunasan piutangnya dengan hak mendahulu daripada kreditur lain. Oleh karena itu, ketika Mahkamah Agung memperbaiki amar putusan *judex facti* dengan tidak menghukum bank selaku Turut Tergugat untuk menyerahkan objek atau menanggung akibat wanprestasi, melainkan tetap menempatkan bank pada posisinya sebagai pemegang jaminan yang harus tunduk pada putusan tanpa kehilangan hak kebendaannya. Putusan *a quo* justru memperkuat kepastian hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian, kerugian pembeli tetap diakui dan dipulihkan, tetapi tidak dengan cara mengorbankan asas preferensi, *droit de suite* dan kepastian eksekutorial yang oleh undang-undang memang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

³³ Rahmad Nauli Siregar, *Prinsip Kepastian Hukum dalam Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilik Rumah dengan Metode Over Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur pada Perbankan*, Disertasi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2025, p.342-343.

C. PENUTUP

Pengikatan jual beli atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan tidak otomatis batal demi hukum, namun dapat dibatalkan jika terdapat unsur penipuan, terutama bila debitur menyembunyikan status agunan, sehingga bertentangan dengan KUHPdata dan UUHT.

Perlindungan kreditur mencakup upaya preventif melalui asas publisitas dan klausula larangan pengalihan, serta represif melalui hak eksekutorial dan asas *droit de suite* yang tetap melekat pada objek jaminan.

Putusan MA Nomor 2973 K/Pdt/2024 belum memberikan kepastian hukum optimal bagi kreditur karena tidak menegaskan secara tegas hak eksekutorial dan kedudukan preferen kreditur.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Apriani, Rani dan Hartanto. 2019. *Hukum Perbankan dan Surat Berharga*. (Yogyakarta: Deepublish).
- Hartkamp, A.S. 2023. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. (Bandung: Yrama Media).
- Hernoko, Agus Yudha. 2021. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana).
- HS, Salim. 2022. *Pengantar Kode Etik Notaris (Indonesia, Amerika Serikat, Italia dan Kanada)*. (Bandung: Reka Cipta).
- Lubis, Muhammad Yamin dan Muhammad Rum Lubis. 2024. *Hukum Transaksi Berjamin*. (Bandung: Mandar Maju).
- Nahdhah. 2022. *Buku Ajar Hukum Perbankan*. (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary).
- Padli. 2021. *Pengantar Perbankan*. (Banjarmasin: Poliban Press).
- Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*. (Depok: Papas Sinar Sinanti).
- Suprayitno, dkk.. 2025. *Penerapan Hukum oleh Notaris dalam Akta Autentik dan Akta Bawah Tangan*. (Medan: Merdeka Kreasi).
- Wibisono, Arief. 2025. *Hukum Perbankan Indonesia dan Respons Kebijakan dalam Tiga Krisis Besar*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Maniwu, Allan Setiawan, Roy V. Karamoy dan Marthin Doodoh. *Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*. Lex Crimen. Vol.11. No.6 (2022).
- Patahuddin, Miftahul Khair, dkk.. *Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria*. Lex Administratum. Vol.11. No.1 (2023).
- Perwirasari, Diah Pradhani dan Zulfika Ikrardini. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Penyaluran Kredit Usaha Rakyat Non Agunan Ditinjau dari Sisi Hukum Perikatan (Studi Kasus pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Padalarang)*. Jurnal Dialektika Hukum. Vol.2. No.2 (2020).
- Pratiwi, Christina. *Pelindungan Hukum Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Hal Tumpang Tindih Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/PDT/2023/PT DKI)*. Indonesian Notary. Vol.6. No.3 (2024).
- Ratuningtyas, Saras Paramesti, Dian Amelia dan Upita Anggunsari. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Dibawah Tangan yang Terikat Hak Tanggungan Bank*. Jurnal Dedikasi Hukum. Vol.2. No.1 (2023).
- Rumadanu, Friko dan Gunawan Djajaputra. *Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) sebagai Dasar Gugatan*. Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development. Vol.7. No.2 (2025).

Ghema Clara Natra, Hasim Purba dan Suprayitno

Analisis Yuridis Penjualan Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Kreditur (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2973 K/Pdt/2024 tanggal 29 Agustus 2024)

Rumengan, Tesalonika Putri Zefanya, dkk.. *Kajian Yuridis terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan*. Jurnal Lex Administratum. Vol.10. No.2 (2022).

Sarapi, Virgin Venlin, Putra Hutomo dan Mohamad Ismed. *Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang*. Themis : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.1 (2024).

Suhaimi, dkk.. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2020)*. Dinamika. Vol.30. No.1 (2024).

Karya Ilmiah

Siregar, Rahmad Nauli. 2025. *Prinsip Kepastian Hukum dalam Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilik Rumah dengan Metode Over Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur pada Perbankan*. Disertasi. Medan: Universitas Sumatera Utara.

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Sumber Lain

Wawancara dengan Elgina Anatasia Tarigan. Legal Officer Perbankan. Medan 5 Mei 2026.

Wawancara dengan M. Fiqri Purnama. Notaris. Medan 5 Mei 2026.

Wawancara dengan Sugiono Harianto. Notaris. Medan 7 Mei 2026.