



ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN KUASA MENJUAL SEBAGAI CARA EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Oleh:

Carlina Hanna Tarisha Sipayung¹, Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui keabsahan jual beli atas objek jaminan sebagai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat pada saat pengikatan kredit, serta untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli objek jaminan Hak Tanggungan yang dijual di bawah tangan oleh kreditur berdasarkan surat kuasa menjual.

Penelitian penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan cara studi kepustakaan, yaitu menganalisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan topik penelitian. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif analitis dengan menjelaskan penelitian yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, penulisan hukum ini menghasilkan dua kesimpulan. Pertama, eksekusi dengan cara menjual objek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan surat kuasa menjual kepada debitur adalah tidak sah. Hal ini didasari oleh karena surat kuasa menjual yang diberikan kepada kreditur pada saat pengikatan kredit telah menyalahi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian khususnya syarat objektif yaitu suatu sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat objektif tersebut mengakibatkan perjanjian jual beli batal demi hukum. Kedua, pembeli objek Hak Tanggungan melalui penjualan berdasarkan surat kuasa menjual kepada kreditur dilindungi secara hukum sepanjang pembeli tersebut beritikad baik sesuai kriteria yang ditentukan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016. Pelindungan hukum ini sebagai bentuk pelindungan hukum eksternal yang dapat diberikan kepada pembeli.

Kata Kunci: Surat Kuasa Menjual, Jual Beli Hak Tanggungan, Pelindungan Pembeli

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum bagian Hukum Perdata, Universitas Gadjah Mada

² Dosen Fakultas Hukum bagian Hukum Perdata, Universitas Gadjah Mada



***JURIDICAL ANALYSIS OF THE GRANTING OF POWER OF SALE AS A
WAY OF EXECUTING A MORTGAGE GUARANTEE***

By:

Carlina Hanna Tarisha Sipayung¹, Taufiq El Rahman²

ABSTRACT

This study aims to analyze and find out the validity of the sale and purchase of collateral objects in the execution of Mortgage Rights based on the power of sale made at the time of credit binding, as well as to find out and analyze the legal protection for buyers of Mortgage collateral objects sold under the hand by creditors based on the power of sale.

This legal writing research uses a type of normative juridical research by means of literature study, namely analyzing primary, secondary, and tertiary legal materials related to the research topic. The type of data used in this research is secondary data. The results of the research are analyzed qualitatively and presented descriptively analytically by explaining the research relevant to the problem being studied.

Based on the results of research and discussion, this legal writing produces two conclusions. First, execution by selling the object of Mortgage collateral based on the power of attorney to sell to the debtor is invalid. This is based on the fact that the power of attorney to sell given to the creditor at the time of credit binding has violated the provisions of the Mortgage Law, and the sale and purchase does not fulfill the validity of the agreement, especially the objective requirement, namely a lawful cause. The non-fulfillment of the objective requirement results in the sale and purchase agreement being null and void. Second, the purchaser of the Mortgage object through a sale based on a power of sale to the creditor is legally protected as long as the purchaser is in good faith according to the criteria specified in SEMA No. 4 of 2016. This legal protection is a form of external legal protection that can be given to the buyer.

Keywords: Power of Attorney to Sell, Sale and Purchase of Mortgage Rights, Buyer Protection

¹ Undergraduate Student in Civil Law Department at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada

² Lecturer in Civil Law Department at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada