

Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja pada Dua Bank yang Berbeda (Studi Kasus di Bank X dan Bank Y)

Oleh

Ramma Yoasta Dana Dedjanto¹ dan Ninik Darmini²

Intisari

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan Bank Y sebagai kreditur kedua bersedia memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang berada pada Peringkat Kedua meskipun Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah dipegang oleh bank lain. Selain itu, untuk menganalisis mekanisme pembebanan jaminan Hak Tanggungan terhadap kreditur yang berkedudukan pada Peringkat Kedua dan pembagian hak para kreditur dalam eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap lebih dari satu kreditur dengan peringkat dan pada bank yang berbeda.

Penelitian ini bersifat deskriptif dan berjenis normatif-empiris dengan data primer yang diperoleh langsung dari wawancara dengan responden serta diperkuat dengan studi kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder. Data sekunder yang didapatkan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dari hasil wawancara lalu dikaitkan dengan studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan maupun bahan literatur lainnya.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil sebagai berikut. Pertama, pemberian kredit oleh Bank Y dengan jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua pada prinsipnya diperbolehkan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sepanjang nilai jaminan masih mencukupi dan kreditur menerapkan prinsip kehati-hatian secara ketat. Kedua, dalam praktiknya terdapat perbedaan antara pengaturan normatif dan penerapan empiris, terutama terkait kebutuhan persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama serta penggunaan notaris yang sama guna menjamin kepastian hukum bagi kreditur Peringkat Kedua. Ketiga, apabila terjadi eksekusi objek jaminan, hasil penjualan dibagikan berdasarkan asas hak preferen, dengan mendahulukan pelunasan kreditur Peringkat Pertama, sementara kreditur Peringkat Kedua hanya berhak atas sisa hasil eksekusi dan berpotensi menjadi kreditur konkuren apabila nilai jaminan tidak mencukupi.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Peringkat Kedua, Kredit

¹ Mahasiswa Program Studi Sarjana, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

² Doktor Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

Security Rights Based on Working Capital Loan Agreements at Two Different Banks (Case Study at Bank X and Bank Y)

By

Ramma Yoasta Dana Dedjanto¹ and Ninik Darmini²

Abstract

This legal paper aims to identify and analyze the reasons why Bank Y, as the second creditor, is willing to provide credit with a second-rank mortgage guarantee even though the first-rank mortgage guarantee is held by another bank. Additionally, it seeks to analyze the mechanism of imposing mortgage collateral on creditors ranked second and the distribution of rights among creditors in the execution of mortgage collateral imposed on more than one creditor with different rankings and at different banks.

This research is descriptive and normative-empirical in nature, with primary data obtained directly from interviews with respondents and reinforced by literature studies to obtain secondary data. The secondary data obtained consists of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data obtained was analyzed qualitatively from the interview results and then linked to literature studies in the form of legislation and other literature materials.

Based on the research, the following results were obtained. First, the granting of credit by Bank Y with a Second Rank Security Interest is in principle permitted under Law No. 4 of 1996 concerning Security Interests, as long as the value of the collateral is still sufficient and the creditor strictly applies the principle of prudence. Second, in practice, there are differences between normative regulations and empirical application, particularly regarding the need for approval from creditors holding First Rank Mortgage Rights and the use of the same notary to ensure legal certainty for Second Rank creditors. Third, in the event of foreclosure on the collateral, the proceeds from the sale are distributed based on the principle of preferential rights, with priority given to the repayment of First Rank creditors, while Second Rank creditors are only entitled to the remaining proceeds from the foreclosure and may become concurrent creditors if the value of the collateral is insufficient.

Keywords: Mortgage, Second Rank Mortgage, Credit

¹ Undergraduate Student, Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University

² Associate Professor at Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University