

PELINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA

***Rizki Nurul Jannah¹, Mahmud Siregar², Detania Sukarja³**

^{1,2,3}Universitas Sumatera Utara, Jl. Dr. T. Mansur No.9, Medan, North Sumatra, Indonesia

*rnjsofyan@gmail.com

ABSTRACT

The existence of a counterclaim from a third party claiming ownership of the collateral is one of several challenges that are sometimes faced in implementing mortgage rights. The following analysis uses the case between PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk with a third party (Henny Susanti, et al.) as the main discussion to examine the bank's rejection of the implementation of mortgage rights obtained by the third party. With this case analysis, it is hoped that the decision ratio used by the panel of judges can be studied in depth. This research uses legislative and case methods to provide normative and prescriptive legal research. The results of this research result in the conclusion that the regulation of the burden of third party land rights used as collateral for the bank's mortgage rights is equivalent to the burden of the collateral provided by the debtor. The bank can file a police report against the party who misuses the credit application process, and the bank can also file a civil lawsuit as a creditor with mortgage rights who has been harmed by the bank's negligence in determining the mortgage rights of a third party. In its legal analysis, the Panel of Judges at the Tangerang District Court prioritized formal elements. This does not apply to the Panel of Judges who have applied positive law correctly at the appeal, cassation and PK levels.

Adanya gugatan balik dari pihak ketiga yang menyatakan kepemilikan atas barang jaminan merupakan salah satu dari beberapa tantangan yang terkadang dihadapi dalam pelaksanaan hak tanggungan. Analisis berikut ini menggunakan kasus antara PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan pihak ketiga (Henny Susanti, dkk.) sebagai pokok bahasan untuk mengkaji tentang perlawanan bank terhadap pelaksanaan hak tanggungan yang diperoleh pihak ketiga tersebut. Dengan analisis kasus ini diharapkan dapat dikaji secara mendalam ratio decidendi yang digunakan oleh majelis hakim. Penelitian ini menggunakan metode legislatif dan kasus untuk menyediakan penelitian hukum normatif dan preskriptif. Hasil penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa pengaturan beban hak atas tanah pihak ketiga yang dijadikan agunan hak tanggungan bank setara dengan beban agunan yang diberikan oleh debitur. Pihak bank dapat mengajukan laporan polisi terhadap pihak yang menyalahgunakan proses pengajuan kredit, dan pihak bank juga dapat mengajukan gugatan perdata sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yang dirugikan akibat kelalaian bank dalam menetapkan hak tanggungan pihak ketiga. Dalam analisis hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang lebih mengutamakan unsur formil. Hal ini tidak berlaku bagi Majelis Hakim yang telah menerapkan hukum positif dengan benar pada tingkat banding, kasasi, dan PK.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Perlawanan, Pihak Ketiga, Pelindungan Kreditur.*

A. PENDAHULUAN

Tobing (2016) menegaskan bahwa setiap elemen negara, termasuk lembaga keuangan, memegang peranan penting dalam pertumbuhan negara, khususnya dalam hal perekonomiannya. Hal ini sesuai dengan fungsi utama perbankan Indonesia, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dengan tujuan akhir untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia dengan tetap menjaga keseimbangan antara pembangunan, capaian pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional. Semua komponen negara harus bekerja sama untuk mewujudkan UUD 1945 dan misi Pancasila dalam pembangunan nasional. (Sukarno, 2016)

Dalam kapasitasnya sebagai lembaga intermediasi, bank berfungsi sebagai tempat untuk menghimpun dana dari pihak-pihak yang memiliki dana menganggur atau surplus (unit surplus), yang kemudian disalurkan kepada pihak-pihak yang membutuhkan uang (unit defisit) (Usman, 2016). Lembaga perbankan dapat mengalokasikan kembali dana secara lebih efisien antara dua pihak yang berbeda (unit surplus dan defisit) yang tidak saling mengenal satu sama lain dengan menggunakan fungsi intermediasi. Oleh karena itu, lembaga keuangan memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kualitas hidup melalui peran intermediasinya (Asuan, 2021). Perbankan merupakan lembaga yang dapat mengkonversi dan menyebarkan risiko karena fungsinya sebagai perantara dalam mobilisasi dan distribusi dana, baik secara langsung maupun tidak langsung. (Simatupang, 2019)

Penyaluran kredit merupakan kegiatan intermediasi terpenting yang dilakukan oleh bank (Hidayah, 2020). Sebagaimana diketahui, pemberian kredit mengandung risiko yang tinggi bagi bank, serta berpotensi menimbulkan tingkat gagal bayar yang tinggi, sehingga dapat menyebabkan kredit bermasalah dan pada akhirnya menimbulkan kredit macet yang dapat mengakibatkan kerugian bagi bank sebagai kreditur. Laba tetap menjadi sumber pendapatan utama bagi bank, tetapi risiko gagal bayar juga ada. Oleh karena itu, perbankan harus bersikap hati-hati dalam menyalurkan kredit, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), yang berbunyi, "Bank Indonesia dalam melaksanakan kegiatan usahanya wajib berasaskan demokrasi ekonomi dengan prinsip kehati-hatian. (Jufri, 2020).

Salah satu pemanfaatan asas kehati-hatian dalam pemberian kredit perbankan adalah adanya agunan. Menurut Etty Mulyati agunan diartikan sebagai "beban yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perjanjian" oleh Mariam Darus Badruzaman. Oleh karena itu, agunan lebih penting dalam pemberian kredit daripada sekadar jaminan atas kemampuan debitur untuk membayar kembali pinjaman. Hal ini masuk akal karena, tidak seperti agunan yang jelas, yang juga objektif jika terjadi wanprestasi, kepercayaan

terhadap kemampuan debitur untuk membayar kembali pinjaman bersifat abstrak dan tidak memiliki nilai riil, sehingga penilaiannya sangat subjektif. Sebaliknya, dana tersebut dapat dikonversi menjadi jumlah uang yang lebih likuid dengan bank yang bertindak sebagai kreditor. (Etty Mulyati, 2018)

Hak atas tanah atau hak milik tidak bergerak, baik berupa hak milik, hak pakai perusahaan, hak guna bangunan, maupun hak pakai, sering dijadikan agunan dalam transaksi pinjaman bank (Wiyard Yusuf Permana Agung, 2024). Tanah yang dijadikan agunan dalam hal ini kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan, yang ditetapkan dalam perjanjian jaminan yang bersifat aksesori atau perjanjian tambahan, yang dibuat atau diberikan setelah perjanjian kredit bank, karena tanah pada umumnya mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi dan nilainya semakin hari semakin meningkat. (Badruzaman, 2023)

Hak tanggungan didefinisikan sebagai "hak tanggungan yang dibebankan atas tanah dengan atau tanpa benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah, untuk pelunasan utang tertentu kepada kreditor lain" oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Artinya, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kreditor yang memegang hak tanggungan akan terlebih dahulu memperoleh hak milik atas tanah yang dijual sebagai jaminan dalam pelelangan umum apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (Komariah, 2019)

Apabila debitur wanprestasi, dalam perjanjian hipotek disebutkan bahwa kreditor dapat memutuskan untuk menjual aset yang dibebani hipotek atas inisiatifnya sendiri. Tanpa persetujuan Pengadilan Negeri, kreditor melaksanakan janjinya untuk menjual atas inisiatifnya sendiri (*rieeling van eigenniachtige verkoop*). Kreditor diberi hak untuk menjual sesuai dengan ketentuan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa aset tersebut akan dijual melalui lelang umum. (Husni, 2020) Selain itu, kreditor dapat meminta Pengadilan Negeri untuk melaksanakan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Sertifikat Hak Tanggungan. Klausul ini diatur dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (Maramis, 2017).

Dalam kenyataannya, terdapat situasi di mana Kreditor menghadapi beberapa tantangan selama prosedur eksekusi, salah satunya adalah adanya gugatan balik yang diajukan oleh pihak lain yang menegaskan kepemilikan atas barang jaminan yang dijadikan Hak Tanggungan. Salah satu contoh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah perkara nomor 686 PK/Pdt/2019. Pengadilan Negeri Tangerang mengawali gugatan dengan memberitahukan secara tertulis kepada Henny Susanti dkk, pihak lawan, bahwa pada hari Rabu tanggal 28 Mei 2014 telah dilakukan Sita Eksekusi Nomor 175 Desa Curugwetan, luas wilayah 4.225 M² dan bahwa sita eksekusi akan dilakukan dengan menggunakan Surat Ukur Sementara tanggal 18 Maret 1985, Nomor 2100. Sertifikat tertanggal 18 Maret 1985 ini (selanjutnya disebut SHM No. 175)

tercatat di Desa/Kelurahan Curugwetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama O. Sugandi. Berdasarkan laporan kredit negatif dari PT. Petro Kencana (Pihak Lawan II), PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Pihak Lawan I) mengajukan permohonan Sita Eksekusi sebesar Rp7.688.000.000,00 dengan agunan sebidang tanah (SHM No. 175).

Pihak lawan, Henny Susanti dkk., mengajukan gugatan atas sita eksekusi tersebut dengan alasan sebagai ahli waris yang sah dari almarhum O. Sugandi yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 April 2003 dan PT. Petro Kencana tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Sasaran I) maupun PT. Petro Kencana (Sasaran II). Dalam gugatan tersebut, pihak lawan menyatakan bahwa PT. Petro Kencana (Sasaran II) tidak diperbolehkan untuk menjaminkan SHM No. 175 milik almarhum O. Sugandi kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Sasaran I), Tanah ini masih terdaftar atas nama O. Sugandi sebagai pemiliknya. Pengadilan Negeri Tangerang telah mengeluarkan Putusan Nomor 315/PDT.PLW/2014/PN.Tng pada tanggal 19 Januari 2015, terkait gugatan balik tersebut. Putusan tersebut menyatakan bahwa gugatan pendahuluan para pihak lawan ditolak karena perlawanan mereka tidak jelas (Obcsuur Libel).

Selanjutnya, Gugatan pihak lawan dikabulkan sebagian dan Pengadilan Tinggi Banten menyatakan keberatan APHT atas eksekusi tanah tersebut tidak sah dalam putusannya Nomor 79/PDT/2015/PT BTN yang dibacakan di tingkat kasasi. PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk yang tidak berkenan dengan putusan kasasi tersebut mengajukan upaya hukum kasasi. Dalam Putusan Nomor 843 K/Pdt/2017, Mahkamah Agung pada pokoknya menolak permohonan kasasi PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Dalam putusan PK Nomor 686 PK/Pdt/2019, Mahkamah Agung kembali “Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. Bank” setelah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk mengajukan upaya hukum yang tidak lazim, yaitu Peninjauan Kembali, sebagai tanggapan atas penolakan permohonan kasasinya.

Mempelajari tentang penolakan terhadap penyitaan eksekusi sebidang tanah yang menjadi subjek agunan kredit bank tampaknya penting, berdasarkan uraian kasus yang diberikan di atas. Sangat penting untuk memahami pedoman hukum yang mendasari eksekusi tanah yang ditentang oleh pihak lain yang mengklaim kepemilikan sah atas tanah yang digadaikan (Nugrohandhini, 2019). Kenyataannya, penting juga untuk menyadari bahwa hak Bank sebagai kreditor dapat terancam jika kasus yang menantang penyitaan eksekusi atas barang hipotek dibawa ke Pengadilan Distrik. Oleh karena itu, sangat penting bahwa hak dan kepentingan bank sebagai kreditor dalam hal ini dilindungi melalui perlindungan hukum (Pramesti, 2013).

Dasar pemikiran di balik putusan ini adalah perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan bank sebagai kreditor, sehingga menarik untuk dikaji. Proses eksekusi terhadap tanah yang dijadikan agunan kredit perlu diperjelas, terutama jika ada penolakan dari pihak lain yang merasa berhak atas objek agunan tersebut. Kepentingan

hukum bank terancam jika gugatan hukum diajukan untuk menghentikan eksekusi hipotek (Puspasari, 2020). Oleh karena itu, penting untuk menyoroti asas hukum yang menjadi dasar eksekusi sekaligus membela hak-hak kreditur untuk memastikan hak-hak mereka adil dan sesuai dengan hukum (Satrio, 2018). Mengingat hal tersebut, maka hukum harus mampu memperhatikan kepentingan bank sebagai kreditor agar dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada mereka.

B. METODE

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam kajian ini dikenal sebagai penelitian hukum normatif, atau "penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai bangunan sistem normatif". Kerangka normatif yang dikembangkan didasarkan pada asas, norma, perjanjian, putusan pengadilan, dan doktrin serta dikaitkan dengan norma hukum (ajaran) (Soekanto, 2014). Oleh karena itu, penelitian ini mengkaji teori dan peraturan hukum sebagai sumber informasi sekunder, selain mengkaji asas hukum yang secara teoritis berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang diangkat. Jenis penelitian ini bersifat preskriptif, artinya tujuannya adalah menjelaskan atau merumuskan masalah berdasarkan keadaan atau fakta terkini. Hal ini juga dilakukan untuk memperkuat temuan penelitian yang dilakukan. Terkait dengan fakta atau peristiwa hukum yang diteliti, argumentasi digunakan untuk memberikan saran atau pandangan tentang apa yang benar atau salah, atau apa yang seharusnya dilakukan sesuai dengan hukum (norma hukum, doktrin hukum, asas hukum, atau kejadian hukum). (Atikah, 2022) Dengan demikian akan diperoleh penjelasan yang tidak memihak, mampu memberikan arahan berdasarkan ketentuan kedinasan yang relevan, dan juga menentukan apa yang disyaratkan oleh hukum guna melindungi kreditor dari pihak lain yang menentang eksekusi objek jaminan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Pembebanan Hak Atas Tanah Pihak Ketiga yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan

Langkah pertama dalam pelaksanaan kredit oleh Bank adalah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Pihak yang menilai merupakan perjanjian agunan, dan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang sah. Oleh karena itu, perjanjian pokok mengatur keberadaan dan berakhirnya perjanjian agunan. Dalam kenyataannya, ini berarti bahwa fakta bahwa Bank mentransfer dana kepada nasabah debitur menentukan keberadaan perjanjian kredit. (Tobing, 2016).

Sekalipun telah disepakati, utang belum dianggap terjadi jika serah terima belum selesai. Bank harus mematuhi kaidah perkreditan yang sehat dalam menjalankan perkreditannya karena mengandung risiko. Jaminan kredit diperlukan untuk menanamkan kepercayaan terhadap kemampuan debitur dalam menyelesaikan

kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, sehingga dapat mengurangi risiko tersebut. Jaminan dalam perbankan hanya ada satu jenis, yaitu tanah dengan hak milik yang dikuasai secara hukum yang dapat dibebani hak tanggungan. Jaminan lain yang diberikan debitur kepada bank sangat beragam.

Agunan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mengamankan fasilitas kredit karena properti memiliki nilai ekonomis yang cukup besar dan nilainya terus meningkat seiring berjalannya waktu (Sukarno, 2016). Ketika debitur menggunakan agunan atas nama pihak ketiga, atau orang lain selain dirinya, yang merupakan pemegang hak, perjanjian kredit sering terlihat dalam prosedur perbankan. Jika pihak ketiga memiliki tanah yang digunakan untuk memberikan Hak Tanggungan kepada debitur yaitu, sebagai cara untuk mengamankan kredit pihak ketiga tersebut harus terlebih dahulu memberikan kuasa kepada debitur. Haruskah kreditor memanfaatkan ini untuk memastikan debitur selama proses peminjaman? Ketika pihak ketiga memberikan kuasa kepada debitur, perjanjian tertulis sering digunakan; pengaturan hukum hanya mengikat debitur dan pihak ketiga.

Debitur dianggap telah memperoleh kepemilikan atas hipotek sebagai agunan setelah menandatangani akta hipotek pihak ketiga. Akibatnya, debitur langsung bertanggung jawab untuk melaksanakan kredit dan dianggap sebagai debitur kedua. Karena pihak ketiga dengan sukarela menawarkan untuk menggunakan tanahnya sebagai agunan hipotek untuk membantu debitur pertama dalam memperoleh kredit. (Etty Mulyati, 2018).

Penanggung atau penjamin tercipta dalam pelaksanaan kredit ketika pihak ketiga mengadakan perjanjian Hak Tanggungan (Sukarno, 2016). Pelaksanaan kredit akan dijamin oleh pihak ketiga yang mengenakan hak tanggungan sebagai penjamin tanah dalam perjanjian kredit ini. Dengan demikian, pihak ketiga bertanggung jawab atas segala tindakan yang dilakukan oleh Debitur yang dapat menimbulkan kerugian di kemudian hari. Salah satu kewajiban pihak ketiga adalah memberikan kesempatan kepada Kreditur untuk melaksanakan eksekusi tanahnya dengan menjualnya melalui pelelangan umum, yang keuntungannya digunakan untuk melunasi utang Debitur, apabila terjadi wanprestasi. Memang, penjualan tanah milik pihak ketiga dipandang negatif karena debitur melakukan kesalahan, tetapi karena pihak ketiga setuju untuk berpartisipasi dalam pengaturan kredit ini, maka pihak ketiga tersebut bertanggung jawab atas semua tindakan debitur (Sutantio, 2005).

Selain itu, untuk memberikan rasa aman dan kejelasan kepada pihak ketiga atas objek agunan, maka hak tanggungan harus didaftarkan dan diumumkan (Badruzaman, 2023). Apabila pihak ketiga tersebut tanpa mengetahui adanya beban HT, maka hal tersebut menjadi tidak adil. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT, untuk mengurangi kemungkinan pihak ketiga menderita kerugian, maka setiap beban HT atas suatu barang harus didaftarkan dan diumumkan (Zulkarnaen, 2017).

Penerapan hukum dalam praktik, di mana debitur atau bahkan pihak lawan dari luar sistem peradilan terkadang menentang eksekusi yang merupakan hak hukum kreditur. Dalam hal ini, perlawanan dari debitur atau pihak ketiga lainnya dapat memengaruhi pelaksanaan hak tanggungan (Sukarno, 2016). Oleh karena itu, perlawanan tersebut menimbulkan masalah tambahan bagi kreditur, yang mengakibatkan ambiguitas mengenai perlindungan hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi hak eksekusi, sehingga mengganggu hak eksekusi kreditur. Sulit untuk mengatur beban hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan agunan Hak Tanggungan atas kredit perbankan haruslah milik debitur, artinya agunan tersebut dapat dimiliki oleh orang lain. Hal ini karena UUHT pada dasarnya tidak mensyaratkan bahwa objek yang dijadikan agunan Hak Tanggungan harus dimiliki oleh pihak yang menerima kredit. Sayangnya, dalam UUHT ini tidak diatur secara rinci dan menyeluruh mengenai jumlah pekerjaan yang dapat diselesaikan oleh pihak ketiga. Tentu saja hal ini menimbulkan perlindungan hukum dan ketidakpastian mengenai sejauh mana hak tanggungan yang dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga. (Simatupang, 2019).

Argumen tersebut menjelaskan bagaimana ketentuan UUHT secara implisit mengesahkan keterlibatan pihak lain dalam menjamin hak atas tanah. Namun, pihak ketiga juga harus menanggung biaya jika mereka memutuskan untuk tidak menggunakan pinjaman kredit bank dan menerima konsekuensi dari pelaksanaan hak kepemilikan mereka. Hal ini bertentangan dengan tujuan utama hukum, yaitu untuk menciptakan ketertiban sosial. Tujuan hukum haruslah untuk menciptakan kejelasan, baik secara hukum maupun sebagai akibat hukum. (Etty Mulyati, 2018).

Kejelasan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang menggunakan tanah dan barang terkait sebagai agunan kredit merupakan tujuan dari peraturan perundang-undangan yang mengatur penerapan hak tanggungan dalam perjanjian kredit (Patrik, 1989). Oleh karena itu, persyaratan Undang-Undang Hak Tanggungan harus dipatuhi saat menegakkan hukum dan peraturan yang berkaitan dengan pengenaan hak atas tanah pihak ketiga yang digunakan sebagai agunan hak tanggungan atas kredit bank. Hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan yang adil dan memadai kepada pemberi pinjaman dan penerima manfaat dengan memperlakukan mereka dengan kerangka hak agunan yang kuat dan dengan menetapkan kejelasan hukum. (Husni, 2020).

Berdasarkan uraian di atas, ketentuan yang mengatur pembebanan hak atas tanah pihak ketiga yang dijadikan agunan hak tanggungan bank, serta peraturan perundang-undangan yang mengatur pemberian, pendaftaran, pemindahtanganan, pembatalan, eksekusi, pencoretan, dan sanksi administrasi, adalah sama dengan jaminan yang diberikan oleh debitur. Hal ini dikarenakan pihak ketiga dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit pada saat pengalihan hak atas tanah kepada lembaga penjaminan hak tanggungan, dan baik debitur maupun pihak ketiga dianggap berada

pada kedudukan yang sama dalam perjanjian kredit bank. Hal ini dibuktikan dengan adanya standar khusus dan persyaratan publisitas yang diberlakukan untuk mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan (Sofwan, 1981).

2. Pelindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dimenangkan Oleh Pihak Ketiga

Bank, sebagai kreditur dalam perjanjian kredit perbankan, memiliki dua jenis perlindungan hukum terhadap pelaksanaan hak agunan yang diperoleh pihak ketiga: perlindungan preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif didefinisikan sebagai perlindungan hukum yang dimaksudkan untuk mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Sebagai upaya terakhir, perlindungan hukum represif berbentuk sanksi seperti yang dijatuhkan atas pelanggaran atau sengketa. Hal ini dinyatakan dalam peraturan dan ketentuan, yang dimaksudkan untuk mencegah pelanggaran dan memberikan pedoman atau pembatasan saat menjalankan tugas.

Dalam konteks perkara antara PT. Bank Danamon, Tbk dan Henny Susanti, dkk perlindungan preventif tidak dapat diberikan mengingat adanya putusan pengadilan yang inkrah yang memenangkan pihak ketiga. Namun, PT. Bank Danamon, Tbk untuk kedepan dapat memperbaiki sistem verifikasi pencegahan penyimpangan. Secara represif, PT. Bank Danamon, Tbk melaporkan kepada Kepolisian atas dugaan tindak pidana penggelapan, pemalsuan, dan penipuan serta penggunaan surat palsu oleh pihak-pihak yang melakukan manipulasi data dan penyalahgunaan proses pengajuan kredit. Bersamaan dengan itu, atau setelah putusan Pengadilan Pidana tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, PT. Bank Danamon, Tbk dapat mengajukan gugatan ganti rugi dengan mengajukan gugatan perdata.

3. Pertimbangan Hukum (Ratio Decidendi) Dan Putusan Majelis Hakim Terhadap Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Dalam perkara antara PT. Bank Danamon, Tbk melawan Para Pelawan

- a. Penerapan Hukum oleh Majelis Hakim dalam Perkara PT. Bank Danamon, Tbk melawan Henny Susanti, dkk Berdasarkan Hukum Positif

Majelis Hakim menilai bahwa sita eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Danamon, Tbk (Terlawan I) terhadap agunan yang dipegang PT. Petro Kencana (Terlawan II) Penggunaan Sertifikat Hak Milik Nomor 175 atas nama O. Sugandi tidak sah. Hal ini disebabkan karena O. Sugandi telah pergi sebelum selesainya transaksi kredit dan agunan sertifikat. Dua contoh perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembentukannya berada di bawah kuasa PPAT adalah pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah yang berbadan hukum hak milik dan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan. Selanjutnya, di hadapan PPAT, pemberi hak tanggungan (PPAT) harus hadir. Untuk memudahkan para pihak, maka PPAT yang wilayah kerjanya meliputi

wilayah kecamatan juga bertugas membuat SKMHT disamping Notaris. Notaris atau PPAT yang bersangkutan harus yakin pada saat dibuatnya SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, bahwa pemberi Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebani, meskipun kejelasan mengenai kepemilikan kewenangan tersebut baru diperlukan pada saat pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Mengingat bahwa persidangan menetapkan tanggal meninggalnya O. Sugandi pada tanggal 10 April 2003, maka tindakan hukum Tergugat II atas nama orang tersebut secara nyata batal demi hukum. Irwan Azwir Tanjung, Pejabat Pembuat Akta Tanah, mewakili Tergugat III. Sertifikat hak tanggungan diterbitkan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2011, tanggal 10 Maret 2011, yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II. Sertifikat tersebut sah atau cacat hukum. Majelis Hakim telah tepat dalam menerapkan ketentuan ini, dengan mengakui bahwa suatu akta tidak dapat ditandatangani oleh orang yang telah meninggal dunia.

- b. Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara PT. Bank Danamon, Tbk melawan Henny Susanti, dkk Putusan Berdasarkan Perspektif Pelindungan Hukum

Putusan yang memenangkan gugatan perlawanan pihak ketiga memberikan pelindungan hukum kepada ahli waris O. Sugandi. Hal ini sangat penting karena sertifikat hak milik yang digunakan sebagai agunan/ jaminan hak tanggungan dalam transaksi kredit adalah milik dari almarhum O. Sugandi, dan transaksi tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan ahli waris dengan adanya keterlibatan oknum manipulasi data dengan dalam proses pengajuan kredit di PT. Bank Danamon, Tbk. Pembatalan penetapan sita eksekusi oleh Majelis Hakim memberikan pelindungan hukum yang layak kepada pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut, yaitu ahli waris O.Sugandi yakni Henny Susanti, dkk (para pelawan). Ini mencerminkan komitmen hukum positif di Indonesia untuk melindungi hak-hak individu dari tindakan yang tidak sah atau cacat hukum. Pelindungan hukum dari perspektif kreditur, yaitu PT. Bank Danamon, Tbk, pelindungan hukum represif harus dilakukan. Bank dapat mengajukan laporan pidana atas dugaan penipuan dan pemalsuan dokumen. Selain itu, bank juga dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti rugi dari oknum pelaku yang terlibat dalam manipulasi data. Pelindungan hukum represif ini sangat penting untuk menjaga integritas dan keadilan bagi kreditur yang dirugikan.

- c. Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara PT. Bank Danamon, Tbk melawan Henny Susanti, dkk Berdasarkan Perspektif Keadilan

Pada kasus ini, tindakan PT. Bank Danamon menggunakan sertifikat milik seseorang yang telah meninggal sebagai agunan adalah tindakan yang tidak adil

karena melanggar hukum dan proporsi hak yang seharusnya diberikan kepada ahli waris O. Sugandi. Hakim, dalam memutuskan untuk membatalkan sita eksekusi, bertindak untuk memulihkan keseimbangan yang terganggu oleh tindakan tidak sah tersebut. Ini sejalan dengan prinsip Aristoteles bahwa keadilan adalah “tindakan yang sah dan layak.”. Penerbitan sertifikat hak tanggungan setelah kematian O. Sugandi adalah tindakan yang tidak adil karena mengabaikan fakta kematian dan hak-hak ahli waris yang seharusnya memiliki wewenang atas properti tersebut. Hakim yang memutuskan untuk membatalkan sertifikat tersebut bertujuan mengoreksi ketidakseimbangan dan mengembalikan proporsi hak kepada pihak yang berhak, yakni ahli waris O. Sugandi.

Dalam hal ini, Putusan hakim untuk membatalkan hak tanggungan tersebut bertujuan mengembalikan keseimbangan dan kepatutan dalam proses hukum. Ini adalah bentuk keadilan komutatif (*justitia commutativa*), di mana hubungan timbal balik dalam transaksi dipulihkan sesuai dengan keadilan proporsional. Selanjutnya, putusan hakim memberikan perlindungan hukum yang adil kepada ahli waris O. Sugandi dengan membatalkan tindakan yang tidak sah dan melanggar hak mereka. Perlindungan ini mencerminkan prinsip keadilan distributif Aristoteles, di mana hak diberikan sesuai dengan proporsi yang layak dan sah, selain itu putusan ini mencerminkan keadilan substantif dengan mengakui dan melindungi hak-hak ahli waris yang sah.

Dari perspektif PT. Bank Danamon, Tbk, meskipun putusan ini tampaknya merugikan secara langsung, akan tetapi keadilan tetap dicapai melalui mekanisme hukum yang benar. Bank masih memiliki jalur hukum untuk menuntut pelaku sebenarnya yang bertanggung jawab atas pemalsuan dan penipuan. Dengan adanya kesempatan untuk mendapatkan ganti rugi melalui proses hukum baik secara perdata maupun pidana, keadilan prosedural dan substantif tetap dapat dijalankan. Keputusan tersebut juga membuka jalan untuk mendapatkan keadilan dan mencerminkan keseimbangan dan proporsionalitas yang menjadi inti dari keadilan.

Berdasarkan analisis diatas, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim dalam kasus antara PT. Bank Danamon, Tbk dan Henny Susanti, dkk telah menerapkan hukum positif dengan tepat, memutuskan bahwa sita eksekusi terhadap agunan yang menggunakan sertifikat milik almarhum O. Sugandi adalah cacat hukum karena melanggar Pasal 8 UUHT. Putusan ini memberikan perlindungan hukum yang sah kepada ahli waris O. Sugandi, mencerminkan komitmen hukum Indonesia dalam melindungi hak-hak individu dari tindakan tidak sah. Dalam perspektif keadilan Aristotelian, putusan hakim ini mencerminkan prinsip-prinsip keadilan proporsional, dengan mengoreksi ketidakseimbangan yang terjadi akibat tindakan tidak sah, dan memberikan hak yang layak kepada pihak yang berhak. Meskipun PT. Bank Danamon merasa

dirugikan secara langsung, keadilan tetap terjaga melalui mekanisme hukum yang benar, membuka peluang bagi bank untuk menuntut pelaku penipuan dan pemalsuan, sehingga keadilan substantif dan prosedural tetap terjaga.

D. SIMPULAN

Temuan penelitian dan pembahasan yang disajikan dalam bab-bab tersebut menghasilkan kesimpulan yaitu ketentuan perundang-undangan tersebut setara dengan jaminan yang diberikan oleh debitur. Pihak ketiga dipandang memiliki kedudukan yang sama dalam perjanjian kredit bank, sebagaimana dibuktikan dengan dicantumkannya kriteria kekhususan dan publisitas yang dimaksudkan untuk mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Hal ini benar karena, setelah memberikan kepemilikan hak atas tanah kepada Lembaga Penjaminan Hipotek, pihak ketiga juga dianggap sebagai debitur kedua berdasarkan ketentuan perjanjian kredit. Selanjutnya, dalam perkara PT. Bank Danamon, Tbk dan Henny Susanti, dkk., perlindungan preventif tidak dapat diberikan karena pihak ketiga lebih diuntungkan dengan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Namun, PT. Bank Danamon, Tbk untuk kedepan dapat memperbaiki sistem verifikasi pencegahan penyimpangan. Secara represif, PT. Bank Danamon, Tbk melaporkan kepada Kepolisian atas dugaan tindak pidana penggelapan, pemalsuan, dan penipuan serta penggunaan surat palsu oleh pihak-pihak yang melakukan manipulasi data dan penyalahgunaan proses pengajuan kredit. Bersamaan dengan itu, atau setelah putusan Pengadilan Pidana tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, PT. Bank Danamon, Tbk dapat mengajukan gugatan ganti rugi dengan mengajukan gugatan perdata. Pertimbangan hakim dalam perkara Henny Susanti dkk. PT. Bank Danamon, Tbk, dimana majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang lebih mengutamakan faktor formal dalam analisis hukumnya. Berbeda dengan Majelis Hakim tingkat Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali yang telah menerapkan hukum positif dengan tepat, memutuskan bahwa sita eksekusi terhadap agunan yang menggunakan sertifikat milik almarhum O. Sugandi adalah cacat hukum karena melanggar Pasal 8 UUHT, putusan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris O. Sugandi, Putusan hakim tersebut telah mencerminkan prinsip-prinsip keadilan proporsional, dengan mengoreksi ketidakseimbangan yang terjadi akibat tindakan tidak sah, dan memberikan hak yang layak kepada pihak yang berhak. Meskipun PT. Bank Danamon, Tbk merasa dirugikan secara langsung, keadilan tetap terjaga melalui mekanisme hukum yang benar, membuka peluang bagi PT. Bank Danamon, Tbk untuk menuntut oknum-oknum yang terlibat dalam manipulasi data dan penyalahgunaan prosedur pengajuan kredit, sehingga keadilan substantif dan prosedural tetap terjaga.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Asuan, A. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Solusi*, 19(2), 272–289. <https://doi.org/10.36546/SOLUSI.V19I2.365>
- Hidayah, N. P., Anggraeny, I., & Hapsari, D. R. I. (2020). Credit Dispute Resolution with Mortgage Right Warranties on Conventional Banking. *Advance in Economics, Business and Management Research*, 121(Inclar 2019), 24–28. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200226.005>
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95–107. <https://doi.org/10.35973/JIDH.V4I2.1379>
- Komariah. (2019). Hukum Perdata. In UMM Press (6th ed.). UMM Press. <https://ummpress.umm.ac.id/pengarang/detail/komariah.html>
- Liono, A. S. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, 3(1).
- Maramis, I. W. K. (2017). Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Menanggguhkan Eksekusi. *Lex Administratum*, V(5), 31–40.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media.
- Nugrohandhini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1). <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>
- Patrik, Purwahid. 1989. *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Pradnyawati, P., & Laba, I. N. (2018). Tinjauan yuridis mengenai perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap putusan verstek.
- Pramesti, T. J. A. (2013). *Seluk Beluk Derden Verzet (Perlawanan Pihak Ketiga)*. Hukum Online.
- Puspasari, N. I., Safitri Dewik, N., Amipatul Aisiyah, S., & Hidayah, N. P. (2020). Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 24–36. <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3371>
- Satrio, J. (2018). *Hukum Harta Perkawinan yang Berlaku Sesudah Diundangkannya UU Perkawinan (Jilid IV)*. Hukum Online2.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutantio, Retnowulan. 2005. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cet. ke-4. Bandung: Mandar Maju.

Usman, R. (2016). Hukum Lelang. Sinar Grafika. WICAKSANA: Jurnal Lingkungan
Dan Pembangunan, 2(1), 25–33.
<https://doi.org/10.22225/WICAKSANA.2.1.698.25-33>

Zulkarnaen. (2017). Penyitaan dan Eksekusi. Pustaka Setia