Media Hukum Indonesia (MHI)
Published by Yayasan Daarul Huda Krueng Mane
https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/index

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

Kedudukan Hukum Pemilik Agunan Pihak Ketiga dalam Gugatan Sederhana (Studi Kasus Putusan No. 20/PDT.G.S/2024/PN JMB)

The Legal Standing of Third-Party Collateral Owners in Small Claims Proceedings (A Case Study of Decision No. 20/PDT.G.S/2024/PN JMB)

Raina Ardelia Haryadi[1], Rasheesa Ryash Raynee[2], Sarah Agnesya Putri Siahaan[3], Dwi Desi Yayi Tarina[4]
[1,2,3,4]Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan "Nasional" Veteran Jakarta
Email: 2310611101@mahasiswa.upnvj.ac.id[1]; 2310611122@mahasiswa.upnvj.ac.id[2]: 2310611463@mahasiswa.upnvj.ac.id[3], dwidesiyayitarina@upnvj.ac.id[4]

Abstract: Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan Perundangan-Undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak ketiga selaku pemilik agunan bertindak sebagai pemberi hak tanggungan, bukan debitur yang bertanggung jawab secara pribadi. Abdul Gani, pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 1014/Sungai Putri, menggunakan tanahnya sebagai jaminan atas pinjaman Erawati dan Dadang Wirawan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan tidak harus merupakan debitur sebenarnya. Karena itu, Abdul Gani tetap memegang hak atas tanahnya dan berkedudukan sebagai Turut Tergugat karena memiliki kepentingan hukum atas objek tersebut. Hubungan hukum kreditur dengan debitur berbeda dengan hubungan kreditur dengan pihak ketiga dalam jaminan. Erawati dan Dadang Wirawan bertanggung jawab secara pribadi atas utang, sedangkan Abdul Gani hanya memberikan objek miliknya sebagai jaminan. Ketika debitur dinyatakan wanprestasi, hakim memutuskan mereka membayar Rp93.294.572 ditambah biaya pengadilan, sehingga memicu potensi penyitaan dan eksekusi jaminan setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

Abstract: *This study examines the legal standing of the collateral owner as a third party in the lawsuit and the legal consequences arising therefrom. This research is normative juridical research employing a statutory approach and a case approach. The results show that the third party, as the collateral owner, acts as the grantor of mortgage rights rather than as a debtor personally liable for the obligation. Abdul Gani, the holder of Certificate of Ownership (SHM) Number 1014/Sungai Putri, used his land as collateral for loans obtained by Erawati and Dadang Wirawan through the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and the Certificate of Mortgage Rights. Under Article 8 of the Mortgage Rights Law, the grantor of mortgage rights need not be the actual debtor. Therefore, Abdul Gani retains his rights over the land and is positioned as Co-Defendant due to his legal interest in the object. The legal relationship between creditor and debtor differs from that between creditor and third party in matters of security. Erawati and Dadang Wirawan are personally liable for the debt, whereas Abdul Gani merely provides his property as collateral. When the debtors were declared in default (wanprestasi), the court ordered them to pay IDR 93,294,572 plus court costs, thereby triggering potential seizure and execution of the collateral once the judgment becomes legally binding.*

Article History
Received: 25 October 2026
Revised: 30 October 2026
Published: 11 November 2026

Keywords : Hak Tanggungan, Pemilik Agunan, Pihak Ketiga, Wanprestasi, Perlindungan Hukum.

Keywords: Mortgage Rights, Collateral Owner, Third Party, Default, Legal Protection

https://doi.org/10.5281/zenodo.24166266

This is an open-access article under the CC-BY-SA License.

Media Hukum Indonesia (MHI)
Published by Yayasan Daarul Huda Krueng Mane
https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/index

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit adalah suatu bentuk kesepakatan yang umum yang digunakan dalam transaksi keuangan, terutama dalam hubungan antara lembaga keuangan yang bertindak sebagai pemberi pinjaman dan individu atau suatu kelompok yang bertindak sebagai peminjam yang di mana peminjam akan membayar atau melunasi hutang beserta bunganya kepada pihak bank.[1] Dalam perjanjian kredit ini, lembaga keuangan memberikan sejumlah uang tertentu kepada peminjam dengan kewajiban bagi peminjam untuk melunasinya sesuai dengan ketentuan dan jadwal pembayaran yang telah ditetapkan sebelumnya.[2] Untuk menjamin kejelasan dan keamanan terkait pelunasan utang ini, pemberi pinjaman biasanya meminta jaminan sebagai langkah pengamanan jika peminjam tidak memenuhi kewajibannya.[3] Namun pada kenyataannya, jaminan tidak selalu berasal dari aset yang dimiliki oleh peminjam. Dalam beberapa kasus, pihak ketiga memberikan aset atau benda milik yang dimilikinya sebagai jaminan untuk memastikan bahwa peminjam dapat memenuhi kewajibannya. Pihak ketiga ini tidak termasuk dalam pihak yang menerima pinjaman maupun pihak yang secara langsung bertanggung jawab atas pelunasan kewajiban peminjam. Meskipun demikian, penggunaan aset atau benda yang dimiliki oleh pihak ketiga sebagai jaminan menimbulkan konsekuensi hukum terkait kepemilikan pihak ketiga tersebut jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Keadaan ini memunculkan pertanyaan mengenai sejauh mana kedudukan pihak ketiga, yang di mana dalam hal ini sebagai pemilik jaminan.

Salah satu jenis jaminan yang dapat digunakan untuk menjamin pelunasan pinjaman adalah Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Hak tanggungan berfungsi sebagai langkah pengamanan yang sangat penting dalam memastikan jaminan hukum terkait pelunasan pinjaman, terutama dalam hubungan keuangan antara pemberi pinjaman dan peminjam dengan memberikan jaminan atas utang yang dimiliki debitur dengan menggunakan hak atas tanah dan bangunan sebagai agunan.[4] Hak tanggungan memungkinkan pemberi pinjaman yang memiliki hak tersebut untuk mendapat prioritas dalam menerima pelunasan dari hasil penjualan aset yang dijaminkan, jika peminjam gagal membayar.[5] Pada kenyataannya, aset yang dijaminkan tidak selalu dimiliki oleh peminjam, tetapi juga dapat berasal dari pihak ketiga yang menjaminkan aset atau benda miliknya sebagai jaminan atas kewajiban peminjam. Hal ini dapat menimbulkan hubungan hukum yang perlu diperhatikan karena pihak ketiga tersebut yang di mana sebagai pemilik aset, tidak memiliki tanggung jawab langsung dalam perjanjian pinjaman, tetapi asetnya dapat menghadapi konsekuensi hukum jika peminjam gagal membayar.

Hal ini dapat dilihat dari sebuah perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jambi berdasarkan Putusan Nomor 20/Pdt. G. S/2024/PN Jmb. Kasus ini bermula ketika Bank BPR Buana Mandiri memberikan fasilitas kredit kepada Erawati dan Dadang Wirawan, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 19 September 2022 untuk jangka waktu 60 bulan dengan jumlah pinjaman sebesar Rp80.000.000.[6] Pada awalnya, para peminjam berhasil melakukan 15 kali pembayaran angsuran. Namun, seiring berjalannya waktu, pembayaran mereka mengalami tunggakan akibat memburuknya kondisi usaha yang dimiliki sehingga mengganggu kemampuan mereka dalam memenuhi kewajiban untuk melakukan pembayaran pinjaman. Akibat keterlambatan pembayaran tersebut, bank telah mengirimkan beberapa surat peringatan dan berupaya menagih kewajiban peminjam. Namun demikian, pembayaran pinjaman yang telah dijadwalkan belum dipenuhi sesuai

[1] Hulu, K. I. (2021). *Problematika Perjanjian Kredit*. Penerbit Lutfi Gilang. hlm. 4
[2] *Ibid.* hlm. 5
[3] Kosasih, J. I., & SH, M. (2021). *Akses perkreditan dan ragam fasilitas kredit dalam perjanjian kredit bank*. Sinar Grafika (Bumi Aksara). hlm. 21
[4] Wahyuni, H. H., & Purwanto, P. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. Binamulia Hukum, 13(2), hlm. 303. https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954.
[5] Arradhi, A. S. A., Mustika, D., Nurhasanah, S., & Kulsum, S. S. D. (2026). Penerapan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi dalam Putusan Nomor 247/Pdt. G/2024/PN Tjk. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(4), hlm. 8843. https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZayn/article/view/8971
[6] Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 20/Pdt. G. S/2024/PN Jmb. (2024). hlm. 2

perjanjian. Akibatnya, situasi ini mendorong bank untuk mengajukan gugatan sederhana terhadap peminjam atas dasar wanprestasi terhadap peminjam atau debitur. Dalam gugatan hukumnya, bank menuntut pelunasan kewajiban pinjaman, yang menurut perhitungan oleh pihak bank sebesar Rp 93.294.572.[7]

Permasalahan hukum yang dihadapi dalam perkara tersebut sangat menarik karena pinjaman yang diberikan oleh bank tidak hanya melibatkan tanggung jawab debitur, tetapi juga dijamin dengan sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1014/Sungai Putri, yang dimiliki oleh Abdul Gani yang di mana dalam hal ini merupakan pihak ketiga. Tanah tersebut kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta Sertifikat Hak Tanggungan.[8] Oleh karena itu, terdapat pihak ketiga yang diakui sebagai pemilik sah aset atau tanah yang digunakan sebagai jaminan atas utang debitur. Kedudukan peran Abdul Gani sebagai pemilik jaminan perlu diteliti lebih lanjut, mengingat ia bukanlah pihak yang memperoleh pinjaman, namun asetnya atau tanahnya digunakan untuk menjamin pelunasan kewajiban debitur. Dalam putusannya, hakim menyatakan bahwa peminjam telah melakukan wanprestasi dan memerintahkan peminjam untuk membayar kewajiban sebesar Rp93.294.572.[9] Selain itu, putusan tersebut juga menjatuhkan konsekuensi hukum terhadap aset atau tanah yang ditetapkan sebagai jaminan dengan mengabulkan permohonan penyitaan dan eksekusi jaminan setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi. Dengan demikian, kasus ini menunjukkan bahwa meskipun pokok perkara terkait dengan pelanggaran perjanjian pinjaman atau wanprestasi, terdapat konsekuensi hukum terhadap aset milik pihak ketiga yang telah dijadikan jaminan.

Dalam hal ini, dapat menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum pemilik jaminan pihak ketiga yang tidak terlibat langsung dalam gugatan sederhana. Pihak yang memiliki tanah tersebut yang dianggap sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki peran utama dalam perjanjian kredit, namun aset atau tanah yang dimilikinya digunakan untuk memenuhi kewajiban keuangan debitur melalui perjanjian jaminan. Oleh karena itu, penting untuk memperjelas perbedaan antara kewajiban debitur untuk melunasi utang dan peran pemilik jaminan pihak ketiga yang memberikan jaminan tersebut. Hal ini menjadi semakin penting saat penyelesaian sengketa dilakukan melalui mekanisme gugatan sederhana, karena penting untuk memastikan kedudukan pihak ketiga serta hubungan dan akibat hukum dari putusan tersebut.

Dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 20/Pdt. G. S/2024/PN Jmb menarik untuk dikaji tidak hanya dari sudut pandang pelanggaran kontrak atau wanprestasi dalam perjanjian kredit, tetapi juga terkait kedudukan hukum pihak ketiga sebagai pemilik objek Hak Tanggungan. Analisis terhadap putusan ini penting untuk memahami posisi hukum atau kedudukan hukum pihak ketiga sebagai pemegang jaminan ketika peminjam dinyatakan wanprestasi, hubungan hukum pihak ketiga, serta akibat hukum yang timbul dari wanprestasi tersebut.

Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum pihak ketiga sebagai pemilik agunan dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb?
2. Bagaimana hubungan hukum pihak ketiga dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb dan akibat hukum timbul dari wanprestasi tersebut?

[7] *Ibid*. hlm. 5
[8] *Ibid*. hlm. 3
[9] *Ibid*. hlm. 15

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum tertulis dan putusan pengadilan terkait kedudukan hukum pemilik agunan pihak ketiga dalam gugatan sederhana. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), dengan objek kajian utama Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait jaminan dan hukum acara perdata serta putusan pengadilan yang relevan, dan bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, buku, dan hasil penelitian terdahulu. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis untuk memperoleh gambaran yang sistematis mengenai kedudukan hukum, hubungan hukum, serta akibat hukum bagi pemilik agunan pihak ketiga.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan hukum pihak ketiga sebagai pemilik agunan dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb

Jaminan itu sendiri merupakan suatu perikatan yang terjadi di antara debitur atau pihak yang berhutang kepada kreditur selaku pihak yang memberikan hutang berupa uang dengan tujuan untuk meyakinkan pihak kreditur terkait pelunasan piutangnya oleh debitur.[10] Hal ini pun juga diterapkan di dalam sistem lembaga pembiayaan di Indonesia yang berperan sebagai kreditur atau pemberi pinjaman, sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan). Di dalam UU tersebut menyebutkan bahwasannya jaminan ini sendiri berperan sebagai "keyakinan atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah (debitur) untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."[11] Dengan demikian, keberadaan jaminan di dalam perjanjian atau perikatan utang piutang dapat dimaknai sebagai bentuk itikad baik dan kesanggupan si debitur di dalam melunasi hutangnya kepada kreditur.

Selain jaminan, di dalam sistem lembaga pembiayaan Indonesia juga mengenal istilah agunan. Agunan ini sendiri berbeda dengan jaminan. Makna "jaminan" sebagaimana yang telah dibahas pada awal pembahasan, mengandung makna adanya suatu itikad baik debitur sebagai bentuk kepercayaan kreditur terhadap kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya, sementara istilah "agunan" itu sendiri digunakan untuk menyebut barang atau benda jaminan yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur, sehingga jaminan disini dimaknai sebagai kepercayaan kreditur kepada debitur yang kemudian dituangkan dalam bentuk agunan atau benda jaminan yang digunakan untuk keperluan pelunasan hutang.[12]

Secara teoritis, jaminan ini dibagi 2 (dua) jenis, yakni jaminan umum dan jaminan khusus. [13] Jaminan umum sendiri adalah suatu jaminan yang secara otomatis diatur oleh undang-undang tanpa memerlukan kesepakatan para pihak, yang di dalam konteks permasalahan hutang piutang yakni debitur dan kreditur. Sedangkan, jaminan khusus sendiri adalah jaminan yang dibuat sebagai bentuk konsekuensi dari adanya perikatan atau kesepakatan dari para pihak yakni kreditur dan debitur. [14] Adapun di dalam jaminan khusus ini terdapat 2 (dua) jenis, yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur, bersifat accessoir

[10] Salim H.S. (2016). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.* Raja Grafindo Persada: Jakarta. Hlm. 22
[11] Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
[12] Kasiani dan Weppy Susetiyo. (2024). Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi,* 14(4), 87-104. DOI:https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i1.2865
[13] *Ibid*.
[14] Fauzan, F., Diana, N. N., Amelia, R., & Latif, A. (2025). Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam: Studi Konseptual. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(9), 1-7. DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.15178682

terhadap perjanjian pokok, dan mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite*).[15] Hak tanggungan termasuk jaminan kebendaan atas tanah yang lahir melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran, serta memberi hak eksekutorial kepada pemegangnya.[16] Pemberi hak tanggungan tidak selalu debitur; Pasal 8 UUHT membuka kemungkinan pihak ketiga yang berwenang membebankan hak atas tanahnya sebagai jaminan. [17] Karena itu, pihak ketiga tetap pemilik objek, tetapi hak miliknya telah dibebani hak tanggungan demi pelunasan utang debitur. Keberadaan pihak ketiga dalam perjanjian kredit berjaminan hak tanggungan menimbulkan hubungan hukum yang berdiri sendiri dari perjanjian pokok, sehingga ia memiliki kepentingan hukum langsung (*rechtstreekse belang*) terhadap objek jaminan.[18]

Dalam pelaksanaan eksekusi, Pasal 6 UUHT memberi hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji.[19] Pasal 20 UUHT juga membuka penjualan di bawah tangan, tetapi harus atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, disertai pemberitahuan, pengumuman, dan tidak adanya keberatan pihak berkepentingan.[20] Ketika objek jaminan milik pihak ketiga, persetujuan pemilik agunan menjadi kunci karena ia adalah pemberi hak tanggungan. UUHT memang belum mengatur secara eksplisit eksekusi objek hak tanggungan milik pihak ketiga, sehingga dalam praktik kedudukan debitur dan pihak ketiga sering kabur; debitur umumnya hanya menjadi penerima sisa hasil penjualan, sedangkan pihak ketiga berposisi sebagai pemilik yang harus dilibatkan.[21]

Dalam gugatan sederhana, keberadaan pihak ketiga menjadi persoalan tersendiri. PERMA Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 membatasi gugatan pada satu penggugat dan satu tergugat (one to one litigation), serta tidak mengatur mekanisme intervensi.[22] Akibatnya, pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum langsung sering tidak memperoleh ruang prosedural untuk membela haknya, meskipun secara substantif kepemilikannya terdampak. Namun, dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb, pihak ketiga justru ditarik sebagai Turut Tergugat, sehingga secara prosedural ia memiliki kesempatan untuk didengar dan membela haknya, meskipun gugatan sederhana sejatinya membatasi jumlah pihak.

Dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb, agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1014/Sungai Putri atas nama Abdul Gani, bukan debitur utama, melainkan Turut Tergugat I. Objek tersebut diikat dengan APHT Nomor 297/2022 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02015/2022. Debitur Erawati dan Dadang Wirawan dinyatakan wanprestasi, lalu hakim mengabulkan gugatan, menghukum pembayaran Rp93.294.572, serta menjatuhkan sita dan eksekusi atas jaminan setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Hakim juga mencatat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menandatangani isi perjanjian pada bukti P-8.Dengan demikian, kedudukan hukum Abdul Gani adalah pemberi hak tanggungan sekaligus pemilik agunan yang ditarik sebagai pihak dalam perkara. Ia tidak dapat berdalih tidak mengetahui pembebanan hak tanggungan karena telah menandatangani perjanjian kredit. Konsekuensinya, hak miliknya tidak hapus, tetapi objeknya terikat sebagai jaminan dan dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pemilik agunan dapat dilihat secara preventif dan represif. Secara preventif, APHT dan SKMHT menjadi instrumen yang mengikat para pihak, serta asas

[15] Kasiani dan Weppy Susetiyo. Ibid
[16] Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
[17] Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
[18] Andi Isna Rewasrawati Cindra Pole dkk.,(2026). Efisiensi Yang Mengancam Kepastian Hukum: Perlindungan Pihak Ketiga Pemilik Jaminan Kredit Dalam Perspektif Gugatan Sederhana, *Jurnal Dialogica* 1(2). DOI: https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/legal/article/view/2479/1034
[19] Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
[20] Pasal 20 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
[21] Kasiani, K., & Susetiyo, W. (2024). Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi,* 14(4), 87-104. DOI:https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i1.2865
[22] Pasal 13 Ayat (4), Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

itikad baik mengharuskan bank bertindak hati-hati dan transparan dalam melibatkan pihak ketiga.[23] Secara represif, pihak ketiga yang tidak dilibatkan dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet)* dengan dasar hak milik atas objek yang disita.[24] Dalam putusan ini, karena pihak ketiga telah dilibatkan sebagai Turut Tergugat dan menandatangani perjanjian, perlindungan represif melalui derden verzet menjadi lemah; ia terikat pada eksekusi. Namun, hakim tetap memberikan perlindungan dengan membatasi eksekusi hanya setelah putusan berkekuatan hukum tetap, serta mensyaratkan kesepakatan dengan para Tergugat dan Turut Tergugat untuk penjualan objek jaminan.

Dengan demikian, kedudukan hukum pihak ketiga sebagai pemilik agunan dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb adalah pemberi hak tanggungan yang memiliki hubungan hukum langsung dengan objek jaminan, berkedudukan sebagai Turut Tergugat, dan terikat pada eksekusi objek agunan. Pihak ketiga disini tetap berhak atas sisa hasil penjualan setelah pelunasan utang debitur, serta berhak menuntut ganti rugi apabila terjadi penyalahgunaan objek jaminan.[25] Hak kepemilikan dari pihak ketiga disini dilindungi sepanjang proses pembebanan dan eksekusi mengikuti UUHT, APHT, serta asas itikad baik, tetapi hak tersebut tidak serta-merta membebaskan objek dari eksekusi jika debitur wanprestasi.

Hubungan hukum pihak ketiga dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb dan akibat hukum timbul dari wanprestasi

Hubungan hukum dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G.S/2024/PN Jmb berawal dari Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 19 September 2022 antara PT Bank Perkreditan Rakyat Buana Mandiri sebagai Penggugat dengan Erawati dan Dadang Wirawan sebagai Tergugat I dan Tergugat II. Perjanjian tersebut melahirkan hubungan hukum berupa perikatan utang-piutang. Penggugat memberikan fasilitas kredit sebesar Rp 80.000.000,- sedangkan para Tergugat berkewajiban mengembalikan pinjaman tersebut melalui pembayaran angsuran selama jangka waktu 60 bulan, berikut bunga, denda, dan biaya lainnya sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit.[26]

Dalam hukum perjanjian, kewajiban untuk melaksanakan prestasi pada dasarnya hanya dibebankan kepada pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Oleh karena itu, pihak yang menerima fasilitas kredit, yaitu Erawati dan Dadang Wirawan, merupakan pihak yang memiliki kewajiban utama untuk membayar angsuran kepada PT BPR Buana Mandiri. Kedudukan mereka sebagai debitur menimbulkan tanggung jawab kontraktual secara langsung kepada kreditur. Ketika kewajiban tersebut tidak dipenuhi sesuai waktu dan cara yang telah disepakati, hubungan hukum tersebut beralih pada persoalan wanprestasi.[27]

Adapun hubungan hukum pihak ketiga dalam perkara ini timbul karena adanya objek jaminan milik Abdul Gani. Tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1014/Sungai Putri, seluas 111 meter persegi, tercatat atas nama Abdul Gani sebagai Turut Tergugat I dan digunakan untuk menjamin pelunasan kredit para debitur. Putusan juga menyebutkan bahwa terhadap objek tersebut telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 0297/2022 dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02015/2022. Dengan demikian, keterlibatan Abdul Gani tidak hanya didasarkan pada statusnya sebagai pemilik tanah, tetapi juga pada kedudukannya sebagai pihak yang berkaitan dengan pemberian jaminan kebendaan.[28]

[23] Lulu Syakirah Alatas & Nur Sa'adah. (2026). Penerapan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perikatan: Antara Kepastian Hukum dan Keadilan Kontraktual, *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(3), 310-317. https://ojs.stihpada.ac.id/index.php/consensus/article/view/1809
[24] Faradita Edsa Zahra dan Fifik Wiryani. (2021). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS ADANYA PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET). *Indonesia Law Reform Journal* 2(1), 184-196, DOI: https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17207
[25] Luh Made Asri Dwi Lestari & A.A. Gede Duwira Hadi Santosa. (2021). Hak Subrogasi Penanggung dalam Borgtocht, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 10(3), 549-562, https://www.researchgate.net/publication/355035563_Hak_Subrogasi_Penanggung_dalam_Borgtocht
[26] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3).
[27] Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
[28] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 5.

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

Pemberian Hak Tanggungan oleh pihak ketiga menunjukkan adanya pemisahan antara hubungan utang-piutang dan hubungan jaminan. Pihak ketiga dapat memberikan tanah miliknya sebagai jaminan atas utang debitur tanpa menjadi pihak yang menerima pinjaman. Dalam keadaan demikian, pihak ketiga tidak serta-merta menjadi debitur pribadi. Hubungan hukumnya terutama berkaitan dengan objek yang dijaminkan, sedangkan kewajiban pokok untuk membayar utang tetap berada pada debitur. Pendapat tersebut sejalan dengan kajian Guntara, Putra Pratama, dan Benni yang menjelaskan bahwa akibat hukum pihak ketiga dalam pemberian jaminan Hak Tanggungan berkaitan dengan kemungkinan digunakannya objek jaminan untuk pelunasan apabila debitur melakukan wanprestasi.[29]

Kedudukan Abdul Gani sebagai Turut Tergugat I diperlukan karena putusan menyangkut tanah yang tercatat atas namanya. Pencantuman tersebut memberikan kesempatan kepada pemilik objek jaminan untuk mengetahui dan mempertahankan kepentingan hukumnya dalam perkara. Namun, pencantuman sebagai Turut Tergugat tidak berarti Abdul Gani dinyatakan melakukan wanprestasi. Dalam amar putusan, pihak yang dinyatakan wanprestasi dan dihukum membayar kerugian materiel adalah para Tergugat, yaitu Erawati dan Dadang Wirawan. Oleh sebab itu, pertanggungjawaban Abdul Gani harus dibedakan dari pertanggungjawaban para debitur.[30]

Turut Tergugat II, yaitu Dentak Lasa, juga memiliki hubungan hukum dengan perkara karena menurut pertimbangan hakim Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengetahui serta menandatangani isi perjanjian kredit yang diajukan sebagai bukti P-8. Fakta tersebut menunjukkan bahwa Dentak Lasa bukan pihak yang sama sekali tidak mempunyai hubungan dengan perjanjian. Meskipun demikian, putusan tidak menyatakan Dentak Lasa sebagai debitur, tidak menyatakan dirinya wanprestasi, dan tidak menghukumnya membayar utang. Dengan demikian, kedudukan Dentak Lasa tetap merupakan pihak yang berkepentingan terhadap hubungan hukum dan pelaksanaan putusan, bukan pihak yang memikul kewajiban pembayaran utama.

Wanprestasi dalam perkara ini terjadi karena para Tergugat tidak memenuhi pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan. Para Tergugat telah melakukan pembayaran sebanyak 15 kali, tetapi kemudian menunggak selama 361 hari. Tergugat I mengakui adanya pinjaman dan tunggakan tersebut, serta menjelaskan bahwa keterlambatan pembayaran disebabkan oleh kondisi usaha yang menurun dan pekerjaan suami yang berpindah-pindah. Alasan tersebut dapat menjelaskan latar belakang terjadinya tunggakan, tetapi tidak menghapus kewajiban kontraktual. Dalam hukum perdata, keadaan lalai dapat timbul setelah debitur diberikan peringatan atau apabila kewajiban harus dipenuhi pada waktu yang telah ditentukan.

Penggugat telah memberikan Surat Peringatan I Nomor 59/SPU/BM/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, Surat Peringatan II Nomor 65/SPU/BM/IV/2023 tanggal 28 Maret 2023, Surat Peringatan III Nomor 258/SPU/BM/XI/2023 tanggal 15 November 2023, dan Surat Undangan Nomor 038/SPU/BM/II/2024 tanggal 20 Februari 2024. Peringatan tersebut menunjukkan bahwa kreditur telah berupaya memberikan kesempatan kepada para debitur untuk membayar secara mencicil atau melunasi kewajibannya. Karena pembayaran tidak diselesaikan, hakim menyatakan para Tergugat telah lalai atau cidera janji. Keadaan ini sesuai dengan karakteristik wanprestasi dalam perjanjian kredit, yaitu tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran pada waktu yang telah disepakati.

Akibat hukum pertama dari wanprestasi tersebut adalah para Tergugat dihukum membayar kerugian materiil sebesar Rp93.294.572 kepada Penggugat, yang dihitung sampai dengan tanggal 19 Juni 2024. Para Tergugat juga dihukum membayar biaya perkara sebesar Rp817.000. Pembebanan

[29] 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.
[30] Hirsanuddin, & Sudiarto. (2021). Perlindungan hukum bagi para pihak (kreditur dan debitur) melalui *parate executie* obyek hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1), 254–267.

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

tersebut merupakan akibat dari tidak dipenuhinya prestasi dan dikabulkannya gugatan Penggugat. Selain kewajiban pembayaran, wanprestasi juga menimbulkan akibat terhadap objek jaminan karena Penggugat memperoleh dasar hukum untuk meminta sita dan eksekusi terhadap tanah serta bangunan yang telah dibebani Hak Tanggungan.[31]

Adapun akibat hukum terhadap objek jaminan tidak berarti kepemilikan tanah secara otomatis beralih kepada Penggugat. Hakim menyatakan bahwa sita dan eksekusi dapat dilakukan apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap serta menyatakan Penggugat dapat melakukan penjualan terlebih dahulu atas jaminan untuk menyelesaikan kewajiban kredit para Tergugat. Pelaksanaan tersebut harus mengikuti prosedur eksekusi yang berlaku. Undang-Undang Hak Tanggungan menyediakan beberapa mekanisme eksekusi, antara lain parate executie, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan tertentu.[32]

Dengan demikian, dalam perkara ini pertimbangan mengenai sita jaminan juga dikaitkan dengan Pasal 17A Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana. Oleh karena itu, hubungan hukum pihak ketiga menunjukkan bahwa pemilik atau pihak yang berkaitan dengan objek jaminan dapat terkena akibat hukum terhadap benda yang dijaminkan, tetapi tidak otomatis menjadi pihak yang bertanggung jawab secara pribadi atas utang debitur. Dengan demikian, wanprestasi para Tergugat menimbulkan kewajiban membayar utang, biaya perkara, serta kemungkinan sita dan penjualan objek jaminan, sedangkan pihak ketiga tetap diposisikan sebagai pihak yang kepentingan hukumnya berkaitan dengan objek jaminan dan pelaksanaan putusan.[33]

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 20/Pdt. G. S/2024/PN Jmb, terlihat jelas bahwa pihak ketiga, yang merupakan pemilik agunan bertindak sebagai pemberi pemberi hak tanggungan, bukan sebagai debitur yang bertanggung jawab secara pribadi atas kewajiban tersebut. Abdul Gani, pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1014/Sungai Putri, menggunakan propertinya sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh Erawati dan Dadang Wirawan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan tidak harus merupakan debitur yang sebenarnya. Oleh karena itu, Abdul Gani tetap memegang hak atas tanah tersebut, meskipun objek tanah tersebut digunakan sebagai jaminan untuk memastikan pelunasan pinjaman, dan ia berkedudukan sebagai Turut Tergugat karena memiliki kepentingan hukum atas objek tanah tersebut.

Hubungan hukum antara kreditur dan debitur berbeda dengan hubungan yang dimiliki kreditur dengan pihak ketiga dalam hal jaminan. Meskipun Erawati dan Dadang Wirawan bertanggung jawab secara pribadi atas utang tersebut, namun Abdul Gani dalam hal ini hanya memberikan objek yang dimiliki oleh Abdul Gani sebagai jaminan. Ketika para debitur dinyatakan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran setelah menerima pemberitahuan atau peringatan, hakim memutuskan mereka untuk membayar Rp93.294.572 ditambah dengan biaya pengadilan. Wanprestasi ini memicu konsekuensi hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut, termasuk potensi penyitaan dan eksekusi jaminan setelah putusan berkekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi berdasarkan

[31] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 dan Pasal 1246.
[32] Usman, R. (2008). *Hukum jaminan keperdataan*. Sinar Grafika.
[33] Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, Pasal 17A; Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Memahami Hak Tanggungan dalam Pelunasan Utang," Kementerian Keuangan Republik Indonesia, diakses 5 Oktober 2026, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/18117/MEMAHAMI-HAK-TANGGUNGAN-DALAM-PELUNASAN-UTANG.html.

December -2026. Vol. 4, No. 4
e-ISSN: 3032-6591
pp 94-103

ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Akibatnya, pihak ketiga tidak memiliki tanggung jawab secara pribadi atas utang tersebut, meskipun objek miliknya mungkin akan menghadapi tindakan eksekusi karena hak tanggungan tersebut bersifat *accessoir* dan memiliki keterkaitan dengan objek jaminan. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga tetap berlaku melalui pengakuan hak kepemilikan dan pelaksanaan putusan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, pihak ketiga yang memberikan objek tanah atau aset lainnya sebagai jaminan atas pinjaman pihak lain harus memahami secara menyeluruh ketentuan perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta konsekuensi hukum dari pemberian hak tanggungan. Hal ini menjadi penting karena meskipun pihak ketiga tersebut tidak secara langsung bertanggung jawab atas utang peminjam, namun asetnya dapat disita jika debitur wanprestasi atau gagal melunasi utangnya. Bagi debitur atau peminjam, perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dan keterbukaan saat berinteraksi dengan pihak ketiga, termasuk menjelaskan risiko dan akibat hukum yang mungkin akan terjadi terhadap objek jaminan tersebut.

Dalam proses penyelesaian perkara, lembaga peradilan juga harus memastikan bahwa pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam objek jaminan tersebut diperbolehkan untuk menuntut haknya, terutama karena putusan yang merugikan peminjam dapat mempengaruhi hak kebendaan atas objek jaminan yang dimiliki oleh pihak ketiga tersebut. Selain itu, diperlukan peraturan yang lebih jelas mengenai kedudukan dan perlindungan pihak ketiga selama pelaksanaan hak tanggungan, terutama ketika objek jaminan bukan dimiliki oleh debitur dan penyelesaiannya dilakukan melalui mekanisme gugatan sederhana. Kejelasan tersebut sangat penting untuk menjaga keseimbangan yang adil antara tujuan kepentingan kreditur untuk mendapatkan pelunasan, kewajiban debitur, dan perlindungan hak milik pihak ketiga.

REFERENSI

Alatas, L. S., & Sa'adah, N. (2026). Penerapan asas itikad baik dalam hukum perikatan: Antara kepastian hukum dan keadilan kontraktual. *Consesus: Jurnal Ilmu Hukum, 4*(3), 310–317. https://ojs.stihpada.ac.id/index.php/consensus/article/view/1809

Arradhi, A. S. A., Mustika, D., Nurhasanah, S., & Kulsum, S. S. D. (2026). Penerapan eksekusi hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi dalam Putusan Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Tjk. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 4*(4), 8839–8849. https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZayn/article/view/8971

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (n.d.). *Memahami hak tanggungan dalam pelunasan utang*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Dwi Lestari, L. M. A., & Hadi Santosa, A. A. G. D. (2021). Hak subrogasi penanggung dalam borgtocht. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), 10*(3), 549. https://www.researchgate.net/publication/355035563_Hak_Subrogasi_Penanggung_dalam_Borgtocht

Fauzan, F., Diana, N. N., Amelia, R., & Latif, A. (2025). Jenis-jenis hak jaminan dalam perspektif hukum perdata dan hukum Islam: Studi konseptual. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, 2*(9), 1–7.

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.

Hirsanuddin, & Sudiarto. (2021). Perlindungan hukum bagi para pihak (kreditur dan debitur) melalui parate executie obyek hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 9*(1), 254–267.

Hulu, K. I. (2021). *Problematika perjanjian kredit*. Penerbit Lutfi Gilang. https://books.google.co.id/books?id=OA86EAAAQBAJ

Kasiani, K., & Susetiyo, W. (2024). Pengaturan dan kedudukan debitur wanprestasi dalam proses eksekusi penjualan objek hak tanggungan milik pihak ketiga secara di bawah tangan. *Jurnal Supremasi, 14*(2), 87–104. https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i1.2865

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kosasih, J. I. (2021). *Akses perkreditan dan ragam fasilitas kredit dalam perjanjian kredit bank*. Sinar Grafika.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang tata cara penyelesaian gugatan sederhana*.

Rewasrawati, A. I., et al. (2026). Efisiensi yang mengancam kepastian hukum: Perlindungan pihak ketiga pemilik jaminan kredit dalam perspektif gugatan sederhana. *Jurnal Dialogica, 1*(2). https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/legal/article/view/2479

Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*.

Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.

Tauhid Putra, I., Muhaimin, & Hirsanuddin. (2021). Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan yang bukan milik debitur di PT Bank Republik Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bima. *PALAR (Pakuan Law Review), 7*(2), 439–451. https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.4346

Usman, R. (2008). *Hukum jaminan keperdataan*. Sinar Grafika. https://rustfs-c.tabalongkab.go.id/jdih/pdf/01KJBV57RVNTQK0JFZRN3J8EPH.pdf

Wahyuni, H. H., & Purwanto, P. (2024). Analisis hukum terhadap jaminan kredit dalam perspektif pencegahan kredit macet. *Binamulia Hukum, 13*(2), 297–311. https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.954

Zahra, F. E., Komariah, & Wiryani, F. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas adanya perlawanan pihak ketiga (derden verzet). *Indonesia Law Reform Journal, 1*(2), 184–196. https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17207