

**PELINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR TERHADAP EKSEKUSI
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN KUASA MENJUAL
(Studi Kasus di Bank Sinarmas Pekanbaru)**

Sekar Tasya Melya H¹ Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian dalam penulisan hukum ini secara objektif bertujuan untuk mengetahui keberlakuan surat kuasa menjual dalam eksekusi Hak Tanggungan dengan Kuasa Menjual yang dikaitkan dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pelindungan hukum bagi debitur terkait eksekusi jaminan Hak Tanggungan dengan Kuasa Menjual dalam kasus Bank Sinarmas Pekanbaru.

Penelitian penulisan hukum ini merupakan penelitian hukum jenis yuridis empiris dan bersifat deskriptif analitis. Data informasi diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Data hasil penelitian kemudian dianalisis secara kualitatif.

Penelitian dan pembahasan dalam penulisan hukum ini menghasilkan dua kesimpulan. Pertama, Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda tidak mengenal pemakaian akta kuasa menjual dalam dunia perkreditan apabila akta ini ditandatangani bersamaan dengan akta-akta yang dibuat pada saat akta kredit, namun diperbolehkan jika ditanda tangani pada saat debitur kredit macet dan telah menerima peringatan dari pihak kreditur seperti debitur telah melakukan kredit macet lalu kreditur dan debitur datang kepada notaris untuk diterbitkan akta kuasa menjual, maka didalam akta tersebut sesuai ketentuan UUHT dikarenakan terdapat penyerahan secara sukarela dan harus membuka musyawarah untuk menemukan kata nilai jual yang saling menguntungkan dan tidak melanggar UUHT. Kedua, Pelindungan hukum bagi Debitur terhadap eksekusi jaminan Hak Tanggungan dengan Kuasa Menjual dalam kasus Bank Sinarmas Pekanbaru yaitu pelindungan hukum eksternal dengan jaminan Hak Tanggungan yang mana dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan kemudian Hak Tanggungan didaftarkan oleh PPAT pada kantor pertanahan, namun jika Debitur telah membuat Kuasa Menjual kepada Kreditur dengan alasan pemaksaan maka debitur dapat menggugat Kreditur atas “Perbuatan Melawan Hukum” dikarenakan Kuasa Menjual yang dibuat diawal bertentangan dengan UUHT.

Kata Kunci : Pelindungan Debitur, Hak Tanggungan, Surat Kuasa Menjual.

¹ Mahasiswa Program Sarjana Srata-1 (S-1) Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata, Universitas Gadjah Mada.

² Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

LEGAL PROTECTIONS FOR DEBTORS AGAINST THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHT WITH AUHORITY LETTER OF TRADING

(Case Study in Bank Sinarmas Pekanbaru)

Sekar Tasya Melya H³ Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

The research in writing this law objectively aims to determine the validity of the power of attorney to sell in the execution of Mortgage with the Authorization to Sell associated with Constituion Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land and legal protection for related debtors. execution of Mortgage Guarantee with Auhority letter of trading in the case of Bank Sinarmas Pekanbaru.

This research is a descriptive analysis. The research method used a qualitative design with a juridical approach. These data were obtained from library research and field research.

The research and discussion in writing this law produces two conclusions. First, Constitutions Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects does not recognize the use of a authority letter of trading in the world of credit if this deed is not signed together with the deeds made at the time of the credit deed, but is allowed if it is signed on when the debtor defaults and has received a warning from the creditor such as the debtor has defaulted then the creditor and debtor come to the notary to issue a power of attorney to sell, then the deed is in accordance with UUHT provisions because there is a voluntary submission, then the deed is in accordance with the provisions of UUHT because there is a voluntary submission and must open deliberation to find the word selling value that is mutually beneficial and does not violate UUHT. Second, legal protection for Debtors against the execution of Mortgage guarantees with the Authorization to Sell in the case of Bank Sinarmas Pekanbaru, namely Mortgage guarantees where the process of binding credit agreements with Mortgage guarantees is then registered by PPAT at the land office, however if the Debtor has made a Selling Authorization to the Creditor with reasons of coercion, the Debtor can sue the Creditor for “Unlawful Acts” because the Selling Authorization made earlier is contrary to UUHT.

Keywords: Debtor Protection, Mortgage Rights, Auhority letter of trading

³ Undergraduate Law Students, Civil Law Concentration, The University of Gadjah Mada.

⁴ Lecturer of Civil Law, Faculty of Law The University of Gadjah Mada.