

**KAJIAN YURIDIS KEABSAHAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
TIDAK DIDASARKAN ALAS HAK MILIK DEBITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Oleh
K. Vinaditya Indah Putri, Nim 1814101034
Program Studi Ilmu Hukum

ABSTRAK

Penelitian ini dibuat bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme Keabsahan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak didasarkan Alas Hak Milik Debitur Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Perspektif Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan menganalisis akibat hukum terhadap Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak didasarkan Alas Hak Milik Debitur Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Perspektif Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), sumber bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah dengan teknik studi kepustakaan dan bahan hukum tersebut dilakukan evaluasi, interpretasi, argumentasi, dan dibahas secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan alas hak milik debitur (pihak ketiga) dianggap sah, jika sesuai dengan mekanisme yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan norma, ketertiban umum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mekanisme menurut undang-undang dilakukan atas sepengetahuan dan atas persetujuan pemilik tanah, adanya SKMHT dan APHT, dan pihak pemilik tanah turut hadir saat SKMHT dan APHT ditandatangani. (2) Perjanjian kredit yang tidak dilakukan sesuai kesepakatan (*wanprestasi*) dapat menimbulkan akibat hukum yaitu dilakukan pelelangan tanah, penyitaan tanah, debitur harus membayar ganti rugi (biaya, rugi, dan bunga), beban resiko beralih, kreditur dapat melepaskan kewajiban dari dirinya apabila perjanjian berdifat bolak-balik. Untuk perjanjian yang batal demi hukum, memiliki akibat hukum bahwa perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Kata-kata kunci: Keabsahan Jaminan Hak Atas Tanah, Perjanjian Kredit, UUHT.

**JURIDICAL STUDY OF GUARANTEE OF LAND RIGHTS WHICH IS
NOT BASED ON THE DEBTOR'S RIGHTS IN CREDIT AGREEMENTS
UNDER LAW NO. 4 YEAR 1996 CONCERNING LIABILITY RIGHTS**

By
K. Vinaditya Indah Putri, Nim 1814101034
Legal Studies Program

ABSTRACT

This study was made with the aim of knowing and analyzing the mechanism of the Legality of Land Rights Guarantees that are not based on the Debtor's Property Rights in the Credit Agreement Based on the Perspective of Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and analyze the legal consequences of Land Rights Guarantees that are not based on the Debtor's Property Rights in the Credit Agreement. Based on the Perspective of Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The type of research used is normative legal research, so the approach used in this research is the statute approach and the case approach. The sources of legal materials used are primary, secondary, and tertiary legal materials. The technique of collecting legal materials used is a literature study technique and the legal materials are evaluated, interpreted, argued, and discussed descriptively. The results of the study indicate that (1) the guarantee of land rights which is not based on the property rights of the debtor (third party) is considered valid, if it is in accordance with the specified mechanism and does not conflict with norms, public order, and applicable laws and regulations. The mechanism according to the law is carried out with the knowledge and approval of the land owner, the existence of SKMHT and APHT, and the land owner is also present when the SKMHT and APHT are signed. (2) Credit agreements that are not carried out in accordance with the agreement (default) can lead to legal consequences, namely land auctions, land confiscation, the debtor must pay compensation (costs, losses, and interest), the burden of risk shifts, the creditor can release his obligations if he the agreement is reversible. For an agreement that is null and void, it has a legal consequence that the agreement is considered to have never existed.

Key Words: Validity of Land Rights Guarantee, Credit Agreement, UUHT.