

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian dan akibat hukum bagi pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan non-debitur, bentuk perlindungan hukumnya, serta batas kewenangan BPSK dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Isu hukum bermula dari tindakan perbankan yang menagih angsuran uang tunai secara personal kepada penjamin pihak ketiga pasca-wanprestasi dan meninggalnya debitur utama, yang berujung pembatalan putusan BPSK oleh Pengadilan Negeri Ciamis atas dasar ketidakwenangan absolut tanpa menguji pokok perkara (*legal deadlock*).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus pada Putusan Nomor 15/Pdt.Sus-BPSK/2025/PN Cms, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan pendapat para ahli.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pemisahan tegas antara utang pribadi (*schuld*) dan tanggung jawab jaminan (*haftung*), di mana penjamin non-debitur murni hanya menanggung *liability* terbatas secara *in rem* sebatas nilai jaminan. Penagihan *in personam* oleh bank melanggar asas *privity of contract* (Pasal 1340 KUHPerdara) dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara). Perlindungan preventif diberikan melalui pengawasan klausula baku dan transparansi status penjamin (Pasal 18 UUPK jo. POJK No. 6/2022). Adapun perlindungan represif diwujudkan melalui hak penolakan tagihan personal, asas *benefit of excussion* (Pasal 1831 KUHPerdara), pemulihan hak (*restitutio in integrum*) atas pembayaran tanpa dasar (*indebiti solutio* - Pasal 1359 KUHPerdara), Hak Regres/Subrogasi (Pasal 1400 jo. 1840 KUHPerdara) kepada ahli waris debitur, serta transparansi sisa hasil lelang (Pasal 6 jo. 14 UUHT). Penanganan BPSK atas sengketa Hak Tanggungan bersifat *ultra vires* dan bertentangan dengan SEMA No. 1/2017. Untuk mengakhiri *legal deadlock*, mekanisme perlindungan hukum yang efektif bagi pihak ketiga adalah litigasi langsung di Pengadilan Negeri melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Perlawanan Pihak Ketiga (*Derdenverzet*).

Kata Kunci: Perlindungan hukum, pihak ketiga non-debitur, Hak Tanggungan, *privity of contract*, BPSK, *legal deadlock*.