

ABSTRAK

Dalam suatu proses pemberian kredit perbankan pada umumnya debitur wajib memberikan jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Tujuan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut adalah agar bank selaku kreditur dalam pemberian kreditnya kepada debitur dapat terjamin keamanan pelaksanaan pembayaran penyaluran kredit dikemudian hari apabila debitur wanprestasi, namun terdapat suatu kondisi dimana agunan pada jenis kredit tertentu oleh peraturan perundang-undangan hanya dilakukan pengikatan sebatas pada pembuatan surat kuasa memasang hak tanggungan. Penelitian. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan pengikatan agunan pada proses pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekalongan tidak dilaksanakan pengikatan secara sempurna menggunakan hak tanggungan, kedudukan hukum akta kuasa menjual terhadap agunan yang akan dibebani hak tanggungan dalam proses pemberian fasilitas kredit subsidi, dan bentuk perlindungan hukum bagi pemberi kuasa pada penggunaan akta kuasa menjual.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *juridis empiris* atau *Sosio Legal Research*. Spesifikasi penelitian dilakukan secara *Deskriptif Analitis*, Pengumpulan data dilakukan melalui kepustakaan, observasi dan wawancara.. Kerangka Teoritis yang digunakan adalah teori kepastian hukum, teori negara hukum, teori perjanjian, teori keadilan dan teori perlindungan hukum.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa penyebab dari tidak dilaksanakannya pengikatan secara sempurna menggunakan hak tanggungan dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekalongan adalah karena jenis kredit pemilikan rumah subsidi merupakan jenis kredit tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mana proses pengikatan hanya sebatas pada surat kuasa memasang hak tanggungan. Atas dasar alasan tersebut pihak bank meminta kepada Notaris / PPAT untuk dapat menerbitkan akta kuasa menjual yang bertujuan apabila debitur wanprestasi, bank selaku kreditur dapat melaksanakan penjualan untuk mendapatkan pelunasan kredit. Namun apabila surat kuasa memasang hak tanggungan telah ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan maka proses eksekusi agunan harus tunduk terhadap undang-undang Hak Tanggungan. Pembuatan akta kuasa menjual secara notariil merupakan bentuk perlindungan hukum bagi debitur selaku pemberi kuasa.

Kata Kunci : Akta Kuasa Menjual, Agunan yang akan dibebani Hak Tanggungan, Kredit pemilikan rumah subsidi.

ABSTRACT

In the loan processing, the debtor is obligated for providing a guarantee in the form of movable or immovable objects which in this research are immovable objects that are tied by the encumbrance right in the form of land and building. The purpose of giving a credit with the guarantee of encumbrance right is that the bank as a creditor can be guaranteed its safety in the implementation of loan processing if the debtor is defaulted, but there is a condition when the collateral on certain types by law and regulation can be done by just making a power of attorney with the encumbrance right. This study discusses about The Legal Status of A Letter of Attorney to Sell for The Collateral That Will Be Burdened By The Encumbrance right (the case study in PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Pekalongan Branch Office). The purpose of this research are finding out the reason that the collateral binding has not applied the encumbrance right perfectly by PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Pekalongan Branch Office in the loan processing of subsidized house, the legal status of a power of attorney to sell that will be burdened in encumbrance right, and a form of legal protection for the authorizer on the use of a power of to sell.

This study uses the empirical juridical approach or Sosio Legal Research. Data collection is done through literature, observation and interview.. Theoretical framework used is legal certainty theory, state law theory, agreement theory, justice theory and legal protection theory.

From the result of this research, it is known that the cause of collateral binding has not done perfectly by PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Pekalongan Branch Office in the loan processing of subsidized house is because the type of loan processing itself is a certain type of credits that is regulated in legislation in which the binding process is limited to the power of attorney for using the encumbrance right. For that reason, the Bank asked the notary public/the official certifier of title deeds to be able to issue a power attorney to sell for purpose if the debtor is defaulted, the bank as a creditor can execute the sale to get the loan repayment. However if the encumbrance right has increased to be the deed of encumbrance right and registered to get the certificate of encumbrance right then the process of collateral execution must be complied to the regulation of encumbrance right. The making of a power of attorney to sell by notarial is a form of legal protection for the debtor as the principal.

Keywords : A Power Attorney to Sell, The Collateral That Will Be Burdened by Encumbrance Right, Subsidized House Ownership Credit