

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan selaku badan usaha yang salah satu tugasnya adalah melakukan penyaluran kredit kepada masyarakat ataupun korporasi merupakan bisnis utama yang paling banyak dijalankan dalam upaya mendapatkan keuntungan.¹ Pemberian kredit akan dituangkan dalam suatu akta perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.²

Pengertian kredit dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Perbankan adalah “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Pasal 1131 KUH Perdata terdapat ketentuan yang berlaku terhadap semua debitur dan kreditur serta demi hukum, berlaku tanpa adanya perjanjian

¹ Jamal Wiwoho, “Peran Lembaga Keuangan Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat”, MMH, Jilid 43 No. 1 Januari 2014, hlm. 88.

² Dewi Rahmayani, “Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan”, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad. Volume 1, Nomor 1, Desember 2017, hlm. 74.

sebelumnya, yang menyatakan”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Sehingga jelas ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tersebut adalah suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan dan bersifat umum. Sedangkan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata menegaskan “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.” J. Satrio mengemukakan, bahwa dari Pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:³

1. seorang kreditur dapat mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual untuk pelunasan tagihan kreditur;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja.

Hak tanggungan dalam praktiknya di Lembaga perbankan paling sering di ikat dengan jaminan tanah atau kebendaan lainnya. Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan oleh bank, diadakan perjanjian jaminan.

³ Rachmadi Usman, “*Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*”, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 27.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*acesoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri.⁴ Hak tanggungan merupakan hak dari Perjanjian tambahan yang dilekatkan kepada Perjanjian Kredit antara kreditur dengan Debitur. Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur.⁵ Sedangkan untuk jaminan yang dapat dijadikan Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai.

Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur, sedangkan untuk jaminan yang dapat dijadikan Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai.⁶

Kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang Hak Tanggungan karena adanya Hak Tanggungan yang mana obyek jaminan telah didaftarkan dan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (*Preferent*) dari kreditur lain dengan mempertimbangkan peringkat Hak Tanggungan.⁷

⁴ Djuhaendah Hasan, "*Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*", (Jakarta: Nuansa Madani, 2011), hlm. 12.

⁵ Etty Mulyati. Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, Vol. 1. No. 2. 2018, hlm. 135-148.

⁶ Eka Widya Retno Sari. Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Pt. Bri (Persero) Tbk Cabang Tegal. Thesis, 2008. *Program Pascasarjana Universitas Diponegoro*. Hlm. 3.

⁷ Marindowati. Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum Volume 1, No 1*, 2017, hlm. 137-140.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU Hak Tanggungan “Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.”

Adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang Hak Tanggungan, yang mana obyek yang menjadi jaminan dan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (*Preferent*) dari Kreditur yang lain dengan melihat peringkat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU Hak Tanggungan “Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.”⁸

Solusi yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pelunasan utang melalui mekanisme Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan biasanya menjadi solusi terakhir yang dilakukan oleh kreditor Pemegang Hak Tanggungan apabila debitor Pemegang Hak Tanggungan cedera janji.

Segala kemudahan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dalam praktiknya dapat menimbulkan permasalahan hukum, dengan kata lain pihak kreditor Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Permasalahan hukum yang muncul dalam praktik pihak kreditor Pemegang

⁸ Marindowati, “Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”, *Fiat Justitia Jurnal Hukum* Volume 1, No. 1. Hlm. 138.

Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat melibatkan beberapa aspek, berikut beberapa potensi permasalahan yang dapat muncul:⁹

1. Prosedur dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang: Pelaksanaan pelelangan umum harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan terkait. Ketidaksesuaian atau kelalaian dalam mengikuti prosedur dapat menyebabkan proses lelang menjadi tidak sah secara hukum dan mengakibatkan sengketa antara kreditor dan debitur.
2. Ketidakadilan atau Ketidaktransparanan: Pihak debitur atau pemilik properti yang menjadi objek lelang mungkin merasa bahwa proses lelang tidak dilakukan secara adil atau transparan. Hal ini bisa timbul jika ada dugaan manipulasi harga atau informasi yang tidak akurat dalam proses lelang, yang kemudian dapat menimbulkan pertentangan dan perselisihan hukum.
3. Kesesuaian Nilai Jaminan: Penentuan nilai jaminan properti yang menjadi objek lelang harus dilakukan secara objektif dan sesuai dengan penilaian yang benar. Nilai jaminan apabila ditetapkan dengan tidak tepat, baik karena alasan kepentingan pihak tertentu atau kurangnya data penilaian yang akurat, hal ini dapat menjadi dasar untuk sengketa dan klaim dari pihak terkait.

⁹ Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

4. Tidak Terpenuhinya Kewajiban Kreditor: Pihak kreditor, sebagai pemegang hak tanggungan, juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi selama proses lelang. Kreditor apabila tidak mematuhi kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, seperti ketentuan mengenai pengumuman lelang atau pemrosesan dokumen dengan benar, hal ini dapat menyebabkan ketidakberesan dan sengketa dengan pihak debitur atau pihak lain yang berkepentingan.

Pengawasan yang ketat dari lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga perbankan, dalam mengawasi pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang terlibat harus mematuhi aturan dan prosedur yang diatur dalam hukum, serta adanya transparansi dan integritas dalam seluruh proses lelang untuk menghindari potensi permasalahan hukum yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.

Pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditor merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijamin masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Kreditor tersebut sebelumnya meskipun sudah mengikat tanah tersebut dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Hal tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang Hak Tanggungan, akan tetapi dalam Pelaksanaan eksekusi mengalami kesulitan dikarenakan ketika Peringkat Pertama sudah dilakukan roya karena kredit pertama sudah lunas, sedangkan peringkat kedua akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan dasar peringkat namun seringkali Balai Lelang menolak

dengan alasan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Berdasarkan salah satu kasus dilapangan yaitu terdapat satu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dengan Nilai Jaminan adalah 500.000.000. Kemudian pada akad kredit pertama di hak tanggungan senilai 200.000.000, kemudian 6 bulan kemudian menambah fasilitas dengan di ikat hak tanggungan peringkat kedua nominal 100.000.000. lambat tahun hutang debitur yang ditanggungan dengan HT 300.000.000 tersebut sudah lunas dan di lanjutkan dengan proses roya. Karena mengalami masalah ekonomi debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk memberikan angsuran ke pada bank hingga dinyatakan wanprestasi. Dari deskripsi tersebut tentunya bank melakukan proses eksekusi jaminan sesuai prosedur yang berlaku, karena sudah ada Hak Tanggungan maka proses eksekusi melalui KPKNL. Namun setelah dilakukan pendaftaran KPKNL menolak dengan alasan harus melalui penetapan/keputusan pengadilan.

Sistem hukum di Indonesia, seharusnya hak tanggungan Peringkat 1 ketika sudah di roya maka peringkat dibawahnya otomatis secara hukum menjadi peringkat 1. Pelaksanaan hak tanggungan harus ada kepastian hukum yang jelas mengenai proses dan persyaratan untuk mengajukan hak tanggungan peringkat II setelah peringkat I telah direalisasikan. Hak tanggungan peringkat II,

para pihak yang berkepentingan, termasuk debitur dan kreditur, harus memahami dan mematuhi prosedur yang ditetapkan oleh hukum untuk mengajukan hak tanggungan peringkat II. Proses ini harus melibatkan pemberian pemberitahuan yang tepat kepada pihak yang berkepentingan, termasuk kreditor dan debitur terkait, serta mematuhi semua persyaratan hukum yang berlaku.

Kepastian hukum terkait hak tanggungan peringkat II setelah peringkat I sudah di Royo 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.

Kepastian hukum terkait Hak Tanggungan Peringkat II setelah Peringkat I sudah diroya menjadi isu krusial dalam transaksi perbankan dan properti. Kejelasan mengenai status dan perlakuan hukum terhadap Hak Tanggungan Peringkat II sangat penting agar tidak menimbulkan ketidakpastian di pasar, melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat, dan mendorong perkembangan sektor perbankan yang sehat dan stabil.

Peraturan hukum yang mengatur tentang Hak Tanggungan Pringkat II haruslah eksplisit dan komprehensif. Peraturan ini perlu mengatur secara jelas bagaimana status Hak Tanggungan Pringkat II berubah atau berdampak setelah Pringkat I diroya. Dengan adanya ketentuan yang jelas, para pihak dapat memahami hak dan kewajiban mereka secara tegas, mengurangi potensi sengketa, dan meningkatkan kepercayaan dalam transaksi perbankan.

Permasalahan mengenai kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II setelah Pringkat I diroya muncul karena belum adanya ketentuan hukum yang eksplisit dan komprehensif yang mengatur situasi ini. Tanpa ketentuan yang jelas, interpretasi yang berbeda-beda dapat timbul, menyebabkan ketidakpastian dan potensi sengketa hukum. Peraturan hukum perlu mempertimbangkan kasus-kasus konkret yang dapat muncul dalam praktek lapangan dan mengatur dengan jelas bagaimana hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, serta bagaimana proses eksekusi dilakukan secara hukum dan adil.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok.

Pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang

dijaminkan masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Kreditur tersebut sebelumnya meskipun sudah mengikat tanah tersebut dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Hal tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, dalam Pelaksanaan eksekusi mengalami kesulitan dikarenakan ketika Peringkat Pertama sudah dilakukan roya karena kredit pertama sudah lunas, sedangkan peringkat kedua akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan dasar peringkat namun seringkali Balai Lelang menolak dengan alasan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pemerintah dan lembaga terkait perlu berperan aktif dalam menyusun peraturan yang eksplisit, konsisten, dan dapat diimplementasikan dengan baik. Selain itu, adanya edukasi dan kesadaran yang tinggi terhadap proses eksekusi jaminan perbankan dan peraturan mengenai Hak Tanggungan Pringkat II akan membantu mengurangi masalah yang timbul akibat ketidaktahuan atau pemahaman yang kurang dari pihak-pihak yang terlibat.

Kerjasama antara lembaga perbankan, pihak pemerintah, dan ahli hukum sangat penting untuk mencari solusi yang terbaik agar kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II setelah Pringkat I diroya dapat tercapai,

memberikan keuntungan bagi seluruh pihak yang terlibat, dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Berdasarkan paparan di atas, pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan peringkat kedua atau peringkat seterusnya sangat menarik untuk dikaji lebih mendalam, dikaitkan dengan Peringkat Hak Tanggungan sebagai perwujudan dari Asas Prioritas dan Upaya yang dapat dilakukan Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat kedua apabila lelang objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua tidak dapat dilaksanakan. Untuk itu penting mengkaji masalah yang penulis uraikan mengingat urgensi atas perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemberi kredit sehingga nantinya diharapkan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan yang penulis angkat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapatlah dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum Hak Tanggungan Peringkat II apabila Peringkat I sudah di Roya?
2. Bagaimana proses eksekusi jaminan dalam perbankan terhadap Hak Tanggungan Peringkat II?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum Hak Tanggungan Peringkat II apabila Peringkat I sudah di Roya.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses eksekusi jaminan dalam perbankan terhadap Hak Tanggungan Pringkat II.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

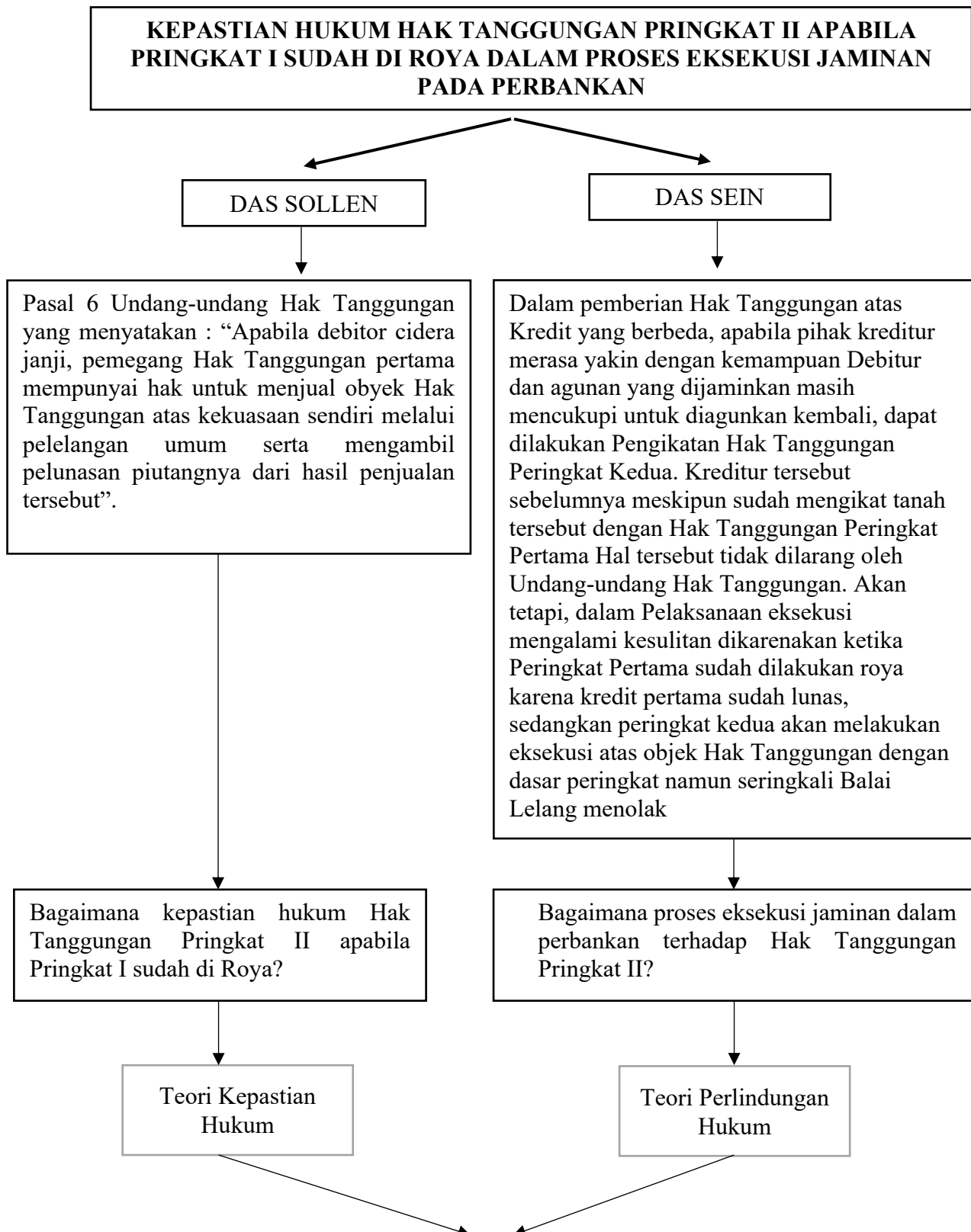
Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pengembangan, serta dapat memberikan referensi ilmu hukum khususnya terkait kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II apabila Pringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi kajian dan masukan bagi pemerintah ataupun masyarakat yang bekerja dalam bidangnya, khususnya terkait tentang kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II apabila Pringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Alur Pemikiran



Peraturan perundang-undangan dikatakan mempunyai landasan filosofis apabila rumusnya atau normanya mendapat pembenaran secara filosofis, artinya bahwa alasan-alasannya sesuai dengan cita-cita pandangan hidup manusia dalam pergaulan hidup bermasyarakat, dan sesuai cita-cita kebenaran, keadilan, jalan hidup (way of life), filsafat hidup bangsa, serta kesusilaan. Peraturan perundang-undangan dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila sesuai dengan keyakinan umum, kesadaran hukum masyarakat, tata nilai, dan hukum yang hidup di masyarakat agar peraturan yang dibuat dapat dijalankan. Peraturan perundang-undangan dikatakan mempunyai landasan yuridis apabila terdapat dasar hukum, legalitas, dan atau landasan yang terdapat dalam ketentuan hukum yang lebih tinggi derajatnya.

Penjelasan alur pemikiran:

Kasus kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II setelah Pringkat I diroya, dibutuhkan ketentuan hukum yang jelas dan tegas. Beberapa poin penting yang harus dipertimbangkan untuk mencapai kepastian hukum dalam konteks ini adalah: pertama, peraturan hukum mengenai hak tanggungan harus secara eksplisit mengatur bagaimana status Hak Tanggungan Pringkat II berubah atau berdampak setelah Pringkat I diroya. Kekurangan ketegasan dalam aturan ini dapat menimbulkan keraguan dan ketidakpastian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi perbankan atau properti terkait.

Proses eksekusi jaminan perbankan terhadap Hak Tanggungan Pringkat II harus dilaksanakan dengan adil, transparan, dan efisien. Hal ini mencakup kepatuhan pada peraturan hukum yang berlaku serta perlindungan hak-hak pihak yang terlibat. Pihak bank sebagai kreditur harus memastikan langkah-langkah yang diambil selama proses eksekusi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, untuk memastikan keabsahan hukum dan mencegah potensi masalah di masa depan.

Permasalahan penerapan Hak Tanggungan Pringkat II dalam praktek lapangan disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama,

ketidakjelasan dan perbedaan interpretasi mengenai status Hak Tanggungan Pringkat II setelah Pringkat I diroya karena kurangnya ketentuan hukum yang eksplisit dan komprehensif untuk mengatur situasi ini. Akibatnya, para pihak yang terlibat, terutama pihak perbankan dan peminjam, mengalami ketidakpastian.

Kedua, kurangnya kesadaran dan pemahaman tentang proses eksekusi jaminan perbankan terhadap Hak Tanggungan Pringkat II menjadi masalah di lapangan. Banyak pihak yang tidak memahami langkah-langkah yang harus diambil dalam proses eksekusi, termasuk prosedur lelang, syarat-syarat yang harus dipenuhi, serta peran dan tanggung jawab masing-masing pihak yang terlibat.

Ketiga, ketidaktepatan atau kekurangan dokumen hukum terkait Hak Tanggungan Pringkat II sering ditemukan dalam praktek lapangan. Dokumen-dokumen seperti sertifikat atau akta yang tidak sah atau tidak lengkap menyulitkan proses eksekusi dan dapat menyebabkan sengketa hukum lebih lanjut. Pengarsipan atau penyimpanan dokumen yang tidak tepat juga menyebabkan kesulitan dalam mengidentifikasi status hak tanggungan yang sebenarnya.

Keempat, terdapat kasus penyalahgunaan Hak Tanggungan Pringkat II untuk tujuan yang tidak sah atau praktik penipuan. Beberapa pihak tidak bertanggung jawab dapat memanfaatkan ketidakjelasan atau kelemahan dalam peraturan hukum untuk menghindari kewajiban mereka

atau mendapatkan keuntungan secara tidak sah dari jaminan yang diberikan.

2. Kerangka Konseptual

a. Hak Tanggungan

Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan berarti sebagai barang yang dijadikan jaminan. Jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan adalah:

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya”

b. Roya

Roya merupakan membebaskan hak tanggungan pada sertifikat dan buku tanah yaitu arsip yang berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena hutangnya telah lunas. Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang.

Surat Roya merupakan surat yang dikeluarkan oleh bank yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan letak obyek sertifikat yang dijadikan jaminan hak tanggungan sebagai tanda bukti telah melunasi utang.

Jenis Roya ada 2 (dua) yaitu:

1) Roya Manual

Roya Manual, pemohon mendaftarkan langsung ke loket kantor pertanahan sesuai dengan letak obyek jaminan hutang.

2) Roya Elektronik

Roya Elektronik atau biasanya disebut Roya-El, cara mendaftarkannya melalui website dengan cara berkas di scan dan langsung dikoreksi oleh petugas roya lewat system, jadi pemohon ataupun Notaris-PPAT tidak perlu datang ke loket kantor pertanahan. Fungsi Roya yaitu dokumen penting untuk menyatakan sebuah asset tanah telah bebas hutang dari lembaga pinjaman bank.¹⁰

c. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

- 1) Melalui penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan jika cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 (satu) bulan sejak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar

¹⁰ <https://www.rumah.com/panduan-properti/mengenal-apa-itu-roya-10811>

di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

- 2) Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial (irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”) dengan cara mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri;
- 3) Melalui kekuasaan penerima Hak Tanggungan sendiri (*parate* eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT). Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (*parate* eksekusi) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan langsung ke Kantor Lelang Negara.

d. Perbankan

Bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk asset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya keuntungan saja.¹¹

Berdasarkan PSAK No. 31, Bank adalah suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*Financial Intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*Surplus Unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*Deficit Unit*), serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

¹¹ Malayu S.P. Hasibuan, “*Manajemen Sumber Daya Manusia*”, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm. 2.

Menurut Kuncoro dalam bukunya *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*¹², definisi dari bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Dalam melakukan kegiatan usahanya sehari-hari, bank harus memiliki dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat. Sumber dana tersebut dapat berasal dari pemilik bank (pemegang saham), pemerintah, bank Indonesia, pihak-pihak di luar negeri, maupun masyarakat dalam negeri.

Bank dalam melakukan kegiatan usahanya sehari-hari harus mempunyai dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat. Dana tersebut dapat diperoleh dari pemilik bank (pemegang saham), pemerintah, bank Indonesia, pihak-pihak di luar negeri, maupun masyarakat dalam negeri.

3. Kerangka Teoritik

1) Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman

¹² Kuncoro, "*Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*", (Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2002), hlm. 68.

perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹³

Lon Fuller¹⁴ dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut: 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu; 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik; 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem; 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum; 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan; 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan; 7) Tidak boleh sering diubah-ubah; 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian

¹³ Asikin Zainal, “*Pengantar Tata Hukum Indonesia*”, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hlm. 2.

¹⁴ Lon Fuller, “*The Morality of Law*”, (Yale: University Press, 1971), hlm.54

sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.¹⁵

2) Teori Perlindungan Hukum

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis¹⁶.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, Cet. I*”, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm. 595.

- 1) Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁷
- 2) Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁸
- 3) Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.¹⁹

¹⁷ Satjipto Raharjo, "*Ilmu Hukum*", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 23.

¹⁸ Setiono, "*Rule of Law (Supremasi Hukum)*", (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm. 23.

¹⁹ Philipus M. Hadjon, "*Discretionary Power dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)*", (Surabaya: Universitas Airlangga), hlm. 1.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Notohamidjojo, Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.²⁰

Menurut Mahadi, pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti parapetugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Berbagai

²⁰ Syamsul Arifin, "*Pengantar Hukum Indonesia*", (Medan: Medan Area University Press, 2012), hlm. 5-6.

definisi yang telah di kemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun Lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.²¹

Perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan

²¹ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 Januari 2016

pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi di dalam kehidupan masyarakat,²² atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.²³

Kajian ini dilakukan atas dasar penelitian yaitu tentang kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II apabila Pringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan.

²² Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, "*Metodologi Penelitian*", (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hlm. 1.

²³ Bambang Waluyo, "*Penelitian Hukum Dalam Praktek*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 15.

2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis dan berdasarkan permasalahan yang ada pada subjek penelitian ini adalah menggunakan jenis deskriptif analisis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.²⁴

Deskriptif yang ada di penelitian ini sendiri menguraikan dan mendeskripsikan data yang diperoleh peneliti secara yuridis dan empiris dengan teori yang telah ditentukan untuk penelitian ini kemudian digunakan untuk menganalisis secara menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang terjadi setelah dilakukan penelitian. Oleh karena itu, peneliti dapat memperoleh gambaran dan menjawab permasalahan dari keadaan yang terjadi sebenarnya dan kemudian akan menganalisis kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II apabila Pringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan.

3. Jenis dan Sumber data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

²⁴ Sugiyono, "*Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*", (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 109.

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data primer didapatkan melalui kegiatan wawancara dengan subjek penelitian.

Data utama yang dimasukkan dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan beberapa sumber yang berkaitan dengan topik penelitian. Lokasi dan subjek penelitian akan dilakukan di:

1. Staff Legal Bank BCA Cabang Jakarta;
2. Notaris Daerah Kerja Jakarta;
3. KPKNL Kota Jakarta;

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di peroleh atau dikumpulkan dengan cara kepustakaan atau studi pustaka dengan jalan mengumpulkan data seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku-buku literatur lainnya,²⁵ yang berlaku sebagai hukum positif yang memuat ketentuan tentang permasalahan yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Bambang Sunggono, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas.²⁶ Bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan

²⁵ Soerjono Soekanto, "*Penelitian Hukum Normative*", (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), hlm. 151.

²⁶ Bambang Sunggono, "*Metode Penelitian Hukum, Cet 5*", (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 42-43.

peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁷

Peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer);
- c. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- e. Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

²⁷ *Ibid.*

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah;

j. Perjanjian Kredit.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, meliputi jurnal terkait dengan Hukum Jaminan, buku-buku terkait dengan Hukum Jaminan, serta hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya yang berupa penelusuran internet, surat kabar elektronik, dan lainnya.

3) Bahan hukum tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum dan internet yang masih relevan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu menggunakan metode pengumpulan data primer dan metode pengumpulan data sekunder. Berikut merupakan metode dalam pengumpulan data:

a. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu pengumpulan data secara langsung ke lapangan dengan menggunakan teknik pengumpulan data salah

satunya yaitu wawancara. Wawancara adalah salah satu metode dalam teknik pengambilan data yang mana secara langsung bertatap muka dengan sumber data yaitu informan.²⁸ Dengan metode wawancara ini, peneliti ingin mendapatkan informasi (data) untuk menjawab permasalahan yang tidak diperoleh dengan metode pengumpulan data lainnya. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara langsung melalui wawancara dari Narasumber dalam penelitian ini yaitu:

1. Staff Legal Bank OCBC Cabang Jakarta;
2. Notaris Daerah Kerja Jakarta;

b. Studi Kepustakaan

Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dari publikasi secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normative. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder berupa buku, jurnal, hasil penelitian hukum mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan pustaka lainnya yang berhubungan dengan permasalahan penelitian yang dibahas.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan dalam melakukan penelitian

²⁸ Suratman, Philips Dillah, “*Metode Penelitian Hukum*”, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 122.

yang berorientasi pada gejala-gejala yang bersifat alamiah karena orientasinya demikian, maka sifatnya naturalistik dan mendasar atau bersifat kealamiahhan serta tidak bisa dilakukan di laboratorium melainkan harus terjun di lapangan.²⁹

Sehubungan dengan masalah penelitian ini, maka peneliti mempunyai rencana kerja atau pedoman pelaksanaan penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif, di mana yang dikumpulkan peneliti ini berupa pendapat, data, tanggapan, informasi, konsep-konsep dan keterangan yang berbentuk uraian dalam mengungkapkan masalah. Dengan menggunakan teori maupun bahan hukum yang telah ditentukan oleh peneliti, analisis secara interpretatif dilakukan untuk mengkaji kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II apabila Pringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan, sehingga dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

Penulis kemudian menganalisis secara interpretative menggunakan teori maupun bahan hukum yang telah ditentukan dan dianalisis studi guna dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II apabila Pringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan.

²⁹ Nazir, M.,” *Metode Penelitian*”,(Bandung: Remaja Rosdakarya,1986), hlm 159.

G. Orisinalitas Penelitian

Judul dan Substansi	PENELITI DAN TAHUN		
	Dimas Nur Arif Putra Suwandi, Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga pada tahun 2018	Efty Hindaru Sudibyo, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tahun 2017	Muhammad Alan Kasyfi, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro pada tahun 2023
Judul Penelitian	Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan	Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum	Kepastian Hukum Hak Tanggungan Pringkat II Apabila Pringkat I Sudah Di Roya Dalam Proses Eksekusi Jaminan Pada Perbankan
Hasil Penelitian	Pemegang Jaminan Hak Tanggungan sebagai Kreditur Preference memiliki hak untuk diutamakan dalam hal pembayaran utang Debitur. Bahwa dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan asas prioritas sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki prioritas untuk menjual terlebih dahulu objek Hak Tanggungan atas	Peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukumroya dapat diproses apabila semua persyaratannya sudah lengkap. Salah satunya adalah Surat Roya. Permasalahannya adalah apabila surat royas itu hilang atau sertifikat hak tanggungan hilang maka proses royas tidak dapat dijalankan oleh Badan Pertanahan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum terkait hak tanggungan peringkat II setelah peringkat I sudah di Roya dalam proses eksekusi jaminan pada perbankan masih memiliki beberapa tantangan. Meskipun prinsip dasar hukum memperbolehkan tingkatan hak tanggungan tersebut, tetapi implementasinya masih belum sepenuhnya jelas dan seragam di berbagai yurisdiksi. Ketidakpastian hukum dapat terjadi karena adanya perbedaan penafsiran atau kekosongan dalam

	kekuasaan sendiri melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebihdahulu dari hasil penjualan tersebut, dibanding dengan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua	Nasional, maka dalam hal ini notaris dapat membantu dengan catatan sesuai dengan aturan notaris dapat mengeluarkan atau membuat Ijin Roya atau bisa disebut sebagai konsen roya yang berbentuk akta notaris yang didahulukan dengan pembuatan laporan kehilangan dari kepolisian agar dikeluarkan surat keterangan kehilangan. Sehingga dengan adanya surat keterangan kehilangan dari kepolisian tersebut maka Notaris dapat membuat akta ijin roya atau konsen nya untuk melengkapi data-data atau syarat-syarat dalam proses roya atas jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Berkaitan dengan ijin roya ini merupakan akta pihak (partij) yang bersangkutan	peraturan hukum yang mengatur proses ini. Proses pengajuan hak tanggungan peringkat II juga perlu lebih terstruktur dan transparan. Terdapat kebutuhan akan panduan yang jelas mengenai persyaratan, prosedur, dan pemberitahuan yang harus dipatuhi oleh pihak yang terlibat, baik debitur maupun kreditor. Hal ini akan membantu menghindari konflik dan kesalahpahaman yang mungkin timbul selama proses tersebut.
--	---	---	--

		yang berisi tentang pernyataan kehilangan yang bersangkutan itu sendiri (debitur) oleh karena itu, tanggung jawab notaris dalam pembuatannya hanya terbatas pada awal dan akhir akta roya saja.	
Kebaharuan	Penulis lebih menekankan pada kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II Apabila Pringkat I Sudah Di Roya Dalam Proses Eksekusi Jaminan Pada Perbankan	Penulis lebih menekankan pada kepastian hukum Hak Tanggungan Pringkat II Apabila Pringkat I Sudah Di Roya Dalam Proses Eksekusi Jaminan Pada Perbankan	Perlindungan hukum bagi bank pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam eksekusi objek hak tanggungan. Kedua, peran notaris dalam pembuatan akta izin Roya hak tanggungan karena hapusnya hutang dalam perspektif kepastian hukum. Dalam perlindungan hukum bagi bank pemegang hak tanggungan peringkat kedua, penelitian menyoroti pentingnya kejelasan dan kepastian hukum dalam melindungi hak-hak bank dalam proses eksekusi objek hak tanggungan. Dalam hal ini, diperlukan kebijakan hukum yang memastikan bahwa bank sebagai pemegang hak tanggungan peringkat

			kedua memiliki akses yang adil dan efektif dalam menjalankan hak-hak mereka dalam proses eksekusi. Perlindungan hukum yang memadai dapat mencakup peraturan yang jelas mengenai urutan pelunasan hutang dan perlakuan yang adil terhadap bank dalam pembagian hasil eksekusi.
--	--	--	--