

ABSTRAK

Putusan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Plp ini menimbulkan problema berkaitan dengan kepemilikan hak atas obyek jaminan hak tanggungan akibat pelunasan kredit macet debitur oleh pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji apakah surat kuasa dari debitur dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas obyek jaminan kepada pihak ketiga, serta menganalisis apa yang seharusnya dilakukan oleh pihak ketiga agar dapat menjadi pemilik sah obyek jaminan hak tanggungan setelah melunasi kredit debitur.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Bahan hukum yang diperoleh dengan studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang diteliti, serta bahan hukum sekunder yang diperoleh dari sumber referensi buku, jurnal, artikel, pendapat para ahli.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat kuasa dari debitur tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas obyek jaminan kepada pihak ketiga. Hal ini, dikarenakan surat kuasa hanya sebuah perjanjian perwakilan yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa, namun hak kepemilikan tetap berada di tangan pemberi kuasa. Dengan demikian, yang seharusnya dilakukan oleh pihak ketiga yang telah melakukan pelunasan kredit debitur agar menjadi pemilik obyek jaminan hak tanggungan yaitu dengan melakukan perjanjian subrogasi yang harus dilakukan secara jelas dan tercatat secara tertulis, baik antara pihak ketiga dan kreditur atau antara pihak ketiga dengan debitur. Untuk melengkapi proses tersebut, perlu pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan di Kantor Pertanahan agar proses balik nama sertifikat dapat dilakukan.

Kata Kunci: *Pengalihan Hak, Hak Tanggungan, Surat Kuasa*

ABSTRACT

Decision Number 31/Pdt.G/2019/PN Plp, raises issues related to ownership of collateral objects due to the debtor's defaulted debt by a third party. This study aims to examine whether a power debtor can be used as a basis for transferring rights to a collateral object to a third party, as well as analyzing what a third party should do to become the legal owner of the collateral object after paying off the debtor's credit.

The research method used in this study is normative legal research with a case study and a statutory approach. The legal material obtained through a literature review of primary legal materials include laws and regulations relevant to the legal issues being studied, as well as secondary legal materials obtained from reference sources in books, journals, articles, and expert opinions.

The research results show that a power of attorney from a debtor cannot be used as a basis for transferring rights over the collateral to a third party. This is because a power of attorney is merely a representation agreement that authorizes the recipient to act on behalf of the principal, but ownership rights remain with the principal. Therefore, the third party who has paid off the debtor's loan to become the owner of the collateral is required to enter into a subrogation agreement, which must be clearly documented in writing, either between the third party and the creditor or between the third party and the debtor. To complete this process, a Deed of Sale and Purchase must be drawn up before a Land Deed Official and registered at the Land Office to allow the transfer of title to the certificate.

Keywords: *Transfer of Rights, Mortgage Rights, Power of Attorney.*