

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PENGGANTI OLEH DEBITOR DI BANK**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**MUHAMMAD ABDUL HAKIM ALIY AINUN MUSYARIF**  
**NIM: 1312000167**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PENGGANTI OLEH DEBITOR DI BANK**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Nama: Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif**  
**NIM: 1312000167**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**I**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PENGGANTI OLEH DEBITOR DI BANK**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Nama: Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif**

**NIM: 1312000167**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PENGGANTI OLEH DEBITOR DI BANK**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif  
NIM: 1312000167**

**Dosen Pembimbing Skripsi**



**Dr. Merline Eva Lyanthi, S.H., M.Kn.  
NPP/NIP: 20310.23.0880**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH  
SEBAGAI JAMINAN PENGGANTI OLEH DEBITOR DI BANK**

Oleh :

**Muhammad Abdul Hakim Aliy A.M.**

NIM: 1312000167

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Pada Tanggal  
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Nomor : 1431/ST/FH/XII/2024

Tanggal :

**TIM PENGUJI**

Ketua

: **Dr. Syofyan Hadi, S.H., M.H.**

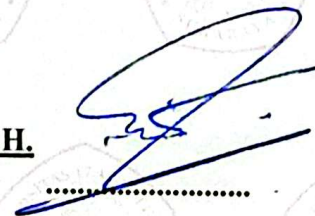
NPP: 20310130611



Sekretaris

: **Dipo Wahyoeono Hariyono, S.H., M.H.**

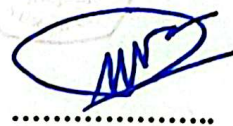
NPP: 20310880149



Anggota

: **Dr. Merline Eva Lyanthi, S.H., M.Kn**

NPP: 20310230880



Mengetahui:

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC.**

NPP/NIP: 20310860065

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Journal Evidence Of Law “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah Sebagai Jaminan Pengganti Oleh Debitor di Bank”, dan juga dimuat di International Journal of Social Sciences and Humanities (IJSSH) “Debtor’s Responsibility For Land Certificate Owned By Third Party As Substitute Collateral In Bank”, benar bebas dari plagiat dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 2 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Abdul Hakim Aliy A.M.

NIM: 1312000167

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Journal Evidence Of Law “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah Sebagai Jaminan Pengganti Oleh Debitor di Bank”, dan juga dimuat di International Journal of Social Sciences and Humanities (IJSSH) “Debtor's Responsibility For Land Certificate Owned By Third Party As Substitute Collateral In Bank”, benar bebas dari Publikasi Ganda dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 2 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Abdul Hakim Aliy A.M.

NIM: 1312000167



**UNIVERSITAS  
17 AGUSTUS 1945  
SURABAYA**

**BADAN PERPUSTAKAAN**  
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA  
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)  
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

---

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan dan untuk kepentingan akademis penulis memberikan persetujuan publikasi kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya karya ilmiah ini dengan judul : “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah Sebagai Jaminan Pengganti Oleh Debitor di Bank”, beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian penulis memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari penulis maupun memberikan royalti kepada penulis selama tetap mencantumkan nama diri penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 2 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,

Muhammad Abdul Hakim Aliy A.M.

NIM: 1312000167

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun Musyarif

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat dengan judul: "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah Sebagai Jaminan Pengganti Oleh Debitor di Bank" adalah benar original hasil karya saya sendiri dan bukan "Duplikasi" dari karya orang lain. Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi/tidak original, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Surabaya, 2 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Abdul Hakim Aliy A.M.

NIM: 1312000167

## KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmanirrahim, alhamdulillahirabbilalaamiin. Dengan mengucapkan puji dan Syukur kepada Allah Subhanahu WaTa'ala atas Rahmat, Kesehatan dan kelancaran yang dilimpahkan-Nya, penulis berhasil menyelesaikan skripsi yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah Sebagai Jaminan Pengganti Oleh Debitor Di Bank". Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan tugas akhir dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif dalam bidang ilmu hukum yang dipelajari.

Penulis menyadari betul bahwa skripsi ini masih jauh dari kata Sempurna karena keterbatasan serta kelemahan yang mungkin ada di dalam skripsi ini. Maka dari itu penulis senantiasa mengharapkan bantuan dari pembaca berupa kritik dan saran yang bersifat membangun agar skripsi ini lebih sempurna. Dalam kesempatan ini tak lupa penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Merline Eva Lyanthi, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA, selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Surabaya.
3. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Bu Wiwik Afifah S.Pi., S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
6. Beserta seluruh Staff tata usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
7. Kedua Orang tua saya dan juga keluarga besar saya yang tiada henti memberikan doa, dukungan dari dalam maupun luar, nasihat, serta semangat dan motivasi. Sebagai tanda bakti, hormat dan terimakasih yang tiada terhingga saya persembahkan karya kecil ini untuk Ibu dan keluarga saya. Semoga ini bisa menjadi langkah awal untuk membuat Ibu dan keluarga saya bangga terhadap saya.
8. Kakak saya Yunita Nur Laili F.M. yang telah membantu dan memberi memotivasi sehingga penulis menyelesaikan skripsi.
9. Kepada semua guru-guru saya diluar kampus yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas ilmu dan wawasan yang sudah diberikan, terimakasih juga sudah menjadi teman diskusi saya.

10. Kepada Fadilah Dewi Anggun Permatasari yang telah memberikan semangat sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman baik saya Muhammad Iqbal Rahmatullah, Caleb Rainold Blesstian Marcelino, dan Zainal Afandi yang telah memberikan semangat sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-teman S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu namanya, Terima kasih sudah menjadi teman-teman yang baik dan selalu mensupport saya. Terima kasih sudah berjuang bersama-sama dan saling mendukung satu sama lain dari awal hingga tugas akhir ini selesai.
13. Seluruh nakama dan para aliansi mugiwara yang sudah memberikan motivasi dan semangat sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini.

## Abstrak

Tujuan Penulisan Skripsi ini untuk mengkaji dan mengetahui perlindungan hukum yang didapat oleh pihak ketiga sebagai pemilik sertifikat hak milik tanah sebagai jaminan pengganti oleh debitor di bank, dan pertanggungjawaban debitor terhadap sertifikat tanah milik pihak ketiga jika melakukan wanprestasi. Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, yang bersumber dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Peraturan Perundang-Undangan, serta pendapat para ahli hukum yang sesuai, dan bersumber dari bahan hukum sekunder. Hasil yang telah didapat bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga secara perdata dan secara pidana. Pihak ketiga mendapatkan perlindungan secara perdata berupa ganti rugi dari debitor, sedangkan perlindungan secara pidana, pihak ketiga dapat melaporkan kreditur apabila melakukan penggelapan atas hasil lelang sertifikat tanah. Pertanggungjawaban dari debitor kepada kreditur yaitu berupa ganti rugi, namun jika debitor meninggal dunia maka pertanggungjawaban tersebut beralih kepada ahli waris dari debitor. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada ketentuan yang melarang pihak ketiga untuk menjaminkan objeknya sebagai jaminan kredit, bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga secara perdata berupa adanya ganti rugi dari debitor dan perlindungan secara pidana jika pihak kreditur melakukan penggelapan. Pihak ketiga dapat menuntut hak-haknya tersebut, melalui jalur litigasi ataupun non-litigasi.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Pihak Ketiga, Hak Tanggungan

## Abstract

*The purpose of writing this thesis is to examine and understand the legal protection obtained by third parties as owners of land ownership certificates as replacement collateral by debtors at banks, and the debtor's responsibility for land certificates belonging to third parties if they are in default. The research method in this thesis uses a normative juridical approach with the legal rules that apply in Indonesia, which are sourced from primary legal materials such as the 1945 Constitution, the Civil Code, the Criminal Code, Legislation, and opinions of appropriate legal experts, and sourced from secondary legal materials. The results that have been obtained are legal protection for third parties both civilly and criminally. Third parties receive civil protection in the form of compensation from debtors, while criminal protection means third parties can report creditors if they embezzle the proceeds of land certificate auctions. The liability of the debtor to the creditor is in the form of compensation, but if the debtor dies then the liability shifts to the debtor's heirs. So it can be concluded that there are no provisions that prohibit third parties from pledging their objects as credit collateral, the form of legal protection for third parties in civil terms is in the form of compensation from the debtor and criminal protection if the creditor commits embezzlement. Third parties can claim these rights, through litigation or non-litigation.*

*Keywords: Agreement, Third Party, Mortgage*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....</b>	<b>vi</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>vii</b>
<b>SURAT PERTANYAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	7
1.4.2 Manfaat Praktis .....	7
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Jenis Penelitian.....	7
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	8
1.5.4 Pengumpulan Bahan Hukum.....	9
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	9
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Perlindungan Hukum .....	11
2.2 Debitor.....	12
2.3 Objek Jaminan.....	14
2.4 Kreditur .....	21
2.5 Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit .....	27
2.6 Wanprestasi .....	31
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga atas Sertifikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Kredit.....	35

3.1.1 Aspek Hukum Perjanjian Jaminan .....	38
3.1.1.1 Jaminan dan Jaminan Pengganti .....	38
3.1.1.2 Hubungan Hukum Antara Bank (Kreditur) Dengan Debitor Dalam Perjanjian Pokok Hutang Piutang .....	39
3.1.1.3 Hubungan Hukum Antara Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Perjanjian Accesoir Dengan Kreditur (Bank) .....	43
3.1.2 Aspek Hukum Jaminan Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit .....	47
3.1.3 Sengketa dan Penyelesaian Hukum atas Sertifikat Tanah yang Terlibat dalam Jaminan Kredit .....	57
3.1.3.1 Upaya Perlindungan Hukum Kepada Pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah Yang Dijaminkan.....	57
3.1.3.2 Penyelesaian Sengketa Hukum atas Sertifikat Tanah yang Terlibat dalam Jaminan Kredit .....	63
3.2 Pertanggungjawaban Debitor Terhadap Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga Sebagai Objek Jaminan Pengganti Jika Wanprestasi .....	67
3.2.1 Tanggung Jawab Kreditur dan Debitor Terhadap Sertifikat Tanah Sebagai Jaminan .....	67
3.2.2 Implikasi Wanprestasi Debitor Terhadap Penggunaan Sertifikat Tanah Pihak Ketiga.....	70
3.2.3 Tanggung Jawab Debitor dalam Kasus Jaminan Pengganti.....	71
3.2.3.1 Jika Keadaan Masih Hidup .....	72
3.2.3.2 Jika Keadaan Meninggal Dunia .....	73
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
4.1 Kesimpulan .....	75
4.2 Saran.....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>77</b>