

ABSTRAK

Pada praktiknya banyak dijumpai pembuatan perjanjian kredit diikuti dengan surat kuasa menjual yang dipersiapkan oleh kreditor dan digunakan apabila debitor gagal bayar (wanprestasi). Penggunaan surat kuasa menjual memang tidak dilarang, namun akan menimbulkan suatu masalah apabila kuasa jual tersebut sudah diikat dengan hak tanggungan. Oleh sebab itu, penulis membagi pokok permasalahan tersebut menjadi 2 (dua) bagian. **Pertama**, Bagaimana penggunaan surat kuasa jual terhadap objek jaminan yang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan, **Kedua** Bagaimana Perlindungan hukum dalam penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan) dan Debitur. Metode penelitian ini adalah penelitian normatif yang didukung dengan bahan hukum (data) primer serta bahan hukum (data) sekunder berupa wawancara. Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan secara Konseptual (*Conceptual Approach*) dan Perundang-undangan (*Statue Approach*) hingga di analisa secara Yuridis.. Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara kepada narasumber yaitu Notaris yang sekaligus memegang jabatan sebagai PPAT. Hasil dari penelitian tesis ini menyimpulkan, **Pertama**, fungsi kuasa menjual terhadap objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, menjadi hal yang sia-sia/tidak berguna dan merupakan suatu pemborosan karena debitor mengeluarkan biaya tambahan berupa biaya akta, apabila Kuasa Menjual dibuat bersamaan dengan Hak tanggungan maka kekuatan mengikatnya tidak ada karena dalam Hak tanggungan telah melekat kekuatan eksekutorial. Fungsi kuasa menjual pada dasarnya adalah untuk menjamin pelunasan utang debitor, dalam arti kreditor sangat berkepentingan untuk mengambil pelunasan hutang tersebut demi untuk memperkecil atau mengurangi kerugian bahkan mencegah kerugian dalam menyalurkan kredit, **Kedua**, Perlindungan hukum untuk kedua belah pihak sejatinya dapat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan (dalam kontesks persoalan ini lembaga jaminan Hak Tanggungan)

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Kuasa Jual, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

In practice, it is often found that credit agreements are made followed by a power of attorney to sell which is prepared by the creditor and used if the debtor fails to pay (default). The use of a power of attorney to sell is not prohibited, but it will cause problems if the power of sale is tied to a mortgage. Therefore, the author divides the main problem into 2 (two) parts. Firstly, how to use a power of attorney to sell for collateral objects that are encumbered with mortgage rights in banking credit agreements. Second, how to provide legal protection for the use of a power of attorney to sell for collateral objects that are encumbered with mortgage rights in debt and receivable agreements for creditors (banking) and debtors. This research method is normative research which is supported by primary legal material (data) as well as secondary legal material (data) in the form of interviews. The approach used is a conceptual approach and a statutory approach to juridical analysis. Field research was carried out by interviewing sources, namely Notaries who also hold the position of PPAT. The results of this thesis research conclude, Firstly, the function of the power of sale for the collateral object which is encumbered with a Mortgage, becomes futile/useless and is a waste because the debtor incurs additional costs in the form of deed fees, if the Power of Sale is made simultaneously with the Mortgage Right. then there is no binding force because the mortgage right has inherent executorial power. The function of the power of sale is basically to guarantee repayment of the debtor's debt, in the sense that the creditor is very interested in taking repayment of the debt in order to minimize or reduce losses and even prevent losses in distributing credit. Second, legal protection for both parties can actually be done by using a material guarantee institution. (in the context of this issue, the Mortgage Guarantee Institution)

Keywords: Credit Agreement, Mortgage Rights, Power of Sale, Legal Protection.