

**ABSTRAK**

Tesis ini berjudul “Karakteristik Perjanjian Tertulis Antara Debitor dan Pemilik Jaminan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak”, dengan 2 (dua) pokok permasalahan yaitu perjanjian penggunaan hak atas tanah milik pihak ketiga sebagai objek jaminan hak tanggungan dan upaya hukum yang dilakukan pemilik jaminan bilamana debitor wanprestasi. Penelitian ini adalah jenis penelitian normatif yaitu penelitian yang didasarkan pada sumber hukum primer dan sekunder. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan studi kasus (*Case Study*). Penggunaan Hak Atas Tanah milik pihak lain sebagai obyek jaminan, dalam UUHT dimungkinkan jika pemberi hak tanggungan adalah pihak ketiga yang bukan merupakan debitor dalam perjanjian kredit, Hal ini secara tersirat nampak pada Pasal 8 UUHT bahwa selama ia adalah pemilik sah yang dapat melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut. Melihat kebiasaan yang telah dilaksanakan dan kerap kali kesepakatan yang digunakan hanya dengan lisan untuk mengatur hubungan hukum antara debitor dan pemilik jaminan. Hal tersebut mengakibatkan dikemudian hari debitor cenderung lepas tangan akan pengembalian benda yang digunakannya sebagai jaminan pelunasan utang. Hasil penelitian dari tesis ini menunjukkan bahwa; (1) Kesepakatan yang dibuat antara debitor dan pemilik jaminan tidak dapat dipersamakan dengan perjanjian yang diatur di dalam BW yakni pada perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian pinjam pakai sebab tidak memenuhi unsur-unsur yang menjadi patokan dalam kedua perjanjian

tersebut. maka dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. (2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang hak atas tanah miliknya digunakan oleh debitor sebagai jaminan pelunasan utang, yakni (a) upaya penyelamatan terhadap objek jaminan hak tanggungan. Sebagai bentuk pencegahan sebelum terjadinya eksekusi jaminan yaitu dengan Subrogasi (Pasal 1401 BW). (b) penggantian secara sukarela oleh debitor kepada pihak ketiga dalam hal jaminan telah dieksekusi. bilamana debitor tetap tidak mengindahkan maka berdasarkan perjanjian tertulis tersebut pihak ketiga pemilik jaminan dapat menuntut ganti kerugian dengan dalil wanprestasi berdasarkan Pasal 1267 BW.

**Kata kunci : hak atas tanah, jaminan milik pihak ketiga, upaya hukum**

## ABSTRACT

This thesis is entitled "Characteristics of Written Agreements Between Debtors and Guarantee Owners as the Form of Law for Parties", with 2 (two) points related which are the use of third party land rights as a Mortgage Rights Safeguard and complaints made by collateral owners when the debtor defaults . This research is a type of normative research that is a research based on primary and secondary law source. The approach methods used in this study are statute approach, conceptual approach and case study approach (Case Study). The use of land rights owned by other parties as objects of collateral, in UUHT asking for permission to provide a party who is not a debtor in the credit agreement, this is implied in Article 8 of the object of the mortgage. Seen from customary that has been approved and also approved by the creditor and owner of the Guarantee. The common issue in the future, the debtor will not keep their obligation to guarantee the repayment of debt. Research results from this thesis; (1) An agreement made between the debtor and the owner of the Guarantee cannot be equated with the agreement regulated in BW which is determined in the loan agreement made in accordance with the loan agreement because it does not fulfill the uncertainty which becomes the benchmark in the agreement made previously and it is categorized as a innominaat agreement. (2) Legal remedies that can be carried out by third parties who are entitled to their land are used by the debtor as a guarantee of repayment of debt, such as (a) rescue protection against objects of guarantee of liability. As a form of agreement before the issuance of the implementation of the Guarantee with subrogation (Article 1401 BW). (b) Substitution made voluntarily by the debtor to third parties in terms of if the debtor still does not heed, then based on the agreement, the owner can request compensation by default in accordance with Article 1267 BW

**Keywords: land rights, other's party collateral, legal remedies**