

**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA  
SELAKU PEMBERI JAMINAN HAK TANGGUNGAN**



**Diajukan Oleh :  
AHMAD ZIYAD  
NIM. 2220216310014**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN  
TEKNOLOGI UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTERKENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
JULI 2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK  
KETIGA SELAKU PEMBERI JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN**

**Tesis**

**Untuk memperoleh gelar Magister**

**Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan**

**Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :**

**AHMAD ZIYAD**

**NIM. 2220216310014**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN**

**RISET DAN TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM**

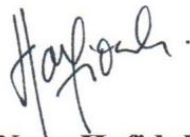
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**BANJARMASIN**

**JULI 2024**

**Tesis ini  
Telah Diperiksa dan Disetujui Untuk Dinilai  
Pada Tanggal .....**

**Pembimbing Utama**



**Noor Hafidah  
NIP. 19750211 199903 2 001**

**Diketahui oleh  
Koordinator Program Studi  
Program Magister Kenotariatan**



**Rahmida Erliyani  
NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum**



**Achmad Faishal  
NIP. 19750615 200312 1 001**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Ziyad, S.H

NIM : 2220216310014

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SELAKU PEMBERI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 12 Juli 2024

Yang membuat Pernyataan



Ahmad Ziyad, S.H



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
PASCASARJANA**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

NOMOR : 459/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Ahmad Ziyad**

Dengan Judul Tesis :

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Selaku Pemberi Jaminan Hak Tanggungan

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$ , dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarماسin, 02 Agustus 2024

Direktur,



Prof. Dr. Darang Biyatmoko, M.Si.  
NIP 196805071993031020



## RINGKASAN

### PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SELAKU PEMBERI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Oleh :

Ahmad Ziyad,<sup>1</sup> Noor Hafidah<sup>2</sup>

Dalam praktiknya, berbagai komplikasi hukum sering terjadi saat pembebanan hak tanggungan. Seringkali pihak ketiga mengalami kerugian ketika mereka bertindak sebagai pemberi jaminan hak tanggungan bukan sebagai Debitur. Keterlibatan pihak ketiga dalam proses perjanjian utang piutang terhadap kredit tidak dilarang, namun peraturan yang ada belum mengatur secara jelas dari sisi hak dan kewajiban pihak ketiga sehingga tidak dapat memberikan perlindungan hukum secara pasti bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan apabila ia merasa dirugikan baik terhadap debitur maupun kreditur.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang menjadi pemilik objek jaminan, serta pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam hal pemberi tanggungan bukan sebagai debitur dapat dibenarkan menurut hukum jaminan keperdataan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan objek penelitian Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) dan Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian ini bersifat preskriptif analitis yang memberikan *wayout*/jalan keluar terhadap masalah tertentu.

Pembebanan hak tanggungan dalam hal pemberi tanggungan bukan sebagai debitur dapat dibenarkan menurut hukum jaminan keperdataan di Indonesia. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Terdapat perlindungan hukum terhadap pihak ketiga berupa hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk mendapatkan sisa hasil penjualan objek jaminan, perlindungan dari eksekusi yang tidak sah dan hak untuk mengajukan gugatan jika merasa haknya dilanggar oleh debitur maupun kreditur.

---

<sup>1</sup> NIM : 2220216310014

<sup>2</sup> Pembimbing

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SELAKU PEMBERI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

## ABSTRAK

Oleh :

Ahmad Ziyad,<sup>3</sup> Noor Hafidah<sup>4</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang menjadi pemilik objek jaminan, serta pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam hal pemberi tanggungan bukan sebagai debitur dapat dibenarkan menurut hukum jaminan keperdataan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan objek penelitian Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) dan Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian ini bersifat preskriptif analitis yang memberikan *wayout*/jalan keluar terhadap masalah tertentu. Pembebanan hak tanggungan dalam hal pemberi tanggungan bukan sebagai debitur dapat dibenarkan menurut hukum jaminan keperdataan di Indonesia. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Terdapat perlindungan hukum terhadap pihak ketiga berupa hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk mendapatkan sisa hasil penjualan objek jaminan, perlindungan dari eksekusi yang tidak sah dan hak untuk mengajukan gugatan jika merasa haknya dilanggar oleh debitur maupun kreditur.

---

<sup>3</sup> NIM : 2220216310014

<sup>4</sup> Pembimbing

## LEGAL PROTECTION TO THIRD PARTY AS GUARANTOR OF MORTGAGE RIGHTS

By

Ahmad Ziyad <sup>1</sup>, Noor Hafidah <sup>2</sup>

Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 125 pages

### ABSTRACT

Keywords: *Loan Agreement, Legal Protection, Mortgage Right*

This research is aimed at studying and analyzing legal protection to third party who is owner of collateral object, as well as the implementation of the imposition of mortgage right in the event that the guarantor is not the debtor, which can be justified according to civil security law. This is normative legal research in which the object of research is the Civil Code (*Burgerlijk Wetboek*) and Act Number 4 of 1996 concerning Mortgage Right over Land and Objects Related to Land. The approaches used are a statute approach and a conceptual approach. The characteristic of this research is prescriptive analytical which provides a way out to certain problems. The imposition of mortgage right in the event that the mortgage provider is not a debtor, it can be justified according to civil security law in Indonesia. This matter is regulated in Act Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT). There is legal protection to third party in the form of the right to obtain information, the right to obtain the remaining proceeds from the sale of collateral objects, protection from illegal execution and the right to file a lawsuit if his right has been violated by the debtor or creditor.

Certified by,



---

<sup>1</sup> Student number: 2220216310014

<sup>2</sup> Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul "**Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga Selaku Pemberi Jaminan Hak Tanggungan**" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Lambung Mangkurat.

Tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, izinkan saya menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah memberikan dukungan dan fasilitas yang mendukung terlaksananya penelitian ini.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, yang selalu memberikan motivasi dan dukungan akademik yang sangat berarti.
3. Ibu Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan dorongan selama proses penyusunan tesis ini. Terima kasih atas bantuan dan waktu yang telah diberikan.
4. Bapak Dr. Saprudin, S.H., M.Hum., Ibu Dr. Lena Hanifah, S.H., LL.M., Ph.D., selaku tim penguji dari penelitian tesis ini. Terima kasih atas segala kritik dan saran yang telah diberikan dalam penelitian ini. Semoga apa yang

telah bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT.

5. Seluruh dosen dan praktisi, yang telah memberikan ilmu, wawasan, dan pengalaman berharga selama masa perkuliahan. Terima kasih atas dedikasi dan kontribusi yang diberikan kepada saya dan rekan-rekan mahasiswa lainnya.
6. Staf akademik Universitas Lambung Mangkurat, yang selalu membantu dan memfasilitasi segala kebutuhan administrasi dan akademik selama masa studi.
7. Keluarga, terutama ayah dan ibu yang selalu memberikan doa, dukungan moral, dan motivasi tanpa henti. Terima kasih atas pengorbanan, dan kepercayaan yang diberikan kepada saya.
8. Kerabat dan sahabat, yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan bantuan selama proses penyusunan tesis ini.

Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saya mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Akhir kata, saya mengucapkan terima kasih dan semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.

Banjarmasin, 12 Juli 2024

Ahmad Ziyad, S.H

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
RINGKASAN.....	vi
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I     PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Keaslian Penelitian .....	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	14
E. Tinjauan Pustaka .....	14
1. Tinjauan Konseptual.....	14
2. Tinjauan Teoritik .....	38
F. Metode Penelitian.....	46
G. Sistematika Penulisan.....	52
<b>BAB II    PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN MENURUT</b>	
<b>HUKUM JAMINAN KEPERDATAAN .....</b>	<b>53</b>
A. Perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia.....	53

B. Pembebanan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan .....	65
C. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Hal Pemberi Tanggungan Bukan Sebagai Debitur Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	79
D. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Hal Pemberi Tanggungan Bukan Sebagai Debitur Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.....	84
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA PEMILIK OBJEK JAMINAN.....</b>	<b>93</b>
A. Pelaksanaan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Hal Pemberi Tanggungan Bukan Sebagai Debitur .....	93
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga yang Menjadi Pemilik Objek Jaminan .....	100
C. Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan .....	115
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>119</b>
A. Kesimpulan.....	119
B. Saran .....	120
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>121</b>