

ABSTRAK

Kepastian hukum terkait hak tanggungan peringkat II setelah peringkat I sudah di Roya pada praktiknya belum sepenuhnya terjamin. Mungkin terdapat perbedaan penafsiran atau kekosongan hukum dalam hal ini. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian dan konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Proses eksekusi jaminan terhadap hak tanggungan peringkat II memerlukan kewenangan yang jelas dan mekanisme yang efektif dalam menegakkan hak-hak kreditur. Namun, dalam beberapa kasus, pelaksanaan eksekusi jaminan terhadap hak tanggungan peringkat II mungkin menghadapi kendala dan hambatan yang dapat memperlambat atau menghambat proses tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum Hak Tanggungan Peringkat II apabila Peringkat I sudah di Roya dan untuk mengetahui dan menganalisis proses eksekusi jaminan dalam perbankan terhadap Hak Tanggungan Peringkat II.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian yuridis empiris, dengan spesifikasi deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer yang berupa wawancara dan data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data penelitian lapangan yaitu berupa wawancara dan penelitian kepustakaan yang menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan secara hukum, hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya tetap sah dan mengikat meskipun hak tanggungan peringkat pertama telah diroya karena pelunasan utang. Namun, kreditur perlu berhati-hati memastikan validitas royas terhadap hak tanggungan peringkat pertama untuk mencegah kecurangan atau pemalsuan yang dapat merugikan kreditur pemegang hak tanggungan peringkat berikutnya. Langkah-langkah validasi seperti konfirmasi dengan pemegang hak tanggungan pertama, pengecekan di Kantor Pertanahan, dan verifikasi identitas pemberi royas penting untuk memenuhi asas kepastian hukum sesuai teori Lon Fuller. Eksekusi hak tanggungan peringkat II dapat dilaksanakan secara hukum jika memenuhi syarat seperti debitur telah cidera janji, objek hak tanggungan dikenai sita jaminan, ada bukti kepemilikan hak tanggungan peringkat II, adanya pengumuman lelang, dan tidak ada gugatan perlawanan. Namun, proses eksekusi akan menghadapi kendala karena Balai Lelang hanya dapat melaksanakan eksekusi atas permohonan pemegang hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Kreditur peringkat II harus menempuh jalur lain seperti penjualan di bawah tangan dengan persetujuan debitur dan kreditur peringkat I. Teori perlindungan hukum relevan diterapkan agar hak dan kewajiban semua pihak terlindungi dalam proses eksekusi ini.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Hak Tanggungan; Roya; Perbankan.

ABSTRACT

Legal Certainty Regarding Second-Rank Mortgage After the First-Rank has been Revoked in Practice is Not Fully Guaranteed. There may be differences in interpretation or legal gaps in this regard. This can lead to uncertainty and conflict between the parties involved. The process of executing collateral against a second-rank mortgage requires clear authority and an effective mechanism to enforce creditors' rights. However, in some cases, the execution of collateral against a second-rank mortgage may face obstacles and impediments that may delay or hinder the process. The purpose of this research is to identify and analyze the legal certainty of a Second-Rank Mortgage if the First-Rank has been revoked and to identify and analyze the process of executing collateral in banking against a Second-Rank Mortgage.

This research uses qualitative research methods with an empirical juridical type of research, with an analytical descriptive specification. The sources and types of data used in this research employ primary data in the form of interviews and secondary data, namely primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data collection techniques for field research are interviews and library research using the theory of legal certainty and the theory of legal protection.

The results of this research can be concluded that legally, second-rank and subsequent mortgages remain valid and binding even though the first-rank mortgage has been revoked due to debt repayment. However, creditors need to be cautious in ensuring the validity of the revocation of the first-rank mortgage to prevent fraud or forgery that could harm creditors holding subsequent-rank mortgages. Validation steps such as confirmation with the first-rank mortgage holder, checking at the Land Office, and verifying the identity of the revoker are important to meet the principle of legal certainty according to Lon Fuller's theory. The execution of a second-rank mortgage can be legally carried out if it meets the requirements such as the debtor has defaulted, the object of the mortgage is subject to collateral seizure, there is proof of ownership of the second-rank mortgage, there is an auction announcement, and there is no lawsuit for resistance. However, the execution process will face obstacles because the auction office can only execute the execution at the request of the first-rank mortgage holder based on Article 6 of the Mortgage Law. Second-rank creditors must pursue other avenues such as private sales with the consent of the debtor and first-rank creditor. The theory of legal protection is relevant to apply so that the rights and obligations of all parties are protected in this execution process.

Keywords: *Legal Certainty; Mortgage; Revocation; Banking.*