Jurnal Ilmiah: Suara Edukasi Hukum
Vol. 2 No. 2 (2026)
P-ISSN: 3090 - 8434 | E-ISSN: 3090 - 8469

LEGAL PROTECTION FOR THIRD-PARTY MORTGAGE OWNERS IN BANK CREDIT DISPUTES

Fadfa Sadamreka Haritang, Sapardiyono
Universitas Muhammadiyah Purworejo

email: fadfa.sadamreka@gmail.com

Keywords:
Third-party non-debtor, Legal Protection, BPSK, Derdenverzet

ABSTRACT

Legal uncertainty regarding the position of third-party owners of mortgage-secured property who are not debtors arises when a bank engages in personal debt collection following the principal debtor's default and death. This issue concerns the legal protection afforded to third parties and the limits of the authority of the Consumer Dispute Settlement Agency (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen or BPSK), particularly after the Ciamis District Court annulled a BPSK decision through Decision Number 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms on the grounds of absolute lack of jurisdiction. This study aims to analyze the legal certainty and consequences for third parties, the forms of legal protection available, the jurisdiction of the BPSK, and effective dispute resolution mechanisms. This study employs normative legal research using statutory, case, and conceptual approaches. The legal materials consist of legislation, court decisions, legal literature, and expert opinions. The findings indicate that third parties who provide mortgage collateral without being debtors are, in principle, liable only to the extent of the collateral provided and are not personally liable for repayment of the debt. Personal debt collection without a valid legal basis may violate the principle of privity of contract, as reflected in Article 1340 of the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), and may constitute an unlawful act under Article 1365 of the same Code. Legal protection may be pursued through contractual transparency, refusal of unjustified claims, and legal remedies before the District Court, including an unlawful act claim or derdenverzet (third-party opposition), depending on the third party's legal standing.

1. PENDAHULUAN

Keberadaan lembaga perbankan dalam tatanan ekonomi makro di Indonesia memegang peranan yang sangat fundamental sebagai lembaga intermediasi (*financial intermediary institution*). Berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, perbankan nasional bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak (Baidhowi et al., 2025). Dalam menjalankan fungsinya, bank mengandalkan penyaluran kredit sebagai instrumen utama untuk menggerakkan sektor riil. Namun, di sisi lain, penyaluran kredit selalu beriringan dengan risiko inheren berupa ketidakpastian pelunasan atau wanprestasi oleh debitur (Maula et al., 2024). Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) menjadi pilar utama yang mewajibkan bank untuk memiliki keyakinan atas kemampuan debitur sebelum memberikan fasilitas kredit.

Sebagai manifestasi dari prinsip kehati-hatian tersebut, perbankan mensyaratkan adanya agunan atau jaminan guna memberikan perlindungan kepastian hukum bagi bank selaku kreditur. Dalam praktik hukum jaminan di Indonesia, jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah diikat melalui lembaga Hak Tanggungan (Adjie, 2018). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) memberikan kedudukan yang kuat bagi kreditur preferen melalui hak eksekutorial yang melekat pada sertifikat Hak Tanggungan (Prof. Dr. H.M. Arba, S.H. & Diman Ade Mulada, S.H., 2021). Meskipun demikian, dalam aplikasinya, objek yang dijadikan jaminan seringkali bukan merupakan aset milik debitur itu sendiri, melainkan aset milik pihak ketiga atau yang dikenal sebagai Pihak Ketiga Pemilik Objek Hak Tanggungan (Sihombing et al., 2024).

Kedudukan hukum pihak ketiga pemilik objek hak tanggungan secara teoretis bersifat aksesoir, yang berarti keberadaan perjanjian jaminan tersebut bergantung sepenuhnya pada keberadaan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit (Jannah & Wahid, 2026). Namun, dalam realitas praktiknya, posisi pihak ketiga ini sangat rentan terhadap risiko yuridis. Ketika debitur utama mengalami gagal bayar, pihak ketiga pemilik objek hak tanggungan

dihadapkan pada ancaman eksekusi lelang atas hartanya, meskipun ia tidak menikmati sepeser pun dana dari fasilitas kredit tersebut (Guntara et al., 2023). Ketimpangan ini seringkali diperparah dengan adanya klausula baku dalam akta perjanjian bank yang cenderung membatasi hak-hak pemilik jaminan, sehingga perlindungan hukum bagi pihak ketiga menjadi isu yang sangat krusial untuk dikaji lebih mendalam dalam perspektif keadilan hukum (Dewi & Prayuti, 2026).

Kompleksitas perlindungan hukum ini semakin terlihat nyata dalam sengketa yang termuat dalam Putusan Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms. Kasus ini memperlihatkan adanya tarik-menarik kepentingan hukum antara pihak perbankan (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.) dengan ahli waris debitur serta pihak ketiga pemilik objek hak tanggungan. Sengketa bermula ketika debitur (Termohon I dan Termohon II) memperoleh fasilitas kredit dari bank dengan menjaminkan beberapa aset, termasuk Sertifikat Hak Milik atas nama Wawan Herdiana sebagai pihak ketiga yang kemudian dibebani Hak Tanggungan. Dalam perjalanan pelaksanaan perjanjian kredit, debitur mengalami kesulitan keuangan sehingga tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran dan dinyatakan wanprestasi hingga akhirnya salah satu debitur meninggal dunia.

Setelah terjadinya wanprestasi dan meninggalnya debitur, bank tetap melakukan upaya penagihan atas sisa utang kredit yang belum dilunasi, tidak hanya kepada ahli waris debitur tetapi juga kepada Wawan Herdiana selaku pihak ketiga pemilik objek hak tanggungan. Kondisi tersebut menimbulkan keberatan dari pihak keluarga debitur dan pemilik jaminan, terutama karena Wawan Herdiana mengaku telah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada bank meskipun dirinya bukan pihak yang terikat sebagai debitur dalam perjanjian kredit. Perselisihan tersebut kemudian diadukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tasikmalaya. Penggunaan forum BPSK dalam sengketa perbankan yang melibatkan perjanjian kredit dan Hak Tanggungan inilah yang kemudian menimbulkan perdebatan mengenai kompetensi absolut BPSK dalam memeriksa dan memutus sengketa tersebut.

Munculnya perdebatan mengenai kompetensi absolut BPSK dalam memutus sengketa perbankan yang diikat dengan Hak Tanggungan berakar dari adanya dualisme forum yuridis antara hukum perlindungan konsumen

dan hukum jaminan kebendaan (Naridha & Rachmawati, 2026). Mengingat eksekusi hak tanggungan menyangkut hukum kebendaan yang bersifat teknis-yuridis serta melibatkan hak eksekutorial murni, sengketa semacam ini dikategorikan sebagai sengketa keperdataan murni yang secara absolut menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) dan berada di luar yurisdiksi BPSK (Parinduri, 2025). Fenomena pembatalan putusan BPSK oleh Pengadilan Negeri Ciamis menciptakan kebuntuan hukum (*legal deadlock*) bagi masyarakat penjamin karena hak-hak materiilnya tidak pernah diuji atau dipulihkan di tingkat pengadilan akibat pemeriksaan diputus gugur di awal atas alasan kompetensi absolut kelembagaan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) dengan mengkaji norma hukum tertulis, perbandingan peraturan perundang-undangan, serta studi terhadap putusan pengadilan (Benuf & Azhar, 2020). Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi: (1) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dengan menelaah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), serta POJK No. 6/POJK.07/2022; (2) Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dengan membedah secara mendalam Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms; dan (3) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) menguji doktrin *Privity of Contract*, pemisahan *schuld* dan *haftung*, serta asas *benefit of excussion* (Marzuki, 2022). Bahan hukum dikumpulkan melalui teknik studi pustaka (*library research*) dan inventarisasi bahan hukum digital dari Direktori Putusan Mahkamah Agung. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan logika deduktif-preskriptif guna menghasilkan argumen hukum yang sistematis (Amiruddin et al., 2022).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kepastian Hukum dan Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Pemilik Objek Hak Tanggungan

Pemeriksaan terhadap duduk perkara yuridis dalam Putusan Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms memperlihatkan adanya perbenturan dua lapis hubungan kontraktual yang berbeda karakter. Perikatan pokok utang-piutang lahir berdasarkan Akta Perjanjian Kredit

KMK No. 60/2014 dan No. 29/2015 antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. dengan almarhum Ihin Solihin dan Iis Mulyawati. Sementara itu, perikatan sekunder (*aksesoir*) lahir melalui pembebanan Hak Tanggungan atas SHM No. 129 atas nama Wawan Herdiana selaku penjamin pihak ketiga. Secara materiil, Wawan Herdiana tidak pernah menerima atau menikmati kucuran dana kredit tersebut serta tidak mengikatkan diri sebagai co-debtor dalam perjanjian kredit pokok.

Dalam konstelasi sengketa a quo, pemetaan hubungan hukum dan batas pertanggungjawaban para pihak terbagi secara tegas ke dalam empat kedudukan subjek hukum. Pertama, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan sebagai kreditur preferen berdasarkan UU No. 10/1998 dan akta kredit, yang memegang hak tagih utang pokok serta hak eksekusi jaminan. Kedua, almarhum Ihin Solihin dan Iis Mulyawati berkedudukan sebagai debitur utama (*co-debtor*) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 60/2014 dan Nomor 29/2015, yang memikul beban utang pokok (*schuld*) dan pertanggungjawaban personal (*in personam*). Ketiga, Wawan Herdiana berkedudukan sebagai penjamin pihak ketiga berdasarkan APHT dan SHT Nomor 2221/2015, yang pertanggungjawaban hukumnya murni terbatas secara kebendaan (*in rem* / *liability*) sebatas objek agunan SHM Nomor 129 dan tidak memikul beban utang pribadi. Keempat, Iis Mulyawati dan Asep Sendi Saeful Millah berkedudukan sebagai ahli waris debitur berdasarkan Pasal 833 jo. Pasal 1100 KUHPerdata, yang demi hukum memikul kewajiban passiva warisan (*erfschulden*) peninggalan pewaris.

Tindakan operasional perbankan yang menagih angsuran uang tunai secara langsung kepada Wawan Herdiana hingga menguras dana pribadi sebesar Rp140.000.000,- (Bukti Kuitansi TT-1 s.d. TT-8) melanggar asas privity of contract sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata (Sirait & Putra, 2025). Asas *privity of contract* menggariskan bahwa perjanjian hanya melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat membebankan kewajiban finansial personal kepada pihak ketiga di luar kontrak (Kurniawan et al., 2026).

Dalam ilmu hukum jaminan, terdapat pemisahan kaku antara *schuld* (utang) dan *haftung* (*liability*) (Bahri & Irhamsah, 2024). Wawan

Herdiana murni hanya memikul beban haftung yang terbatas secara kebendaan (*in rem*) berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UUHT, yaitu merelakan objek SHM No. 129 dilelang jika debitur wanprestasi (Pratama et al., 2023). Tindakan bank menggeser tanggung jawab in rem menjadi in personam merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) dan bentuk pelampauan hak (*abuse of right*) (Hanifah et al., 2024).

Ketiadaan asuransi jiwa kredit menyebabkan meninggalnya debitur utama pada 6 Mei 2019 secara otomatis memindahkan beban utang (*passiva*) kepada para ahli warisnya berdasarkan asas saisine (Pasal 833 jo. Pasal 1100 KUHPerdata). Sisa tunggakan kredit sebesar Rp539.505.687,- per 17 Juli 2025 merupakan kewajiban ahli waris. Ketika Wawan Herdiana menyetorkan Rp140.000.000,- karena tertekan intimidasi lelang rumah, maka berdasarkan Pasal 1400 jo. Pasal 1840 KUHPerdata lahir *Hak Subrogasi* dan *Hak Regres* demi hukum bagi Wawan Herdiana untuk menuntut kembali seluruh uang tersebut kepada para ahli waris debitur utama (Amanda et al., 2025).

Berdasarkan Putusan Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms, permasalahan hukum dalam penelitian ini berkaitan dengan kedudukan Wawan Herdiana sebagai pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan atas utang debitur. Berdasarkan uraian perkara pihak ketiga tidak menerima fasilitas kredit, tetapi menyerahkan tanah miliknya sebagai jaminan. Pihak ketiga disebut telah membayar sebesar Rp140.000.000,00 kepada bank sebagaimana dibuktikan melalui kuitansi (TT-1 sampai dengan TT-8). Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai dasar penagihan dan batas pertanggungjawaban pihak ketiga sebagai pemberi jaminan. Hal ini perlu dibedakan dari kewenangan BPSK, sebab pembatalan putusan BPSK tidak dengan sendirinya menentukan sah atau tidaknya penagihan pribadi oleh bank.

Secara normatif, Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mencerminkan asas *privity of contract*, yaitu perjanjian pada prinsipnya hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Sementara itu, Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan dasar bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur

cidera janji sesuai prosedur hukum. Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila pihak ketiga hanya berkedudukan sebagai pemberi Hak Tanggungan dan tidak mengikatkan diri sebagai debitur bersama *(co-debtor)* atau penanggung jawab utang *(borg*), tanggung jawabnya pada prinsipnya terbatas pada objek yang dijaminkan (Budiningsih & Silviana, 2025). Dengan demikian, hak bank untuk memperoleh pelunasan melalui objek jaminan tidak serta merta memberikan kewenangan untuk menagih pembayaran dari harta pribadi pihak ketiga.

Batas tanggung jawab tersebut dapat dijelaskan melalui konsep *Schuld* dan *haftung* dalam hukum jaminan. *Schuld* merupakan kewajiban memenuhi prestasi berupa pembayaran utang, sedangkan *haftung* berkaitan dengan pertanggungjawaban atas pemenuhan kewajiban (Yunita & Dewi, 2021). Dalam konteks ini, pihak ketiga pada prinsipnya menanggung tanggung jawab kebendaan *(in rem)* atas objek Hak Tanggungan, bukan tanggung jawab pribadi *(in personam)* atas seluruh utang debitur. Oleh karena itu, apabila penagihan pribadi terhadap pihak ketiga terbukti dilakukan tanpa dasar perikatan yang sah, tindakan tersebut dapat diuji berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Namun, harus dibuktikan dengan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan sebab akibat.

Analisis tersebut sejalan dengan pemikiran Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengenai hukum jaminan, khususnya pentingnya membedakan jaminan kebendaan dengan jaminan perorangan berdasarkan sifat serta ruang lingkup pertanggungjawabannya. Perbedaan tersebut relevan untuk menjelaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak otomatis memiliki kedudukan hukum yang sama dengan penanggung utang. Dalam hubungan jaminan kebendaan, kreditur memperoleh hak atas objek yang dijaminkan, sedangkan kewajiban pribadi untuk membayar utang harus ditentukan berdasarkan hubungan perikatan yang mendasarinya. Dengan demikian, kepastian hukum bagi pihak ketiga menuntut adanya kejelasan mengenai kedudukan para pihak, isi perjanjian dan batas pelaksanaan hak kreditur.

Temuan ini juga memiliki kesesuaian dengan penelitian Pratama, Istighfarrin, dan Iksir berjudul Perlindungan Hukum pada Pihak Ketiga sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan, yang membahas

perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam pemberian jaminan Hak Tanggungan. Penelitian Guntara, Putra Pratama, dan Benni berjudul Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Dalam Memberikan Jaminan Hak Tanggungan Kepada Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Kredit (Guntara et al., 2023), juga relevan karena mengkaji akibat hukum pemberian jaminan oleh pihak ketiga dalam hubungan kredit. Dengan demikian, analisis pada batas kewenangan bank dalam melakukan penagihan secara personal pada putusan Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms, menjadi hal yang penting untuk dibahas dalam penelitian ini.

Berdasarkan analisis yang didapatkan kepastian hukum bagi pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan terletak pada pemisahan antara kewajiban pribadi debitur dan tanggung jawab kebendaan pemberi jaminan. Pihak ketiga yang hanya memberikan jaminan kebendaan pada prinsipnya menanggung risiko eksekusi atas objek yang dijaminkan, bukan kewajiban personal untuk melunasi seluruh utang debitur. Bank memiliki kewajiban melaksanakan penagihan dan eksekusi sesuai perjanjian serta ketentuan UUHT. Namun, perlu dibedakan tanggung jawab personal dengan tanggung jawab pihak ketiga yang harus didasarkan pada perikatan yang sah. Dalam perkara ini tindakan bank harus memperhatikan isi perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, bukti pembayaran serta mempertimbangkan dalam salinan lengkap putusan.

3.2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Pemilik Objek Hak Tanggungan

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan diperlukan untuk memastikan bahwa hak kreditur tidak melampaui batas tanggung jawab pemberi jaminan (Firza et al., 2026). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), pihak ketiga dapat memberikan tanah miliknya sebagai jaminan atas utang debitur tanpa harus berkedudukan sebagai debitur. Oleh karena itu, perlu dibedakan antara tanggung jawab atas objek jaminan dengan kewajiban personal untuk melunasi.

Bentuk perlindungan tersebut tercermin dalam asas droit de suite, yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada, serta asas spesialitas dan publisitas yang

mendukung kejelasan objek dan kedudukan hak jaminan(Afifah, 2025). Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT memberikan dasar bagi kreditur untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi sesuai persyaratan hukum. Namun, kewenangan tersebut tidak serta-merta memberikan hak kreditur untuk menagih utang secara personal kepada pemilik objek jaminan yang bukan debitur.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga juga berkaitan dengan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan asas privity of contract yang tercermin pada Pasal 1340 KUHPerdata. Pada hakikatnya perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sehingga pihak ketiga tidak otomatis menanggung kewajiban pribadi debitur (Riswandie, 2024). Apabila pihak ketiga tidak menandatangani perjanjian sebagai debitur bersama atau penjamin pribadi, tanggung jawab hanya sebatas pada objek yang dijaminkan, sepanjang tidak terdapat dasar hukum lain yang menimbulkan kewajiban berbeda.

Menurut teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dilakukan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif bagi pemilik jaminan dapat dilakukan dengan memastikan identitas para pihak, utang yang dijamin, dan objek jaminan tercantum secara jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini berkaitan dengan Pasal 11 UUHT yang mengatur hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT. Sementara itu, perlindungan represif dapat ditempuh melalui pengaduan atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun gugatan ke pengadilan apabila hak pemilik jaminan dirugikan (Budi Suranto Bangun & Gunawan Widjaja, 2025).

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga sangat dibutuhkan untuk menjamin hak tanggungan dan hak kebendaan yang dijaminkan oleh debitur kepada pihak kreditur. Dalam perkara ini, apabila pihak ketiga hanya bertindak sebagai pemberi jaminan, penagihan secara personal kepadanya perlu diperiksa berdasarkan perjanjian dan bukti yang ada. Jika tidak terdapat dasar hukum yang mengikatnya secara pribadi, ia dapat menempuh upaya hukum untuk melindungi haknya. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak menghilangkan hak bank untuk mengeksekusi jaminan sesuai UUHT, tetapi memastikan

pelaksanaannya tidak melampaui kewenangan dan tanggung jawab hukum pihak ketiga.

3.3. Batas Kewenangan BPSK dan Rekonstruksi Mekanisme Perlindungan Efektif

Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam sengketa perbankan perlu ditentukan berdasarkan karakter sengketa dan kedudukan para pihak. Pasal 45 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar bagi penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan serta kewenangan BPSK untuk menangani sengketa konsumen. Namun, kewenangan tersebut tidak mencakup seluruh sengketa yang melibatkan konsumen dan pelaku usaha, terutama apabila pokok perkaranya berkaitan dengan hubungan kontraktual atau kewenangan yang menjadi ranah pengadilan lain.

Dalam perkara Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms, persoalan kewenangan BPSK perlu dibedakan dari pokok sengketa mengenai penagihan kepada pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan. Apabila pengadilan membatalkan putusan BPSK karena dinilai tidak berwenang mengadili, hal tersebut tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa tindakan penagihan bank dibenarkan atau malah melanggar hukum. Putusan tersebut perlu dipahami sesuai pertimbangan hukumnya, sedangkan keabsahan penagihan tetap memerlukan pemeriksaan berdasarkan perjanjian, bukti pembayaran, dan ketentuan hukum yang berlaku.

Batas kewenangan tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 27 K/Pdt.Sus/2013 yang menegaskan bahwa sengketa yang timbul dari perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atau fidusia bukan merupakan kewenangan BPSK. Meski demikian, penentuan forum penyelesaian tetap harus memperhatikan pokok sengketa. Perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian kredit berbeda dengan pengaduan atas dugaan pelanggaran hak konsumen dalam pelayanan perbankan.

Rekonstruksi mekanisme perlindungan yang efektif perlu dilakukan dengan menentukan jalur penyelesaian berdasarkan sifat

sengketa. Pihak ketiga dapat terlebih dahulu mengajukan pengaduan kepada bank untuk meminta penjelasan mengenai dasar penagihan dan pertanggungjawaban atas pembayaran yang dilakukan. Apabila tidak tercapai penyelesaian, pengaduan dapat diteruskan kepada Otorita Jasa Keuangan (OJK) sesuai kewenangannya atau melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK). Apabila sengketa menyangkut hak keperdataan yang memerlukan putusan mengikat, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pengadilan sesuai kompetensi absolutnya.

Dengan demikian, perlindungan hukum yang efektif tidak hanya bergantung pada keberadaan Lembaga Penyelesaian Sengketa, tetapi juga pada ketepatan pemilihan forum. BPSK perlu menjalankan kewenangannya sesuai undang-undang perlindungan konsumen, sedangkan sengketa mengenai kewajiban dalam perjanjian kredit harus diselesaikan melalui mekanisme yang berwenang (Budi Suranto Bangun & Gunawan Widjaja, 2025). Mekanisme tersebut diharapkan memberikan kepastian hukum sekaligus menjamin agar pihak ketiga tidak dibebani kewajiban pribadi tanpa dasar hukum yang sah.

4. KESIMPULAN

4.1. Kesimpulan

Pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan non-debitur hanya memikul tanggung jawab jaminan kebendaan terbatas (in rem/liability) berdasarkan Pasal 3 UUHT dan tidak memikul utang pribadi (schuld/debt). Penagihan personal (in personam) dan penarikan dana Rp140.000.000,- oleh bank melanggar asas privity of contract (Pasal 1340 KUHPerdata) dan tergolong Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Perlindungan preventif diwujudkan melalui pengawasan klausula baku (POJK No. 6/2022), sedangkan perlindungan represif dijamin melalui asas benefit of excussion (Pasal 1831 KUHPerdata), pemulihan hak atas indebiti solutio (Pasal 1359 KUHPerdata), Hak Regres/Subrogasi (Pasal 1400 jo. 1840 KUHPerdata), dan transparansi sisa lelang (Pasal 6 UUHT). BPSK tidak berwenang mengadili sengketa Hak Tanggungan (SEMA No. 1/2017), sehingga pembatalan oleh PN Ciamis sudah tepat secara formil. Untuk mengatasi legal deadlock,

mekanisme efektif bagi pihak ketiga adalah mengajukan Gugatan PMH atau Perlawanan Pihak Ketiga (Derdenverzet) di Pengadilan Negeri.

4.2. Saran

(1) Bank wajib mematuhi batasan jaminan kebendaan in rem dan menghentikan penagihan personal kepada penjamin non-debitur; (2) Pengadilan Negeri diharapkan tidak hanya memutus formalitas kompetensi absolut tetapi memberi petunjuk terintegrasi untuk menyelesaikan pokok sengketa materiil; (3) BPSK harus secara tegas menolak laporan pengaduan sengketa kredit berjaminan Hak Tanggungan di awal tahap administratif.

5. DAFTAR PUSTAKA

Adjie, H. (2018). *Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah*. repository.narotama.ac.id.

Afifah, F. (2025). Hukum Benda : Definisi, Asas-Asas, Pembedaan Macam Kebendaan Dan Macam-Macam Hak Kebendaan. *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, *3*(1), 1–21. https://doi.org/10.38156/jihwp.v3i1.232

Amanda, Y., Amelia, R., Rochadit, R. A., & ... (2025). Pembuktian dan Daluwarsa Pada Utang Piutang Dalam Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Wahana …*. http://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/9652

Amiruddin, A., Purnomo, C. E., & ... (2022). Himpitan Konsep Penipuan Dalam Ranah Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *… Kompilasi Hukum*. https://jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/view/102

Baidhowi, Ramadhani, R., & Yudhayana, S. W. (2025). Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Praktik Kredit Perbankan : Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Bank. *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, *2*(2), 3407–3416. https://doi.org/https://doi.org/10.62710/gmcqnv91

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, *7*(1), 20–33. https://doi.org/https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504

Budi Suranto Bangun, & Gunawan Widjaja. (2025). Asas Publisitas Hak

Tanggungan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum; Kajian Terhadap Peletakkan Sita Terhadap Atas Tanah yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Sosial Teknologi*, *5*(12), 4357–4367. https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v5i12.32548

Budiningsih, E., & Silviana, A. (2025). Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Penggunaan Hak Tanggungan sebagai Jaminan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(4), 3490–3496. https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4

Dewi, J. S., & Prayuti, Y. (2026). Rekonstruksi Keseimbangan Kontraktual Dalam Perjanjian Kredit Perbankan: Kritik Terhadap Dominasi Klausula Baku Pasca Pojk Perlindungan Konsumen 2023. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *7*(4), 1–31. https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i4.3247

Firza, M., Prihatanto, R. I., & Kristiwanto, G. (2026). Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk). *Unes Jurnal of Swara Justisia*, *9*(4), 734–745. https://doi.org/https://doi.org/10.31933/6hrmpt59

Guntara, Z., Pratama, B. P., & Benni, B. (2023). Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Dalam Memberikan Jaminan Hak Tanggungan Kepada Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Kredit. *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, *2*(3), 142–149. https://doi.org/https://doi.org/10.31933/fgrm0b57

Jannah, M., & Wahid, S. H. (2026). Kedudukan Hukum Jaminan dalam Akad-Akad Perbankan Syariah. *Journal of Literature Review*, *2*(1), 106–117. https://doi.org/https://doi.org/10.63822/bdebsn30

Marzuki. (2022). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Kencana.

Maula, G. M., Firmansyah, F., & Fatahilah, F. Y. (2024). Dinamika Hukum Perikatan dalam Praktik Perbankan terhadap Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitur. *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata*, *1*(2), 30–42. https://doi.org/https://doi.org/10.25134/letterlijk.v1i2.110

Naridha, A. N. F., & Rachmawati. (2026). Konflik Kewenangan BPSK dan Pengadilan Dalam Sengketa Pembiayaan Konsumen. *Jurnal USM Law Review*, *9*(1), 2–11. https://doi.org/https://doi.org/10.26623/julr.v9i1.13012

Parinduri, M. A. H. (2025). Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Sengketa Perbankan: Analisis Putusan MA Nomor 253 K/Pdt.Sus-BPSK/2017. *Journal of Empirical Studies on Social Science*, *5*(2), 64–70. https://doi.org/https://doi.org/10.53754/civilofficium.v5i2.778

Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M. H., & Diman Ade Mulada, S.H., M. H. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. books.google.com. https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=NbAfEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR10&dq=parate+executie+objek+hak+tanggungan&ots=hEnaR2Uugw&sig=ZVX-tzBltjvhyNFKN4gYsIEtlbc

Riswandie, I. (2024). Keseimbangan Perlindungan Hukum Kreditor dan Debitor Dalam Pinjaman Online. *Al-Adl : Jurnal Hukum*, *16*(1), 118. https://doi.org/10.31602/al-adl.v16i1.13718

Sihombing, J., Sahril, I., & Martien, D. (2024). Perlindungan hukum pihak ketiga sebagai pemberi jaminan hak tanggungan terhadap pengalihan piutang secara cessie oleh kreditur Dalam hal debitur gagal bayar. *Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah*, *1*(8), 511–519. https://doi.org/https://doi.org/10.62335/5fsng344

Yunita, S., & Dewi, D. A. (2021). Urgensi Pemenuhan Hak dan Kewajiban Warga Negara Dalam Pelaksanaannya Berdasarkan Undang-Undang. *De Cive : Jurnal Penelitian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, *1*(12), 429–435. https://doi.org/10.56393/decive.v1i12.274

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License