



**ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN DAN KAITANNYA DENGAN
UTANG DEBITOR YANG WANPRESTASI (Studi Putusan Pengadilan No.
134/Pdt.G/2020/Pn. Skt)**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

ARINTYA AGUSTINA

NIM 11000118120028

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2022

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN DAN KAITANNYA DENGAN UTANG
DEBITOR YANG WANPRESTASI (Studi Putusan Pengadilan No.**

134/Pdt.G/2020/Pn. Skt)

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

ARINTYA AGUSTINA
NIM 11000118120028

Tugas Akhir - Penulisan Hukum dengan judul diatas telah disahkan dan
disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I



R. Suharto, S.H., M.Hum.
NIP 196005171986031002

Dosen Pembimbing II



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.
NIP 198107152006041001

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJIAN

**ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN DAN KAITANNYA DENGAN UTANG
DEBITOR YANG WANPRESTASI (Studi Putusan Pengadilan No.**

134/Pdt.G/2020/Pn. Skt)

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :

ARINTYA AGUSTINA

NIM 11000118120028

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Juni 2022

Dewan Penguji

Ketua



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP 196005171986031002

Anggota Penguji I



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.

NIP 198107152006041001

Anggota Penguji II



Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum

NIP 196805251993032011

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum

NIP 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H

NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 21 Juni 2022



Arintya Agustina
11000118120028

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya”

(QS Al-Baqarah 2:286)

“Shoelaces are always going to come undone, it’s human nature to give up after few days, but what matters is how often you tie them again”

(YoungK – Day6)

Penulisan Hukum ini penulis persembahkan untuk:

Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang,

Orang Tua Penulis yang tercinta,

Keluarga dan sahabat yang senantiasa memberi dukungan,

Universitas Diponegoro Almamater tercinta, dan

Seluruh pihak yang penulis sayangi

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb.

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul **“ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN DAN KAITANNYA DENGAN UTANG DEBITOR YANG WANPRESTASI (Studi Putusan Pengadilan No. 134/Pdt.G/2020/Pn. Skt)”**. Penulisan hukum ini dibuat dalam rangka memenuhi syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam proses penulisan hukum ini tidak luput dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, atas bantuan dan dukungan tersebut penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
3. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. sebagai Dosen Pembimbing I yang telah memberikan dukungan, dorongan, arahan, dan motivasi serta membantu penulis dalam penyelesaian penulisan hukum ini.

4. Bapak Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn. sebagai Dosen Pembimbing II yang telah memberikan dukungan, dorongan, arahan, dan motivasi serta membantu penulis dalam penyelesaian penulisan hukum ini.
5. Ibu Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum. sebagai Dosen Penguji yang telah memberikan petunjuk serta arahan kepada penulis untuk memperbaiki penulisan hukum ini.
6. Seluruh Dosen, Staff, dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang yang telah mencurahkan, waktu, tenaga, pelayanan, dan semangatnya dalam memberi ilmu kepada penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak Resi Pranacita, S.H. selaku Narasumber dalam penelitian yang dilakukan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
8. Bapak Budiarto, S.Sos. selaku Narasumber dalam penelitian yang dilakukan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
9. Bapak Nur Hidayat Cahyo Purnomo, S.H., M.Kn. Narasumber dalam penelitian yang dilakukan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
10. Bapak dan Ibu tercinta, Wahyu Prihatmoko dan Murni Wahyu Caturi, terima kasih atas dukungan dan motivasi yang telah diberikan kepada penulis sejak awal menempuh studi hingga akhirnya penulis dapat

menyelesaikan penulisan hukum ini. Semoga semua dukungan, doa, dan nasihat dari Bapak dan Ibu dapat menjadi pegangan hidup penulis dari sekarang hingga masa depan nanti.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dan mendukung penulis selama pengerjaan penulisan hukum ini. Manusia bukanlah makhluk yang sempurna serta memiliki kekurangan, oleh karena itu penulis meminta maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan hukum ini.

Wassalamualaikum wr.wb

Semarang, 19 Mei 2022

Penulis

Arintya Agustina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJIAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	13
C. KERANGKA PEMIKIRAN	13
D. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	16
a) Tujuan Penelitian.....	16
b) Manfaat Penelitian.....	16
E. METODE PENELITIAN.....	17
a) Metode Pendekatan	18
b) Spesifikasi Penelitian	18
c) Jenis dan Sumber Data	19
d) Metode Pengumpulan Data	21
e) Metode Analisis Data	22

F. SISTEMATIKA PENULISAN.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian.....	24
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit.....	32
C. Tinjauan Umum mengenai Hak Tanggungan.....	41
D. Tinjauan Umum mengenai Wanprestasi.....	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55
A. Penjaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit.....	55
B. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi.....	67
BAB IV PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	81

ABSTRAK

Kredit merupakan fasilitas bank untuk memenuhi kebutuhan pendanaan masyarakat. Jaminan menjadi hal yang penting dalam pemberian kredit karena dapat meminimalisir risiko kredit macet serta memberikan kepastian hukum bagi kreditur atas pelunasan kredit yang diberikannya. Terdapat beberapa jenis jaminan yang berlaku di Indonesia, saat ini yang paling banyak digunakan adalah Hak Tanggungan. Pada prakteknya, objek yang dijamin tidak selamanya adalah milik debitur misalnya saja dalam Putusan No. 134/Pdt. G/2020/Pn Skt, jaminan yang digunakan dalam putusan tersebut adalah tanah milik pihak ketiga selaku orang tua debitur. Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan tentang penjaminan hak atas tanah milik pihak ketiga serta perlindungan hukum pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah miliknya untuk menjamin utang debitur.

Penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan empiris dan spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu data primer dan data sekunder dengan metode pengumpulan data melalui hasil wawancara. Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa tidak ada peraturan yang melarang penjaminan hak atas tanah untuk menjamin utang pihak ketiga, sehingga dapat ditafsirkan bahwa hal tersebut diperbolehkan. Dalam menjaminkan asetnya untuk menjamin utang debitur, pihak ketiga mendapatkan perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diperoleh saat pihak ketiga ikut serta dalam proses pembuatan SKMHT dan APHT, sedangkan perlindungan hukum represif dapat berupa pengajuan gugatan dan/atau perlawanan.

Kata Kunci: Jaminan Kredit, Pihak Ketiga, Perlindungan hukum