

Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan yang Dibebeani Hak Tanggungan Terhadap Lelang Eksekusi

Nirasnina Alya Usman¹, Eko Rial Nugroho²

Abstract

Complex economic growth in Indonesia is increasingly needed to support people's lives, one of the method is through credit to channel funds from banks to the people. The credit granting as the main agreement is a high risk action, so that a guarantee is required as an additional agreement for the legal protection of creditor. The process of implementing credit agreements does not always in the good way. However, legislation does not yet cover everything regarding explicit legal protection for resolving disputes that arise for various part inside and outside the credit agreement who are disadvantaged by the execution of mortgage guarantees due to bad credit. This research aims to find out the form of legal protection for owners of mortgage objects who do not provide approval in the credit agreement and the legal remedies that can be taken by owners of mortgage objects if they are harmed by a credit agreement and legal efforts that can be taken. The research method used in this writing is normative juridical with a statutory and conceptual approach. Data sources come from primary data and secondary data using library study data collection techniques. The resulting research is that legal protection has not been regulated explicitly and evenly for various part inside and outside the credit agreement who are harmed if the debtor breaches their contract resulting in bad credit with the execution of the mortgage guarantee, and the cancellation of the auction has not been clearly regulated if this has occurred. the process of executing the mortgage guarantee auction. Legal efforts that can be taken by the owner of the collateral object who suffers loss from the execution of the auction of mortgage collateral is by filed a resistance with the district court.

Abstrak

Pertumbuhan ekonomi secara kompleks di Indonesia makin dibutuhkan untuk menunjang kehidupan Masyarakat, salah satunya dengan adanya kredit untuk menyalurkan dana dari bank kepada Masyarakat. Pemberian kredit sebagai perjanjian pokok merupakan kegiatan yang *high risk*, sehingga di dalamnya dibutuhkan jaminan sebagai perjanjian tambahan untuk perlindungan hukum terhadap kreditor. Proses dalam pelaksanaan perjanjian kredit tidak selalu berjalan lancar, namun perundang-undangan belum mencangkup mengenai perlindungan hukum secara eksplisit terhadap penyelesaian sengketa yang timbul untuk berbagai pihak di dalam dan di luar perjanjian kredit yang dirugikan atas eksekusi jaminan hak tanggungan karena kredit macet. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan jika dirugikan atas suatu perjanjian kredit dan Upaya hukum yang dapat ditempuh. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Sumber data berasal dari data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data studi pustaka. Hasil penelitian yang dihasilkan adalah perlindungan hukum belum diatur secara eksplisit dan merata kepada pihak ketiga sebagai pihak di luar perjanjian kredit yang dirugikan jika debitur melakukan cidera janji, dan pihak kreditor tidak menggunakan prinsip kehati-hatian, sehingga terjadi kredit macet dengan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan yang dirugikan atas eksekusi lelang jaminan hak tanggungan adalah dengan cara mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian kredit, Jaminan Hak Tanggungan, Upaya Hukum.

Pendahuluan

Perekonomian merupakan salah satu penggerak kehidupan sosial disetiap negara. Sehingga diperlukannya kemajuan pemikiran dan kesadaran atas pentingnya perbankan, hal tersebut dapat dilihat jika pada peraturan perundang-undangan mengenai perbankan mengalami amandemen, hingga yang berlaku sekarang adalah Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Hal tersebut diharapkan dapat mewujudkan perbankan yang lebih baik dan

¹Nirasnina Alya Usman, Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, E-mail: 18410631@students.uii.ac.id

²Eko Rial Nugroho, Dosen Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, E-mail: 094100405@uui.ac.id

stabil karena merupakan salah satu faktor penting dalam pertumbuhan dan perkembangan ekonomi nasional. Fungsi utama dari Perbankan Indonesia mempunyai fungsi utama yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.³ Untuk mengimplementasikan kegiatan penyaluran dana kepada Masyarakat, diadakannya kegiatan kredit.

Pada dasarnya kredit berasal dari perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang di dalamnya memiliki arti suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal tersebut memiliki arti suatu perjanjian adalah suatu *recht handeling* suatu perbuatan dimana oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar ada akibat hukum.⁴ Dalam pemberian kredit, antara bank atau kreditor dengan nasabah atau debitor dibutuhkan adanya kepercayaan. Hal tersebut sesuai dengan asal kata kredit dari Bahasa latin "*creditus*" yang memiliki arti *trust* atau kepercayaan.⁵ Pihak kreditor percaya kepada debitor untuk mengembalikan pokok pinjaman kredit beserta bunganya dan juga pihak debitor percaya kepada pihak kreditor dapat memberikan kredit. Penyaluran kredit didasari oleh adanya perjanjian, namun perjanjian tersebut menurut KUHPerdara belum diatur secara eksplisit, sehingga termasuk ke dalam golongan perjanjian tidak Bernama, namun berlaku ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian sebagaimana juga yang diatur dalam Buku III KUHPerdara⁶. Karena tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, maka perjanjian kredit tetap mengacu kepada perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara⁷ Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya.⁸ Artinya, masing-masing pihak dalam perjanjian harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian.⁹

Penyaluran kredit merupakan hal yang *High risk*, sehingga dibutuhkan jaminan utang sebagai bentuk pemberian keyakinan bagi kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah diberikan kepadanya kepada debitor, di mana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *assessor* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menimbulkan utang piutang.¹⁰ Pemberian jaminan dapat diberikan oleh pihak lain di luar dari perjanjian kredit, hal tersebut secara tersirat berada pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan), bahwa adanya hubungan hukum antara pihak ketiga dengan debitor,

³Muhamad Djumhana; *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. keenam. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 3.

⁴Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.

⁵Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 263.

⁶Munir Fuady, *Hukum Pengkreditan Kotemporer*, Ctk. Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 32.

⁷Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Ctk. Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2005, hlm. 97.

⁸Sahal Afhami, *Hukum Perjanjian Kredit Reskonstruksi Perjanjian Standaard Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Ctk. Pertama, Phoenix Publisher, Sleman, 2019, hlm. 27.

⁹Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, ctk. Pertama, Bandung, 2015, hlm. 250.

¹⁰Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 8.

namun harus dicantumkan ke dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai akta otentik yang harus ditanda tangani dan hadirnya pihak yang memberikan hak tanggungan. Tidak adanya kedudukan yang jelas, sehingga jika terjadi sebuah resiko, pihak tersebut yang paling dirugikan.

Hak tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan.¹¹ Dapat memberikan hak *preferent* (*droit de preference*) yang dimaksudkan adalah memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹² Dengan kata lain dengan menggunakan jaminan hak tanggungan, kreditor sudah mendapat perlindungan dan kepastian hukum terhadap utang debitor. Jaminan tersebut dapat dilakukannya proses lelang eksekusi jika debitor cidera janji dalam perjanjian kredit, sehingga dilakukan lelang untuk membayar utang debitor. Pelaksanaan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu 213/2020). Pada saat sebelum atau sesudah pelaksanaan lelang dilakukan, ada masalah-masalah yang akan dihadapi oleh pihak penyelenggara sesuai dalam Permenkeu 213/2020 maupun pihak kreditor sendiri.

Terkait kasus terhadap pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dan merasa dirugikan atas adanya lelang eksekusi, salah satunya berada dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Btg/2012/PN Pwd, yang pada intinya belum mendapatkan perlindungan hukum terkait pihak-pihak di luar dari perjanjian kredit karena belum diatur secara eksplisit dalam undang-undang, sehingga mengajukan upaya hukum untuk memperoleh hak-haknya melalui jalur penyelesaian sengketa dengan cara mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit?
2. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit jika dirugikan atas suatu perjanjian kredit?

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan tinjauan kepada bahan pustaka, dengan objek kajian yang digunakan putusan hakim, perundang-undangan dan peraturan lain yang mendukung. Sumber data penelitian berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

¹¹Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 147.

¹²Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 154.

tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Putusan Pengadilan Nomor: 24/Pdt.Bth/2021/PN.Pwd. Bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, artikel, maupun bahan lain yang menunjang dari media elektronik. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka aatau *library research* dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Analisis data yang digunakan dengan metode deskriptif-kualitatif, yaitu dengan menganalisa bahan hukum yang didapatkan dengan menguraikan, menafsirkan dan mengkaji dari permasalahan yang diteliti nantinya akan menarik kesimpulan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bentuk Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Tidak Memberikan Persetujuan dalam Perjanjian Kredit.

Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor, yang memberikan wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji atau melakukan wanprestasi.¹³ Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Sebelum adanya pembebanan terhadap objek jaminan, diawali dengan perjanjian utang piutang atau pengakuan utang. Di dalam perjanjian utang piutang menyatakan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan oleh debitor atau pemilik objek jaminan,¹⁴ yang intinya janji memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan dalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian utang piutang.

Adanya klausul pemberian hak tanggungan yang tercantum dalam perjanjian pokoknya menjadi dasar hukum timbulnya hak tanggungan. Hak tanggungan lahir saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan. Kepastian hukum saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut penting bagi kreditor, selain menentukan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditor-kreditor sebagai pemegang hak tanggungan juga. Jika kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kedudukan diutamakan atau *droit de preference*, hal itu tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu berhak untuk melakukan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor jika debitor melakukan wanprestasi dalam Undang-undang Hak Tanggungan dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:¹⁵

¹³Riky Rustam, Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 183.

¹⁴Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (1)

¹⁵Sukino, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 2., Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015, hlm. 7.

1. *Parate executie* atau lelang tanpa melalui pengadilan. Dasar hukumnya berada pada Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, apabila tidak diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan, maka dapat dilakukan dengan cara:
 - a. Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri.
2. Permintaan berdasarkan alasan cidera janji.
3. Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas sertifikat Hak Tanggungan. Dasar hukumnya pada Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.
4. Penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan tersebut, apabila tidak mencukupi untuk menutupi utang tersebut, maka kreditor dapat mengajukan gugatan terhadap debitor kepada ketua pengadilan negeri untuk meminta agar harta debitor disita dengan jaminan, dan agar penyitaan tersebut dimohonkan dinyatakan sah dan berharga.

Indonesia merupakan negara hukum yang mengandung konsepsi bahwa negara memberikan perlindungan hukum bagi warga negara melalui perlembagaan peradilan yang bebas dan tidak memihak dan menjamin hak asasi manusia.¹⁶ Perlindungan hukum erat kaitannya dengan pemerintah dan tindak pemerintah sebagai titik sentral, sehingga hal tersebut merupakan perkembangan dari konsep hukum administrasi negara-negara barat, terdapat 2 (dua) macam perlindungan hukum, yaitu,¹⁷ *pertama*, perlindungan hukum preventif, yaitu subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu putusan pemerintah menjadi bentuk yang definitif. Memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dan *kedua*, perlindungan hukum represif, yaitu di dalamnya termasuk peradilan umum dan peradilan administrasi. Memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Di dalam perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, mengenai tentang perlawanan sita eksekusi lelang, dijelaskan bahwa Tanah Sertifikat Hak Milik no. 1409 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, seluas kurang lebih 275 m², yang merupakan tanah waris peninggalan alm. Harno Soeprpto dengan 5 (lima pewaris), yaitu Titik Sulistyowati sebagai Terlawan VI, Sri Linda Astutik sebagai Pelawan, Sri Puji Rahayu sebagai Terlawan VII, Setyo Puji Rini sebagai Terlawan VIII, dan Purwantono sebagai Terlawan II.

Bahwa adanya Akta Pembagian Hak Bersama no. 789/2011, tanggal 13 Juli 2011 tanpa mengikutsertakan atau setidak-tidaknya memberitahukan kepada Pelawan. Namun di dalam Akta Pembagian Hak bersama no. 789/2011, tanggal 13 Juli 2011 yang dibuat Terlawan III, secara tegas tercantum nama Pelawan, dan patut diduga nama Pelawan telah dipalsukan atau setidak-tidaknya ditandatangani oleh orang lain.¹⁸ Hal ini mengakibatkan Pelawan dalam positanya meminta agar Akta Pembagian Hak Bersama no. 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

¹⁶Ishaq, *Pengbantar Hukum Indonesia (PHI)*, Ed. 1, Ctk. Kedua, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 74.

¹⁷Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, dikutip dari Zuhro Puspitasari, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Perbankan dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Baku." Terdapat dalam [827-Article Text-998-1-10-20150102.pdf](#) diakses terakhir tanggal 23 Mei 2023, pukul 09.00 WIB.

¹⁸Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, hlm. 5

Tanah tersebut kemudian dibebani oleh Hak Tanggungan peringkat pertama no. 334/2013 dan no. 2521/2014 untuk peringkat kedua, digunakan untuk jaminan dalam perjanjian kredit no. 165 tanggal 19 November 2012 yang dilakukan oleh Terlawan II. Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap sita lelang eksekusi karena dianggap ada pemalsuan yang terjadi dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, sehingga Pelawan tidak mengetahui adanya Akta Pembagian Hak Bersama yang di dalamnya bersama ahli waris yang lain telah sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas objek sengketa. Hal tersebut yang dapat dilakukan oleh Terlawan I untuk membuat SKMHT.

Pembuatan Akta Permbagian Hak Bersama dilakukan oleh notaris atau PPAT yang memiliki peran untuk menjamin kepastian penandatanganan, kepastian tentang para penghadap, kepastian waktu penandatanganan, dan kepastian terhadap isi akta. Penandatanganan merupakan hal wajib karena mempunyai tujuan untuk:

1. Bukti, mengidentifikasi penandatanganan dengan dokumen yang ditandatanganinya.
2. *Ceremony*, penandatanganan memiliki akibat bahwa ia telah melakukan perbuatan hukum, sehingga akan mengeliminasi adanya *inconsiderate engagement*.
3. Persetujuan, tanda tangan melambangkan adanya persetujuan atau otorisasi terhadap suatu tulisan.

Terlawan I dan Terlawan II tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur pinjaman sesuai dalam perjanjian kredit atau telah melakukan cidera janji, telah diberikan 3 (tiga) peringatan tertulis, namun masih tetap tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban. Sehingga kreditor atau Terlawan IV selaku pemegang hak tanggungan melakukan lelang terhadap jaminan kredit sesuai dengan hak yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Apabila membaca posita Pelawan bahwa secara prinsip bahwa Pelawan merupakan ahli waris dari Pewaris Bapak Harno Soeprapto dan berhak atas warisan Pewaris yang menjadi objek sengketa yang dijamin. Namun, ada suatu proses pembebanan objek jaminan sebagai objek hak tanggungan yang patut diduga terjadi pelanggaran oleh pihak-pihak tertentu, yang menyebabkan salah satu ahli waris pewaris merasa dirugikan. Salah satunya patut diduga adanya pelanggaran yang dilakukan pihak Terlawan IV (pihak bank) yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dengan objek jaminan yang salah satu debitornya tidak pernah merasa mengetahui bahwa objek tersebut dijadikan jaminan utang, tidak merasa ikut menandatangani dokumen perjanjian kredit dan bahkan patut diduga tandatangannya dipalsukan. Debitor tersebut mempunyai hak atas objek jaminan yang dijadikan jaminan utang yang telah dibebani hak tanggungan.

Namun, meskipun pihak Terlawan IV tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian, namun dalam ketentuan peraturan perundang-undangan perbankan baik undang-undang perbankan maupun undang-undang perbankan perubahan, hanya mengatur perlindungan hukum terhadap nasabah penyimpan dana di bank yang bersangkutan terhadap resiko kerugian. Sedangkan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak bank tidak diatur sama sekali dalam peraturan perundang-undangan perbankan.

Tindakan bank yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian, berdasarkan Undang-Undang Perbankan Perubahan bahwa bank harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) mengenai kejahatan yang menyangkut pemalsuan dokumen bank dengan ancaman pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 10.000.000.000, 00 (sepuluh milyar rupiah) dan paling banyak Rp. 200.000.000.000, 00 (dua ratus milyar rupiah). Selain itu bank juga dapat dikenakan Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Perbankan Perubahan mengenai kejahatan ketidaktaatan bank yang diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000.000, 00 (seratus milyar rupiah). Namun aturan tersebut lebih mengatur pertanggungjawaban secara pidana dan pertanggungjawaban kepada Bank Indonesia sebagai bank sentral ketika pengurus bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut.

Meskipun demikian secara eksplisit belum ada peraturan perundang-undangan perbankan di Indonesia yang mengatur tentang pertanggungjawaban bank terhadap pihak ketiga sebagai pemilik jaminan ketika tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian dalam perjanjian utang piutang dan menggunakan objek jaminan pihak ketiga secara melawan hukum. Hal ini mengakibatkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga belum secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

Perlindungan hukum pihak ketiga dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bisa saja dilakukan dengan melaporkan adanya perbuatan pidana yang dilakukan oleh pihak-pihak yang diduga melakukan perbuatan pidana tersebut. Apabila dikaitkan dengan Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, bahwa patut diduga adanya pemalsuan surat atau dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP yang dilakukan oleh pihak Terlawan sebagaimana disebutkan Pelawan dalam positanya.

Meskipun demikian sanksi pidana dalam KUHP kurang memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang menjadi korban akibat perbuatan pidana pemalsuan surat atau dokumen. Hal ini disebabkan karena sanksi pidana lebih ditujukan kepada pelaku kejahatan dan korban yang telah mengalami kerugian materiil dan immateriil belum atau tidak mendapatkan ganti rugi dari pelaku kejahatan.¹⁹

Di dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, keberadaan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah tidak disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun di dalam Pasal 4 ayat (5) dan Penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan secara tersirat mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam proses pemberian jaminan hak tanggungan. Keterlibatan pihak ketiga dalam perjanjian utang piutang tidak dilarang²⁰, namun ketentuan norma aturan tersebut belum mengatur secara jelas dari sisi hak dan kewajiban pihak ketiga, sehingga hal ini

¹⁹Heru Sugiyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan," *Jurnal Yuridis*, Volume 4 Nomor 1, Juni 2017, hlm. 103

²⁰Ananda Putri Pratama et.al., "Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 19, Nmor 2, Agustus 2023, hlm. 108

tidak dapat memberikan perlindungan hukum secara pasti bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan apabila yang bersangkutan merasa dirugikan baik oleh debitur maupun kreditor.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dapat dimungkinkan adalah mengajukan gugatan perlawanan eksekusi sepanjang pihak yang dieksekusi dapat membuktikan hak milik terhadap objek eksekusi. Selain itu juga apabila eksekusi yang dilakukan menimbulkan kerugian hak-hak maupun kepentingan tereksekusi melebihi amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pada dasarnya, upaya perlawanan eksekusi hanya dapat dijalankan terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*).

Perlawanan eksekusi dapat dilakukan oleh pihak tereksekusi. Namun, dalam perlawanannya, pihak tereksekusi tersebut harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak atas kepemilikannya tersebut. Selain itu, perlawanan eksekusi juga dapat dilakukan dalam hal putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut memenuhi keadaan atau alasan, *pertama*, putusan yang bersifat deklaratif, dan konstitutif, *kedua*, barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi, *ketiga*, barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan dalam amar putusan dan, *keempat*, amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan.

Dengan demikian, pihak tereksekusi dapat melakukan perlawanan eksekusi adalah pihak yang berperkara dan/atau pihak ketiga yang berkepentingan atau merasa dirugikan apabila objek eksekusi dapat dibuktikan adalah miliknya, sebagaimana diatur dalam:

1. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa "Berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita."²¹
2. Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyatakan bahwa perlawanan terhadap Keputusan juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu." Penjelasan: apabila timbul perlawanan terhadap keputusan itu, baik dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus secara lazimnya oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi keputusan itu.

Pasal 207 HIR jo. 225 Rbg yang menyatakan perlawanan debitur terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan, dan jika perlawanan dilakukan secara lisan, maka pejabat itu membuat catatan atau menyuruh membuat catatan.

²¹Lihat juga Pasal 197 ayat (8) HIR / 211 Rbg yang mengatur Dalam melakukan eksekusi dilarang menyita hewan atau perkakas yang benar-benar dibutuhkan oleh tersita untuk mencari nafkah

Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Oleh Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan Jika Dirugikan Atas Suatu Perjanjian Kredit.

Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Negara hukum adalah negara yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya didasarkan atas hukum. 3 (tiga) prinsip yang harus dilaksanakan dalam suatu negara hukum, yaitu, *pertama*, supremasi hukum (*supremacy of law*), *kedua*, kesetaraan di depan hukum (*equality before the law*) dan *ketiga*, penegakan hukum dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).²²

Upaya hukum dapat diartikan sebagai upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai wadah untuk para pihak yang tidak puas atas putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan. Negara melalui pemerintah memberikan peluang untuk setiap warga negaranya agar dapat merasakan hak-hak dan kepentingan tertentu dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang telah mengikatnya dengan cara mengajukan tuntutan hak.²³

Penyelesaian sengketa dapat dikatakan sebagai bentuk perlindungan bagi masyarakat yang memiliki sengketa. Pada kredit macet yang menggunakan jaminan hak tanggungan dalam undang-undang, kreditor pemegang jaminan hak tanggungan pertama dapat menggunakan kekuasaannya atau mendapat hak istimewa atau *privilege* yang didahulukan dari pada kreditor lainnya untuk dapat melelang obyek jaminan kredit. Kreditor tersebut disebut dengan kreditor *preference*. Pelaksanaan lelang eksekusi telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan prosedur lelang eksekusi yang telah diatur dalam Permenkeu 213/2020. Pelaksanaan lelang tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah adanya pihak yang dirugikan karena pelaksanaan lelang tersebut. Seperti yang telah diatur dalam Permenkeu 213/2020 menyebutkan bahwa, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.

Namun jika tidak sesuai dengan undang-undang menggunakan celah hukum tersebut dapat dibatalkan dengan dalil perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan keadaan pada waktu pemuatan perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, sehingga dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang hak tanggungan. Pasal 27 ayat (1) Permenkeu 213/2020 menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat tidak dilaksanakan jika ada gugatan dari pihak lain selain debitor atau pemilik jaminan

²²Eddy Nurbaningsih, *Rule of Law dan Perkembangan Dalam Negara Hukum Indonesia*, makalah disampaikan pada acara diskusi “*Rule of Law in Indonesia*”, yang diselenggarakan oleh *World Justice Project*, 19 Januari 2015

²³Pradnyawati dan I Nengah Laba, “Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden verzet) Terhadap Putusan Verstek.” *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan* Edisi No. 1., Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Waemadewa, 2018, hlm. 26.

dan/atau suami atau istri debitor atau pemilik jaminan yang akan dilelang. Secara pokok isi gugatan dan perlawanan dapat diklasifikasikan:²⁴

1. Gugatan dan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga. Adanya perbuatan melawan hukum pada saat pembebanan hak tanggungan menjadi dasar gugatan.
2. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit meliputi perjanjian tidak sah atau cacat hukum.

Perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga baru dapat diajukan apabila pihak ketiga tersebut berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya dan dapat membuktikan jika ia mempunyai alas hak atas barang yang disita. Lelang tersebut dapat ditangguhkan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi penangguhan atas pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana dalam Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 Rbg.

Keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, dapat menjadikan suatu masalah sendiri apabila objek jaminannya milik pihak ketiga. Penjaminan objek jaminan kredit dilakukan tanpa sepengetahuan pihak ketiga tersebut, sedangkan pihak ketiga merupakan pemilik sah objek jaminan dan/atau mempunyai hak bagian atas benda jaminan yang dilelang, karena pihak ketiga ini merupakan salah satu ahli waris atas objek yang dijamin. Hal ini sebagaimana perkara di Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor Perkara 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd. Guna menjamin kepastian hukum, maka terhadap pihak ketiga yang telah dirugikan maka tentunya harus diberikan haknya untuk memperoleh perlindungan hukum. Pihak ketiga yang merasa dirugikan atas eksekusi objek jaminan dapat melakukan upaya hukum. Upaya hukum yang dilakukan tersebut agar eksekusi objek jaminan dibatalkan atau apabila telah dilaksanakan eksekusi agar eksekusi dinyatakan batal demi hukum. Upaya hukum pihak ketiga terhadap eksekusi objek jaminan dengan mengajukan gugatan perlawanan ke pengadilan.

Di dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, Pelawan mengajukan gugatan perlawanan sita eksekusi lelang. Dasar gugatan perlawanan Pelawan adalah akta pembagian harta bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 atas peninggal Bapak Harno Soeprpto tanpa mengikutsertakan serta setidaknya-tidaknya memberitahukan kepada Pelawan sebagai sesama ahli waris Bapak Harno Soeprpto. Namun di Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 secara tergas tercantum dama Pelawan, sehingga Pelawan menganggap bahwa nama Pelawan telah dipalsukan atau setidaknya-tidaknya ditandatangani orang lain. Pelawan memohon berdasarkan fakta ini Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Objek dalam Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 yang telah dijamin Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 164 tanggal 19 November 2012 yang telah dibebani hak tanggungan dan telah dipasang sertifikat hak tanggungan.

²⁴Sianturi T Purnama, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang." dikutip dari Dwi Nugrohandhini dan Ety Mulyati, "Akibat Hukum dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 4. Universitas Pandjajaran, 2019, hlm. 43.

Pelawan di dalam petitumnya meminta bahwa Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 dengan tanpa melibatkan Pelawan sebagai ahli waris Bapak Harno Soeprapto tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan meminta untuk menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Terlawan IV dinyatakan tidak sah dan batal karena sertifikat hak tanggungan yang digunakan sebagai landasan eksekusi batal demi hukum. Pelawan menganggap masih memiliki hak berupa sebidang tanah waris yang diwariskan kepada Pelawan dan beberapa ahli waris lainnya, namun digunakan sepihak oleh beberapa ahli waris, sehingga Pelawan mengalami kerugian.

Namun dalam amar putusannya Majelis Hakim Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa Pelawan tidak cakap melakukan perbuatan hukum karena di bawah pengampuan. Majelis hakim menambahkan bahwa orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karenanya tidak dapat bertindak sebagai Penggugat tanpa orang tua atau wali. Gugatan yang diajukan tanpa bantuan orang tua atau wali, mengandung cacat formil (*error in persona*) dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.²⁵

Tindakan hukum Pelawan atas Putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd melakukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dengan tercatat dengan Nomor 15/Pdt/2022/PT SMG. Majelis pemeriksa perkara di tingkat banding dalam amarnya menguatkan Putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd.

Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan mengenai pembahasan yang telah diuraikan berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit, dalam hal ini sebagai pihak ketiga secara eksplisit belum ada dalam peraturan perundang-undangan baik dalam ruang lingkup perdata maupun pidana. Apabila ada pengaturan perlindungan hukum tidak berhubungan langsung dengan pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit belum ada.
2. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit jika dirugikan (pihak ketiga) atas suatu perjanjian kredit adalah dengan mengajukan gugatan perlawanan eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*). Gugatan perlawanan ini dilakukan sepanjang pihak yang dieksekusi dapat membuktikan hak milik terhadap objek eksekusi. Selain itu juga apabila eksekusi yang

²⁵Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd., hlm. 34

dilakukan menimbulkan kerugian hak-hak maupun kepentingan tereksekusi melebihi amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

B. Saran

Perlu kecermatan, kehati-hatian dan ketelitian semua pihak yang terkait dengan proses dan status hukum pembebanan objek jaminan dalam perjanjian kredit dari awal hingga akhir. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga baik benda atau barang yang dijadikan objek jaminan pihak ketiga oleh debitur sebaiknya diasuransikan apabila debitur di kemudian hari tidak dapat membayar utangnya dan terjadi kerusakan objek jaminan tersebut. Sehingga pihak asuransi yang akan menanggung segala resiko yang terjadi dan juga sebagai bentuk perlindungan hukum pihak ketiga.

Peraturan hukum semestinya dapat memberikan perlindungan hukum bagi siapa saja, baik perorangan maupun badan hukum yang dirugikan. Sehingga baik dilakukannya kajian dan penelitian secara berkala tentang perkembangan konflik yang terjadi dalam masyarakat, sehingga peraturan hukum tersebut dapat menjadi relevan dan selaras dengan cita hukum.

Daftar Pustaka

- Muhamad Djumhana; *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. keenam. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ishaq, *Penghantar Hukum Indonesia (PHI)*, Ed. 1, Ctk. Kedua, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Munir Fuady, *Hukum Pengkreditan Kotemporer*, Ctk. Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, ctk. Pertama, Bandung, 2015.
- Sahal Afhami, *Hukum Perjanjian Kredit Reskontruksi Perjanjian Standaard Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Ctk. Pertama, Phoenix Publisher, Sleman, 2019.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Ctk. Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2005.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017
- Peraturan Perundang-undangan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd.

Putusan Perkara Nomor 15/Pdt/2022/PT SMG

Ananda Putri Pratama et.al., "Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 19, Nmor 2, Agustus 2023

Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, "Akibat Hukum dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 4. Universitas Pandjajaran, 2019.

Sukino, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 2., Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015.

Pradnyawati dan I Nengah Laba, "Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden verzet) Terhadap Putusan Verstek." *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan* Edisi No. 1., Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Waemadewa, 2018.

Zuhro Puspitasari, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Perbankan dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Baku." Terdapat dalam 827-Article Text-998-1-10-20150102.pdf.