



Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Penggunaan Hak Tanggungan sebagai Jaminan

Devi Rosiana

devirosi.ana98@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

***Abstract** Mortgage rights are a form of security interest that provides legal certainty and preferential rights to creditors in the event that the debtor fails to fulfill their obligations. However, in practice, mortgage rights not only affect the parties involved in the agreement but may also impact third parties with interests in the secured object, such as buyers, tenants, or other creditors. Therefore, effective legal protection is necessary to safeguard third parties from potential losses resulting from the execution of mortgage rights. This study aims to analyze the forms of legal protection granted to third parties within Indonesia's mortgage rights system. The discussion covers the principle of publicity in mortgage rights registration, the application of the precautionary principle in transactions, and the role of notaries in ensuring transparency and validity of agreements. Additionally, this study examines various court decisions related to disputes between mortgage rights holders and third parties to understand the legal protection patterns applied in practice. The findings indicate that legal protection for third parties in the use of mortgage rights as collateral can be enhanced through increased transparency in mortgage rights registration, stricter enforcement of due diligence obligations for involved parties, and the optimization of the notary's role in ensuring legal certainty. With improved protection mechanisms, third-party rights and interests can be better safeguarded, reducing the risk of disputes.*

Keywords: *Third Party Legal Protection, Mortgage Rights, The Role of Notaries*

Abstrak Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum serta hak preferensi kepada kreditur apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, dalam penerapannya, hak tanggungan tidak hanya berdampak pada pihak-pihak dalam perjanjian, tetapi juga dapat memengaruhi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan, seperti pembeli, penyewa, atau kreditur lainnya. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum yang efektif bagi pihak ketiga untuk menghindari potensi kerugian akibat eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga dalam sistem hak tanggungan di Indonesia. Pembahasan mencakup prinsip publisitas dalam pendaftaran hak tanggungan, penerapan asas kehati-hatian dalam transaksi, serta peran notaris dalam menjamin keterbukaan dan keabsahan perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji berbagai putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa antara pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga guna memahami pola perlindungan hukum yang diterapkan dalam praktik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan dapat diperkuat melalui peningkatan transparansi dalam pencatatan hak tanggungan, penegakan regulasi yang lebih ketat terkait kewajiban due diligence bagi pihak yang terlibat, serta optimalisasi peran notaris dalam memastikan kepastian hukum. Dengan adanya mekanisme perlindungan yang lebih baik, diharapkan hak dan kepentingan pihak ketiga dapat lebih terlindungi serta mengurangi risiko terjadinya sengketa. **Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum, Pihak Ketiga

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Pihak Ketiga, Hak Tanggungan, Peran Notaris

PENDAHULUAN

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Melalui hak tanggungan, kreditur berhak mengeksekusi aset yang dijadikan jaminan

guna melunasi utang yang belum dibayarkan. Hak ini memiliki sifat *droit de preference*, yang memberikan hak prioritas kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya, serta *droit de suite*, yang memungkinkan hak tanggungan tetap melekat pada objek jaminan meskipun berpindah tangan. Meskipun hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur, penerapannya juga dapat memengaruhi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan, seperti pembeli, penyewa, atau kreditur lainnya. Keberadaan pihak ketiga dalam transaksi yang melibatkan hak tanggungan kerap menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika aset yang dijadikan jaminan diperjualbelikan atau dialihkan tanpa pemberitahuan yang memadai. Tidak jarang pihak ketiga baru menyadari bahwa aset yang mereka beli atau sewa telah dibebani hak tanggungan setelah transaksi dilakukan, yang pada akhirnya dapat merugikan mereka. Sebagai contoh, seseorang yang membeli sebidang tanah tanpa mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijadikan jaminan berisiko kehilangan hak kepemilikannya ketika kreditur mengeksekusi hak tanggungan. Situasi seperti ini dapat terjadi akibat kurangnya transparansi dalam pencatatan hak tanggungan atau minimnya kehati-hatian dalam melakukan pengecekan legalitas aset sebelum transaksi berlangsung. Untuk menghindari sengketa dan melindungi hak pihak ketiga, sistem hukum di Indonesia telah mengatur prinsip publisitas dalam pendaftaran hak tanggungan. Prinsip ini mengharuskan setiap hak tanggungan untuk didaftarkan secara resmi guna memastikan keterbukaan informasi terkait status hukum suatu aset. Selain itu, asas kehati-hatian dalam setiap transaksi juga menjadi elemen penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Namun, meskipun telah diatur dalam regulasi, perlindungan hukum bagi pihak ketiga masih menghadapi berbagai tantangan dalam praktiknya, seperti keterbatasan akses terhadap informasi pendaftaran hak tanggungan, kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan verifikasi hukum sebelum bertransaksi, serta lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan regulasi yang berlaku. Dalam konteks ini, notaris memiliki peran penting dalam memastikan kepastian hukum dalam transaksi yang berkaitan dengan hak tanggungan. Notaris bertugas untuk memberikan informasi yang jelas kepada para pihak mengenai status hukum aset yang akan dijadikan jaminan, memastikan bahwa seluruh dokumen yang diperlukan telah lengkap dan sah, serta menjamin keterbukaan informasi agar tidak merugikan pihak lain yang memiliki kepentingan. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat berbagai kendala, seperti ketidaktahuan pihak ketiga terhadap pencatatan hak tanggungan dalam akta atau adanya kesalahan administratif dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

RUMUSAN MASALAH :

1. Bagaimana perlindungan bagi pihak ketiga yang dirugikan akibat eksekusi hak tanggungan?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab dari kreditur pemegang hak tanggungan terhadap pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek jaminan?

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Yaitu dengan mengkaji bahan-bahan hukum yang berisi aturan-aturan hukum yang bersifat normatif. Pendekatan dilakukan dengan terlebih dahulu menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait, beserta dokumen-dokumen yang dapat membantu berhubungan dengan apa yang menjadi masalah dan diangkat dalam penelitian ini, serta sampai sejauh mana perundang-undangan di Indonesia mengatur masalah tersebut. Penelitian lebih ditekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis atau wawancara dengan para nara sumber.

Teknik pengumpulan bahan dalam penelitian ini guna untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan, maka digunakan teknik pengumpulan bahan hukum tersebut dengan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka untuk memperoleh data berupa buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dokumen-dokumen, termasuk peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisa menggunakan metode deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga yang dirugikan Akibat Eksekusi Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan prioritas kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang melalui penjualan objek jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, dalam praktiknya proses eksekusi hak tanggungan sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan tersebut. Ketika eksekusi dilakukan, pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya hak tanggungan berpotensi mengalami kerugian baik berupa kehilangan hak atas aset maupun kerugian finansial.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan) mengatur bahwa kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum atau langsung berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Namun dalam beberapa kasus pihak ketiga telah memperoleh hak atas objek tersebut sebelum hak tanggungan

didaftarkan atau tanpa sepengetahuannya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak ketiga.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga adalah penerapan prinsip itikad baik. Jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa ia memperoleh hak atas objek tanggungan sebelum hak tanggungan didaftarkan atau tanpa mengetahui adanya beban hak tanggungan, maka pengadilan dapat memberikan perlindungan berupa pembatalan eksekusi atau pemberian ganti rugi. Selain itu, pihak ketiga yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perlawanan eksekusi (*derden verzet*) sebagai upaya hukum untuk mempertahankan haknya. Dalam beberapa putusan, pengadilan mengabulkan gugatan ini jika terdapat bukti kuat bahwa pihak ketiga telah memperoleh haknya secara sah sebelum hak tanggungan melekat, atau jika ditemukan pelanggaran prosedural dalam proses eksekusi. Di samping aspek hukum, aspek administratif juga berperan penting dalam mencegah konflik. Ketidaktransparanan dalam pencatatan hak tanggungan atau kelalaian dalam administrasi status objek tanah dapat menjadi penyebab utama munculnya sengketa antara kreditur dan pihak ketiga. Oleh karena itu, kejelasan regulasi serta efektivitas sistem pencatatan hak atas tanah sangat diperlukan untuk meminimalkan potensi sengketa di masa depan.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan dapat diperkuat melalui beberapa langkah, seperti meningkatkan transparansi dalam pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), menerapkan prinsip keterbukaan dalam transaksi properti, serta memperkuat mekanisme perlindungan hukum melalui putusan pengadilan yang lebih berkeadilan. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui jalur negosiasi atau mediasi juga dapat menjadi alternatif untuk menghindari konflik berkepanjangan antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Dalam konteks ini, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pengecekan status tanah sebelum melakukan transaksi menjadi langkah preventif yang perlu didorong oleh pemerintah dan lembaga terkait. Dengan demikian, pihak ketiga perlu lebih proaktif dalam memastikan keabsahan suatu aset sebelum melakukan transaksi guna menghindari potensi sengketa akibat eksekusi hak tanggungan di kemudian hari. Regulasi yang lebih jelas serta sistem pencatatan hak tanggungan yang transparan sangat diperlukan agar hak semua pihak yang berkepentingan dapat terlindungi dengan baik. Keberadaan sistem hukum yang tegas serta prosedur administrasi yang lebih transparan dalam pendaftaran dan eksekusi hak tanggungan diharapkan dapat menciptakan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat.

Kreditur juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara yang tidak merugikan pihak ketiga yang

beritikad baik. Dalam beberapa situasi, pihak ketiga mungkin telah memperoleh hak atas objek jaminan sebelum hak tanggungan didaftarkan atau tanpa mengetahui bahwa objek tersebut telah dibebani hak tanggungan. Dalam kondisi seperti ini, pihak ketiga berhak mengajukan perlawanan eksekusi (*derden verzet*) guna mempertahankan kepentingannya. Pengadilan dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga jika terbukti bahwa mereka memperoleh hak atas objek jaminan dengan itikad baik dan tanpa mengetahui adanya hak tanggungan yang membebaninya. Dalam beberapa kasus, pengadilan bahkan dapat memutuskan untuk menunda atau membatalkan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur guna melindungi hak pihak ketiga. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum kreditur tidak hanya terbatas pada kepatuhan terhadap prosedur formal, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip keadilan dan kepentingan semua pihak yang berkaitan dengan objek jaminan.

Selain itu, tanggung jawab kreditur juga mencakup kewajiban untuk bertindak dengan itikad baik serta menjaga kepastian hukum dalam proses eksekusi. Jika dalam pelaksanaannya ditemukan adanya kesalahan administratif atau pelanggaran terhadap hak pihak ketiga, maka kreditur dapat dimintai pertanggungjawaban untuk memberikan ganti rugi atau menyelesaikan sengketa melalui mekanisme hukum yang tersedia. Sebagai bentuk tanggung jawabnya, kreditur juga sebaiknya mempertimbangkan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur negosiasi atau mediasi sebelum melakukan tindakan eksekusi. Langkah ini bertujuan untuk mencapai solusi yang lebih adil dan menghindari perselisihan yang berlarut-larut. Dalam hal ini, keterbukaan dan akuntabilitas kreditur dalam menjalankan haknya sebagai pemegang hak tanggungan sangat penting guna mencegah terjadinya konflik hukum yang dapat merugikan semua pihak. Dengan demikian, tanggung jawab hukum kreditur pemegang hak tanggungan terhadap pihak ketiga yang berkepentingan atas objek jaminan meliputi kepatuhan terhadap prosedur eksekusi yang sah, penghormatan terhadap hak-hak pihak ketiga, serta kesediaan untuk menyelesaikan sengketa secara adil. Kreditur tidak boleh hanya berorientasi pada kepentingannya sendiri dalam melaksanakan hak tanggungan, tetapi juga harus mempertimbangkan dampak yang mungkin ditimbulkan terhadap pihak lain yang memiliki kepentingan atas objek tersebut. Melalui penerapan prinsip transparansi, itikad baik, dan kepastian hukum, diharapkan potensi sengketa antara kreditur dan pihak ketiga dapat dikurangi, sehingga pelaksanaan hak tanggungan dapat berjalan dengan lebih adil dan seimbang. Untuk memastikan bahwa hak dan kepentingan semua pihak tetap terlindungi, diperlukan pengawasan yang lebih ketat serta perbaikan regulasi dalam pelaksanaan hak tanggungan, termasuk mekanisme pencegahan terhadap potensi pelanggaran hak pihak ketiga. Di masa mendatang, harmonisasi aturan serta peningkatan transparansi dalam pencatatan hak tanggungan dapat menjadi langkah penting dalam memperkuat perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait dengan objek jaminan.

2. Bentuk Tanggung Jawab Hukum dari Kreditur Pemegang Hak Tanggungan terhadap Pihak Ketiga yang memiliki Kepentingan atas Objek Jaminan

Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kewajiban hukum dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan, terutama jika terdapat pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek jaminan tersebut. Tanggung jawab ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur, debitur, serta pihak ketiga agar tidak terjadi pelanggaran yang dapat menimbulkan sengketa hukum. Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), kreditur memang memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, dalam prosesnya, kreditur juga wajib memperhatikan kepentingan pihak ketiga yang mungkin sudah memiliki hak tertentu atas objek jaminan tersebut, seperti pembeli, penyewa, atau pemegang hak lainnya. Jika hak - hak pihak ketiga ini diabaikan dalam proses eksekusi, maka dapat timbul permasalahan hukum yang berujung pada gugatan atau keberatan dari pihak yang merasa dirugikan. Salah satu bentuk kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh kreditur adalah memastikan bahwa eksekusi hak tanggungan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kreditur harus memastikan bahwa objek yang dijadikan jaminan telah didaftarkan secara sah dan transparan, serta memberikan informasi yang jelas mengenai status objek jaminan kepada pihak yang berkepentingan. Jika kreditur tidak memberikan informasi yang memadai atau melaksanakan eksekusi secara sepihak tanpa mempertimbangkan hak pihak ketiga, maka kreditur dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum, baik melalui gugatan perdata maupun upaya hukum lainnya. Dalam praktiknya, sering kali terjadi kasus di mana pihak ketiga yang beritikad baik tidak mengetahui bahwa aset yang diperolehnya ternyata telah dibebani hak tanggungan. Akibatnya, mereka mengalami kerugian saat kreditur melaksanakan eksekusi terhadap objek tersebut. Oleh karena itu, penting bagi kreditur untuk memastikan transparansi terkait status hak tanggungan guna menghindari konflik yang berpotensi berkepanjangan. Selain itu, kreditur juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara yang tidak merugikan pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam beberapa situasi, pihak ketiga mungkin telah memperoleh hak atas objek jaminan sebelum hak tanggungan didaftarkan atau tanpa mengetahui bahwa objek tersebut telah dibebani hak tanggungan. Dalam kondisi seperti ini, pihak ketiga berhak mengajukan perlawanan eksekusi (*derden verzet*) guna mempertahankan kepentingannya. Pengadilan dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga jika terbukti bahwa mereka memperoleh hak atas objek jaminan dengan itikad baik dan tanpa mengetahui adanya hak tanggungan yang membebaninya. Dalam beberapa kasus, pengadilan bahkan dapat memutuskan untuk menunda atau membatalkan eksekusi yang

dilakukan oleh kreditur guna melindungi hak pihak ketiga. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum kreditur tidak hanya terbatas pada kepatuhan terhadap prosedur formal, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip keadilan dan kepentingan semua pihak yang berkaitan dengan objek jaminan. Selain itu, tanggung jawab kreditur juga mencakup kewajiban untuk bertindak dengan itikad baik serta menjaga kepastian hukum dalam proses eksekusi. Jika dalam pelaksanaannya ditemukan adanya kesalahan administratif atau pelanggaran terhadap hak pihak ketiga, maka kreditur dapat dimintai pertanggungjawaban untuk memberikan ganti rugi atau menyelesaikan sengketa melalui mekanisme hukum yang tersedia. Sebagai bentuk tanggung jawabnya, kreditur juga sebaiknya mempertimbangkan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur negosiasi atau mediasi sebelum melakukan tindakan eksekusi. Langkah ini bertujuan untuk mencapai solusi yang lebih adil dan menghindari perselisihan yang berlarut larut. Dalam hal ini, keterbukaan dan akuntabilitas kreditur dalam menjalankan haknya sebagai pemegang hak tanggungan sangat penting guna mencegah terjadinya konflik hukum yang dapat merugikan semua pihak. Dengan demikian, tanggung jawab hukum kreditur pemegang hak tanggungan terhadap pihak ketiga yang berkepentingan atas objek jaminan meliputi kepatuhan terhadap prosedur eksekusi yang sah. Melihat UU No 37

Dijelaskan oleh Wicipto Setiadi pada sidang perkara pengujian UU No 37 Tahun 2004 mengenai UU Kepailitan. Setiadi mengatakan bentuk tanggung jawab pemerintah dalam kepailitan adalah sesuai pada UU Kepailitan bahwasanya pemerintah telah memberikan instruksi apabila terjadi sebuah permasalahan dalam kepailitan maka penyelesaiannya dilakukan oleh kurator yang berada dalam pengawasan hakim sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan. Dan juga kedudukan kurator adalah independen dan diberikan sebuah kewenangan dalam menjalankan apa yang sudah menjadi tugasnya. Disediakan kurator untuk menjadi individu yang mana nanti akan membereskan permasalahan kepailitan yang mana menjadi pengatur dan pengurus harta debitur pailit dalam pengawasan hakim yang diatur dalam pasal 1 angka 5 UU 37 Tahun 2004.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga adalah penerapan prinsip itikad baik. Jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa ia memperoleh hak atas objek tanggungan sebelum hak tanggungan didaftarkan atau tanpa mengetahui adanya beban hak tanggungan, maka pengadilan dapat memberikan perlindungan berupa pembatalan eksekusi atau pemberian ganti rugi. Selain itu, pihak ketiga yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perlawanan eksekusi (*derden verzet*) sebagai upaya hukum untuk mempertahankan haknya. Dalam beberapa putusan, pengadilan mengabulkan gugatan ini jika terdapat bukti kuat bahwa pihak ketiga telah memperoleh

haknya secara sah sebelum hak tanggungan melekat, atau jika ditemukan pelanggaran prosedural dalam proses eksekusi. Di samping aspek hukum, aspek administratif juga berperan penting dalam mencegah konflik. Ketidaktransparanan dalam pencatatan hak tanggungan atau kelalaian dalam administrasi status objek tanah dapat menjadi penyebab utama munculnya sengketa antara kreditur dan pihak ketiga. Oleh karena itu, kejelasan regulasi serta efektivitas sistem pencatatan hak atas tanah sangat diperlukan untuk meminimalkan potensi sengketa di masa depan. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan dapat diperkuat melalui beberapa langkah, seperti meningkatkan transparansi dalam pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), menerapkan prinsip keterbukaan dalam transaksi properti, serta memperkuat mekanisme perlindungan hukum melalui putusan pengadilan yang lebih berkeadilan. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui jalur negosiasi atau mediasi juga dapat menjadi alternatif untuk menghindari konflik berkepanjangan antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Dalam konteks ini, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pengecekan status tanah sebelum melakukan transaksi menjadi langkah preventif yang perlu didorong oleh pemerintah dan lembaga terkait. Dengan demikian, pihak ketiga perlu lebih proaktif dalam memastikan keabsahan suatu aset sebelum melakukan transaksi guna menghindari potensi sengketa akibat eksekusi hak tanggungan di kemudian hari. Regulasi yang lebih jelas serta sistem pencatatan hak tanggungan yang transparan sangat diperlukan agar hak semua pihak yang berkepentingan dapat terlindungi dengan baik. Keberadaan sistem hukum yang tegas serta prosedur administrasi yang lebih transparan dalam pendaftaran dan eksekusi hak tanggungan diharapkan dapat menciptakan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat.

PENUTUP

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan akibat eksekusi hak tanggungan sangat penting dalam menjaga keseimbangan keadilan dalam sistem jaminan. Pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan dapat memperoleh perlindungan melalui berbagai jalur hukum, seperti mengajukan keberatan terhadap eksekusi, menggugat secara perdata, serta memperoleh perlindungan berdasarkan prinsip itikad baik. Dalam hal ini, pengadilan memiliki peran utama dalam menyeimbangkan hak kreditur dengan kepentingan pihak ketiga guna mencegah praktik yang merugikan mereka. Selain itu, transparansi dalam pencatatan hak tanggungan dan keterbukaan informasi mengenai status objek jaminan menjadi faktor kunci dalam mencegah potensi konflik hukum. Di sisi lain, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan juga memiliki tanggung jawab hukum yang tidak bisa diabaikan. Kreditur wajib memastikan bahwa proses eksekusi

hak tanggungan dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta memperhatikan kepentingan pihak ketiga yang mungkin telah memperoleh hak atas objek jaminan. Dalam menjalankan haknya, kreditur harus bertindak dengan itikad baik, memberikan informasi yang transparan terkait status jaminan, serta membuka peluang penyelesaian sengketa yang adil. Jika kreditur bertindak secara sewenang-wenang dan mengabaikan hak-hak pihak ketiga, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban hukum dalam bentuk ganti rugi atau sanksi lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku – Buku:

- Anshori, Abdul Ghofur, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, (Yogyakarta: UII Press, 2009).
- H.Salim & H. Abdullah, Perancangan dan MOU, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Ibrahim, Johny, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Malang: Bayu Media, 2011).
- Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1981).

_____, “Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia”, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1983).

Riduan syahrani, Seluk beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata: PT. Alumni. Sugondo Raden Notodisuryo, (Jakarta: Rajawali Pers, 2000)

Habib Adjie. Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Bandung: Refika Aditama, 2010).

Habib Adjie. Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan. (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009)

Undang-Undang dan Peraturan:

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.