



AL QODIRI

JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

Pelelangan Terhadap Obyek Jaminan Yang Dibebani Tiga Peringkat Hak Tanggungan Oleh Dua Badan Hukum

Oleh:

Roderick Dylan Kaferu

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Email: roderick.dylon@gmail.com

Volume 22 Nomor 2 Agustus 2024: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri.2024> *Article History*
Submission: 15-06-2024 Revised: 22-07-2024 Accepted: 30-07-2024 Published: 18-08-2024

ABSTRACT

The Dependent Rights (HT) can be burdened with more than 1 (one) HT rating, so that the debtor can use the same collateral object as collateral for his debt. There is a situation where the debtor is 2 (two) different companies, but the management is the same. The collateral object used is the same and is burdened with 3 (three) HT levels. Credit facilities that are tied to the second-rank dependent rights have defaulted, so an auction must be held for the object of collateral. But the auction organizer rejected the auction application because it was not the first-ranked HT holder who submitted the auction. Therefore, it is a legal issue regarding the implementation of the auction of debts burdened by the second-rank HT by PT B, as well as legal protection and certainty for creditors holding second-rank HT guarantees. In this case, normative juridical law research is used by the author to carry out this writing. The author uses laws and regulations, books, and journals regarding HT and limited liability companies as primary and secondary legal materials in this writing. The results of this study show that the implementation of the auction of HT objects can be carried out, because of the existence of cross collateral and cross default deeds.

Keywords: *Liability; Legal Certainty; Auction.*

ABSTRAK

Hak Tanggungan (HT) dapat dibebani lebih dari 1 (satu) peringkat HT, sehingga debitor dapat menggunakan obyek jaminan yang sama untuk dijadikan jaminan atas utangnya. Terdapat suatu keadaan dimana debitor merupakan 2 (dua) perseroan yang berbeda, namun pengurusnya sama. Obyek jaminan yang digunakan adalah sama dan dibebani 3 (tiga) peringkat HT. Fasilitas kredit yang diikat dengan hak tanggungan peringkat kedua mengalami gagal bayar, sehingga harus dilaksanakannya pelelangan terhadap obyek jaminan. Tetapi pelaksana lelang menolak permohonan lelang karena bukan pemegang HT peringkat pertama yang mengajukan lelang. Oleh sebab itu, menjadi suatu permasalahan hukum mengenai pelaksanaan lelang terhadap utang yang dibebani HT peringkat kedua oleh PT B, serta perlindungan dan kepastian hukum terhadap kreditor pemegang jaminan HT peringkat kedua. Dalam hal ini, penelitian hukum yuridis normatif digunakan oleh penulis untuk melakukan penulisan ini. Penulis menggunakan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal mengenai HT dan perseroan terbatas sebagai bahan-bahan hukum primer dan sekunder dalam penulisan ini. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek HT dapat dilaksanakan, karena adanya akta *cross collateral* dan *cross default*.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan; Kepastian Hukum; Lelang.*

PENDAHULUAN

Kehidupan di era globalisasi ini menjadikan setiap warga negara dituntut agar dapat turut andil dalam memajukan nilai perekonomian nasional. Dalam pelaksanaannya, tidak semua orang memiliki nilai keuangan yang terbilang sangat baik, melainkan dibutuhkan lembaga keuangan untuk menunjang para warga negara untuk memajukan perekonomian nasional tersebut (Suprijanto, 2011). Lembaga keuangan terbagi atas 2 (dua) hal, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan yang bukan bank, dimana perlu diketahui bahwa lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan bukan bank memiliki peran dan fungsi yang berbeda. Lembaga keuangan bank berperan untuk menerima dana dan memberikan fasilitas pinjaman kepada masyarakat, misalnya bank sentral, bank umum, dan bank perkreditan rakyat (BPR). Sedangkan lembaga keuangan bukan bank memiliki peran untuk mengumpulkan dan menyalurkan dana dengan cara menggunakan media surat berharga untuk pembiayaan investasi perusahaan yang butuh pinjaman, misalnya koperasi simpan pinjam (KSP), perusahaan asuransi, dan lembaga gadai.

Selain orang perorangan, Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut Perseroan) sebagai badan hukum juga sangat berperan penting dalam memajukan perekonomian negara dengan cara membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat di Indonesia. Namun, dalam mengembangkan usaha dalam suatu Perseroan pastinya membutuhkan dana yang besar, sehingga Perseroan juga membutuhkan peran lembaga keuangan, khususnya bank untuk menunjang modal usaha Perseroan. Dalam mengajukan permohonan kredit kepada bank, Perseroan tentu akan menyiapkan obyek yang akan dijadikan jaminan terhadap fasilitas kredit yang akan diberikan bank kepada Perseroan. Terdapat 2 (dua) macam jaminan yang dapat digunakan oleh Perseroan guna mendapatkan fasilitas kredit pada bank, yaitu jaminan perorangan, dan jaminan kebendaan (Subekti, 1982).

Jaminan perorangan merupakan suatu bentuk pernyataan yang diberikan oleh pihak ketiga bahwa sanggup untuk memenuhi kewajiban-kewajiban debitor kepada kreditor apabila debitor wanprestasi, dimana jaminan perorangan ini disebut dengan *borgtocht* atau *personal guarantee*. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) mengenai *borgtocht* dapat ditemui pada Pasal 1820 hingga Pasal 1850 KUHPer yang mengatur tentang penanggungan utang. Sedangkan jaminan kebendaan merupakan hak atas suatu benda sebagai obyek jaminan utang yang dikemudian hari dapat digunakan sebagai pelunasan utang debitor kepada kreditor apabila debitor wanprestasi (Hernoko, 2015). Terhadap jaminan kebendaan ini, menurut undang-undang dikelompokkan menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. Misalnya, emas, mobil, perhiasan merupakan obyek jaminan benda bergerak, sedangkan

rumah, tanah, dan apartemen merupakan obyek jaminan benda tidak bergerak.

Perseroan dalam mengajukan permohonan fasilitas kredit biasanya lebih sering menggunakan aset rumah/tanah sebagai obyek jaminan, sehingga terhadap rumah/tanah tersebut akan dibebani Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) (Mertokusumo, 1996). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) telah mendefinisikan HT sebagai berikut, yaitu :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Terdapat beberapa unsur yang tertanam dalam HT berdasarkan definisi yang telah dijelaskan melalui UUHT, yaitu : (Salim, 2017)

- 1) Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah, dimana kreditor pemegang HT merupakan kreditor preferen, sehingga memiliki kewenangan prioritas untuk pemenuhan piutangnya melalui lelang terhadap obyek jaminan apabila debitor wanprestasi.
- 2) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, artinya bahwa pemegang hak tanggungan tidak hanya memiliki kewenangan untuk menguasai hak atas tanah yang menjadi agunan, namun terkadang pemegang hak tanggungan juga memiliki hak atas benda-benda yang berada di atas tanah tersebut.
- 3) Untuk pelunasan hutang tertentu, artinya bahwa hak tanggungan ini dapat menjadi solusi penyelesaian hutang yang dimiliki debitor terhadap kreditor.
- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya, artinya pemegang hak tanggungan ini memiliki hak preferen atau didahulukan, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh debitor, maka pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual aset debitor yang diagunkan, dan mengambil hasil penjualan tersebut sebagai pelunasan hutang debitor, sehingga kreditor lainnya hanya mendapatkan hak setelah kreditor preferen haknya terpenuhi semua.

Terhadap 1 (satu) obyek jaminan dapat dibebani beberapa peringkat HT, dimana hal ini dapat

terjadi apabila terdapat debitor yang ingin melakukan penambahan fasilitas kredit dan obyek jaminan HT yang digunakan pada peringkat pertama masih mencukupi untuk menjamin pelunasan utang debitor tersebut (Utama, Setiabudhi, & Putra, 2018). Namun, terdapat suatu peristiwa dimana terdapat 2 (dua) Perseroan yang dimiliki oleh 1 (satu) orang, yaitu Bapak X. Dalam hal ini, Bapak X selaku pemilik sekaligus pengurus dari PT. A dan PT. B membebankan tanah yang dimilikinya sebagai obyek jaminan HT. Terhadap PT. A, obyek jaminan HT dibebani peringkat pertama karena PT. A mengajukan fasilitas kredit terlebih dahulu. Sedangkan terhadap PT. B memperoleh fasilitas kredit dengan obyek jaminan HT yang dibebani peringkat kedua. Kemudian, 2 (dua) tahun berikutnya, Bapak X karena ingin menumbuhkan produktivitas PT. A dan diketahui bahwa obyek jaminan HT yang digunakan selama ini masih mencukupi pelunasan total plafon kredit yang didapatkan, maka Bapak X kembali membebankan obyek jaminan HT peringkat ketiga kepada PT. A.

Namun, setelah 3 (tiga) tahun berjalan, PT. B mengalami gagal bayar kepada bank, sehingga PT. B dimohonkan pailit oleh bank dan obyek jaminan HT peringkat kedua tersebut akan dilaksanakan lelang untuk pelunasan utang dari PT. B. Namun, oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) permohonan kreditor untuk melaksanakan lelang ditolak, karena masih ada pembebanan HT peringkat kesatu dan ketiga yang dimiliki oleh PT. A. Oleh sebab itu, perlu dilakukan kajian hukum terkait pelaksanaan lelang terhadap utang yang dibebani HT peringkat kedua oleh PT B, serta perlindungan dan kepastian hukum terhadap kreditor yang pemegang jaminan HT peringkat kedua.

METODE PENELITIAN

Penelitian dalam penulisan ini dilakukan oleh penulis dengan menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, dimana penulis melakukan tinjauan studi pustaka untuk mendapatkan bahan-bahan hukum yang digunakan sebagai dasar penelitian ini dengan pendekatan *statute approach*, artinya pendekatan yang menggunakan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi sebagai pedoman dalam penelitian ini (Ibrahim, 2007), dan penulis juga melakukan pendekatan masalah dengan metode pendekatan *conceptual approach*, artinya dilakukan penelaahan literatur dan pendapat ahli sebagai pisau analisis guna menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini (Marzuki, 2013).

Adapun Bahan hukum yang dimaksud adalah bahan hukum primer yang artinya didapatkan dengan cara melakukan kajian terhadap regulasi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Kemudian, adapula bahan hukum sekunder yang artinya melakukan kajian terhadap literatur-literatur yang memiliki keterkaitan dengan topik permasalahan yang diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan topik pembahasan dalam penelitian ini (Sunggono, 2016).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh perseroan dengan lembaga perbankan atau bank dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dibuat dibawah tangan. Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada perseroan tentu atas berdasar pada prinsip 5C, yaitu : (Wahyuni, 2017)

1. *Character*, atau watak dari calon nasabah ;
2. *Capacity*, atau kapasitas yang dimiliki oleh calon nasabah ;
3. *Capital*, atau modal yang dimiliki oleh calon nasabah ;
4. *Collateral*, atau jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah ; dan
5. *Condition*, atau kondisi yang sedang dialami oleh calon nasabah.

Penerapan prinsip 5C ini tidak dilakukan oleh bank tanpa adanya suatu tujuan tertentu, dimana penerapan ini memiliki tujuan agar bank sebagai pemberi fasilitas kredit juga akan memiliki jaminan akan dibayarkannya kembali piutang yang diberikan kepada calon nasabahnya tersebut. Kunci utama dalam pemberian fasilitas kredit yang diberikan bank kepada calon nasabahnya adalah adanya jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah kepada bank sebagai penjaminan bahwa apabila terjadi gagal bayar terhadap utangnya, maka jaminan yang diberikan ini memiliki tujuan untuk menutupi utang tersebut. Dalam hal ini, ketika bank sebagai pemberi fasilitas kredit dan nasabah sebagai penerima fasilitas kredit, maka muncul istilah kreditor dan debitor.

Kreditor merupakan pihak yang memiliki piutang terhadap debitor, sehingga debitor merupakan pihak yang memiliki utang terhadap kreditor. Bank selaku pemilik piutang disebut sebagai kreditor, sedangkan nasabah yang memiliki utang terhadap bank disebut dengan debitor. Perjanjian utang piutang memiliki definisi yang sama dengan definisi perjanjian pinjam meminjam oleh Undang-Undang, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1754 KUHPerdara sebagai berikut ;

“Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian

dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa apabila para pihak sudah bersepakat untuk melakukan perjanjian utang piutang, namun para pihak belum memberikan kewajibannya masing-masing, maka perjanjian utang piutang belum terjadi (Badruzaman, 1983). Terdapat beberapa unsur yang terkandung dalam perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam, yaitu: (Subekti, 1982)

- 1) Adanya para pihak, dimana dalam perjanjian utang piutang tentu ada pihak yang memberikan piutang dan juga pihak yang berutang. Pihak yang memberikan piutang disebut sebagai kreditor, sedangkan pihak yang berutang disebut sebagai debitor.
- 2) Adanya persetujuan, dimana dalam perjanjian utang piutang sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, yaitu para pihak yang melakukan perikatan harus memiliki kesepakatan bersama.
- 3) Adanya obyek tertentu, dimana dalam perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam tentu adanya suatu obyek tertentu baik itu uang maupun hal lain yang dapat dinilai dengan uang sebagai obyek perjanjian.
- 4) Adanya pengembalian obyek, dimana dalam perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam, maka debitor harus memberikan kembali obyek yang dipinjam kepada kreditor sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Dalam hal ini, debitor merupakan subyek hukum, baik itu orang maupun badan hukum. Mengingat bahwa perseroan merupakan badan hukum, sehingga perseroan bukanlah orang melainkan badan, maka dibutuhkan organ pendukung yang mewakili badan hukum untuk dapat menjadi debitor. Berdasarkan Undang-Undang 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut UUPT), organ dalam perseroan terdapat 3 (tiga), yaitu Direksi, Dewan Komisaris, Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya disebut RUPS). Ketiga organ perseroan memiliki tugas dan wewenang masing-masing untuk menjalankan maksud dan tujuan didirikannya perseroan. Mengenai pengikatan perseroan dengan pihak lain, seperti meminjam uang diatur di dalam anggaran dasar perseroan yang biasanya menjadi kewenangan dari Direksi, namun biasanya memerlukan persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau RUPS.

Pelaksanaan pemberian fasilitas kredit antara bank dengan perseroan dapat dilakukan secara dibawah tangan maupun dibentuk dalam akta otentik di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuatkan akta otentik oleh undang-undang. Perjanjian kredit

merupakan perjanjian pokok yang terbentuk ketika bank dan perseroan mengikatkan diri sebagai kreditor dan debitor, dimana terdapat perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang akan muncul ketika adanya perjanjian pokok, misal dalam perjanjian kredit nantinya ada obyek jaminan yang diikat dengan jaminan fidusia, maupun hak tanggungan. Obyek dari jaminan fidusia merupakan barang bergerak maupun tidak bergerak yang biasanya adalah mesin, piutang, dan persediaan. Sedangkan untuk obyek dari hak tanggungan adalah tanah.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT telah diklasifikasikan bahwa tanah yang dapat dibebani dengan HT adalah tanah yang berdiri diatas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara. Selain hak atas tanah tersebut, maka tanah tidak dapat dibebani HT. Terhadap HT, Pasal 2 UUHT menjelaskan bahwa sesungguhnya HT itu tidak dapat dibagi-bagi karena sifatnya, tetapi terdapat pengecualian bahwa apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka HT dapat dibagi-bagi. Namun, terhadap HT yang dibebani beberapa hak atas tanah dengan jelas harus dicantumkan pada APHT mengenai pelunasan utang dengan nominal yang rata, sehingga dapat dimungkinkan bahwa terdapat obyek HT tidak lunas secara bersamaan.

Selain itu, obyek jaminan HT dapat dibebankan lebih dari 1 (satu) peringkat HT, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUHT yang dapat dipergunakan untuk melunasi lebih dari 1 (satu) utang debitor dengan catatan bahwa obyek jaminan HT masih cukup untuk melunasi utang debitor apabila debitor cidera janji. Namun, Pasal 6 UUHT memberikan penegasan mengenai pihak yang memegang HT peringkat pertama lah yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum terhadap obyek jaminan HT apabila debitor cidera janji melalui media pelelangan umum, sehingga dapat dikatakan bahwa pemegang HT peringkat pertama adalah kreditor prioritas, untuk itu pelunasan utang pemegang HT peringkat pertama harus diutamakan dibandingkan kreditor lainnya.

Agus Yudha menyatakan bahwa kreditor prioritas merupakan istilah untuk seorang kreditor, dimana dalam suatu peristiwa hukum seluruh kreditor merupakan kreditor separatis atau pemegang hak kebendaan, sehingga akan diberikan kewenangan prioritas kepada salah satu pemegang hak menurut undang-undang untuk lebih didahulukan dibandingkan kreditor pemegang hak kebendaan lainnya (Hernoko, 2010). Terhadap pemegang HT peringkat pertama hingga berikutnya adalah kreditor separatis yang memiliki kedudukan diutamakan ketika debitor melakukan tindakan wanprestasi atau cidera janji, sehingga Pasal 6 UUHT ada untuk memberikan suatu penegasan bahwa yang paling diutamakan adalah kreditor pemegang HT peringkat pertama dibandingkan

kreditor pemegang HT peringkat lainnya.

Pasal 18 UUHT mengatur mengenai beberapa hal yang dapat dijadikan acuan mengenai cara-cara hapusnya HT itu sendiri, yaitu dengan adanya pelunasan terhadap utang yang dimiliki debitor kepada kreditor pemegang piutang, pemegang HT atau kreditor melepaskan hak yang dimilikinya, adanya putusan pengadilan yang menyatakan pembersihan HT, dan adanya royas terhadap HT. Namun, menurut Sudikno Mertokusumo tidak hanya 4 (empat) cara itu saja seperti yang diatur dalam Pasal 18 UUHT yang mengatur mengenai cara-cara hapusnya HT, tetapi terdapat 6 (enam) cara yang dapat dilakukan untuk membuat HT berakhir atau hapus, yaitu : (Mertokusumo, 1996)

- 1) Hutang yang dimiliki oleh debitor telah lunas terbayarkan tanpa adanya wanprestasi maupun sengketa lainnya.
- 2) Debitor tidak tepat waktu memenuhi prestasinya, sehingga kreditor menegur debitor untuk memenuhi prestasi. Dalam hal ini, teguran tersebut seringkali tidak diindahkan oleh debitor secara sukarela, sehingga utang debitor lunas dan perjanjian utang piutang tersebut pun berakhir.
- 3) Debitor melakukan perbuatan hukum wanprestasi, sehingga kreditor preferen atau pemegang hak tanggungan menjual aset debitor yang diagunkan dengan cara dilelang tanpa melalui pengadilan, dan mengambil hasil pelelangan tersebut sebagai pelunasan hutang debitor kepada kreditor preferen, sehingga perjanjian utang piutang tersebut pun berakhir.
- 4) Debitor melakukan perbuatan hukum wanprestasi, sehingga kreditor preferen atau pemegang hak tanggungan tanpa gugatan mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan berdasarkan Pasal 224 HIR dengan diikuti pelelangan umum. Dalam hal ini, hasil penjualan lelang yang dapat menutupi hutang debitor akan mengakhiri perjanjian utang piutang tersebut.
- 5) Debitor melakukan perbuatan hukum wanprestasi, dan tetap tidak mau memenuhi prestasi setelah ditegur, sehingga kreditor preferen atau pemegang hak tanggungan menggugat debitor ke pengadilan. Dalam hal ini, pengadilan akan memberikan putusan bahwa debitor harus memenuhi prestasinya, dimana hal ini dapat dilakukan dengan cara sukarela, yaitu tanpa dilakukannya lelang, sehingga perjanjian utang piutang berakhir.
- 6) Debitor tidak mau mengindahkan putusan pengadilan yang memerintahkan debitor melunasi hutangnya secara sukarela, sehingga akan dilakukan eksekusi terhadap aset milik debitor yang diagunkan, dan hasil dari pelelangan akan menjadi pelunasan hutang debitor

kepada kreditor preferen yang mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

Dalam prakteknya, pengurus dari perseroan dapat memberikan jaminan kepada bank berupa aset tanah yang dimilikinya secara pribadi untuk keperluan perseroan dalam mendapatkan fasilitas kredit dari bank. Mengingat bahwa obyek jaminan HT dapat dibebani lebih dari 1 (satu) peringkat HT, tentu tidak menutup kemungkinan pengurus perseroan tersebut menggunakan obyek jaminan HT yang telah dibebani HT peringkat pertama untuk kepentingan fasilitas kredit perseroan A kemudian menggunakan obyek jaminan yang sama untuk kepentingan fasilitas kredit dari perseroan B yang sama-sama dimiliki oleh 1 (satu) orang yang sama. Menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hal tersebut tidak dilarang, sehingga tindakan hukum ini merupakan hal yang sah apabila para pihak yang terikat saling memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPer yang menegaskan terkait syarat sahnya suatu perjanjian di Indonesia, yaitu adanya kata sepakat diantara para pihak, dan para pihak pun cakap dalam melakukan perbuatan hukum tersebut, kemudian terdapat suatu tujuan tertentu dengan diadakannya perjanjian, dan setiap perbuatan hukum yang dilakukan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Notaris sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik tentu juga akan memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dan perjanjian tambahan yang akan dilaksanakan dihadapannya, dimana hal ini merupakan salah satu kewajiban dari Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris (Latumeten, 2022). Notaris akan memberikan penyuluhan terkait agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap para pihak tersebut. Perlindungan hukum yang dimaksud adalah untuk memberikan upaya untuk mencegah sesuatu yang tidak diinginkan agar tidak terjadi dan tentunya juga memberikan agar apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, maka pihak yang dirugikan bisa mendapatkan pemenuhan haknya, dimana ketika ada debitor yang akan mengikatkan suatu jaminan hak atas tanah dengan beberapa peringkat HT dan dipergunakan untuk kepentingan beberapa debitor yang dalam hal ini merupakan perseroan, Notaris akan membuatkan akta *Personal Guarantee*, *Cross Guarantee*, *Cross Collateral* dan *Cross Default*.

Akta *Personal Guarantee* merupakan suatu akta yang berisikan bahwa seseorang menyatakan dirinya akan menjadi penjaminan terhadap suatu hal tertentu atau disebut dengan jaminan perorangan (*borghtoct*) (Hernoko, 2015). Tujuan dari akta *Personal Guarantee* ini adalah untuk memberikan pengikatan bagi pemilik hak atas tanah atau pemilik jaminan yang obyek hak atas tanahnya akan dibebani beberapa peringkat HT untuk kepentingan perseroannya agar bersedia menanggung beban perseroan apabila perseroan mengalami gagal bayar. Terkait akta *Cross*

Guarantee memiliki tujuan yang hampir sama dengan akta *Personal Guarantee*, tetapi hal ini ditujukan antara perseroan A dan B, maka diikatkan bahwa pemilik hak atas tanah tersebut menjaminan kedua perseroan secara pribadi apabila diantara perseroan A maupun B mengalami gagal bayar. Mengenai akta *Cross Guarantee* ini hanya dibuatkan ketika ada lebih dari 1 (satu) perbuatan hukum yang akan dijamin oleh 1 (satu) orang penjamin saja.

Kemudian, mengenai akta *Cross Collateral* sendiri memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum bahwa terhadap obyek jaminan hak atas tanah yang telah dibebani HT peringkat pertama oleh perseroan A merupakan jaminan hak atas tanah yang sama dengan yang dibebani HT peringkat selanjutnya oleh perseroan B maupun subyek hukum lainnya. Terhadap akta *Cross Collateral* sendiri juga akan dibuatkan sama seperti akta *Cross Guarantee*, dimana syaratnya ada lebih dari 1 (satu) perbuatan hukum yang menggunakan obyek jaminan yang sama untuk digunakan sebagai jaminan demi kepentingan fasilitas kredit yang akan diterimanya. Sedangkan akta *Cross Default* merupakan akta yang bertujuan untuk memberikan penegasan terhadap salah satu perjanjian kredit terjadi gagal bayar dan mengharuskan debitor dipailitkan, maka seluruh debitor yang terikat dalam akta *Cross Default* akan dinyatakan pailit juga.

Dalam prakteknya yang dialami oleh salah satu Bank di Indonesia yang memiliki 2 (dua) debitor yaitu perseroan A dan perseroan B yang dijamin secara pribadi oleh pengurusnya. Dalam pelaksanaan menggunakan jasa dari seorang Notaris telah dibuatkan akta-akta otentik yang diperlukan tersebut diatas. Ketika perseroan B mengalami gagal bayar dan bank selaku kreditor hendak mengajukan pelelangan setelah melakukan beberapa kali upaya agar perseroan B memenuhi kewajibannya, tetapi oleh KPKNL permohonan pelelangan yang diajukan oleh bank ditolak dengan alasan bahwa obyek jaminan hak atas tanah yang dibebankan kepada bank oleh perseroan B adalah HT peringkat kedua.

KPKNL dalam memberikan jawaban terhadap permohonan bank untuk melaksanakan pelelangan ini menggunakan dasar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, yaitu hanya pemegang HT peringkat pertama saja yang memiliki hak mengajukan pelelangan guna pemenuhan haknya. Padahal dalam praktek yang terjadi ketika dilaksanakannya perjanjian kredit dan perjanjian tambahan sudah jelas terdapat akta-akta otentik yang dibuat oleh Notaris untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Akta *Cross Collateral* dan *Cross Default* yang dibuatkan oleh Notaris untuk kepentingan para pihak dalam melakukan perjanjian kredit dan perjanjian tambahan sudah sangat cukup sebagai dasar bank mengajukan permohonan untuk dilaksanakannya lelang terhadap obyek jaminan yang telah dibebani HT tersebut, meskipun yang mengalami gagal bayar merupakan debitor dengan obyek jaminan yang dibebani dengan HT

peringkat kedua. Kreditor pemegang HT tidak perlu menunggu putusan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan yang dijaminan kepadanya apabila debitornya mengalami *default*, karena dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang merupakan produk hasil dari pemasangan HT itu sendiri terdapat klausul yang memberikan kewenangan pemegang HT untuk dapat melakukan eksekusi.

Prinsip dasar yang digunakan oleh KPKNL untuk memberikan jawaban terhadap permohonan pelelangan ini sebetulnya hanya berlaku apabila tidak terdapat akta *Cross Collateral* dan *Cross Default*. Hal ini dikarenakan akta otentik yang dibuat dihadap Notaris tentu akan dicantumkan klausul-klausul yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Dengan adanya akta *Cross Default* ini memberikan kedudukan perseroan A mengalami keadaan *default* atau wanprestasi juga yang disebabkan oleh perseroan B mengalami wanprestasi terlebih dahulu. Secara otomatis apabila kedua perseroan ini mengalami keadaan *default* secara bersamaan, maka kreditor yang memegang HT peringkat pertama dan kedua yang oleh perseroan A maupun perseroan B memiliki hak untuk mendapatkan pemenuhan haknya dengan cara-cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, salah satunya adalah dengan cara pelelangan itu sendiri.

Terhadap kreditor pemegang HT peringkat pertama, peringkat kedua, maupun peringkat ketiga pada kasus perseroan A maupun B yang mengalami *default* secara bersamaan akibat adanya akta *cross default*, diberikan hak untuk mengajukan pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan HT yang telah dijaminan guna pelunasan utang para debitor tersebut, sehingga apabila permohonan yang diajukan oleh pemegang HT peringkat kedua ditolak oleh KPKNL dengan alasan bahwa Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa yang berhak untuk mengajukan pelelangan adalah pemegang HT peringkat pertama, maka pemegang HT peringkat pertama pada posisi dan waktu yang sama lah yang mengajukan dilaksanakannya lelang kepada KPKNL.

Pemegang HT peringkat pertama dapat mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL ini berlandaskan bahwa debitor yang telah diberikan fasilitas kredit olehnya juga mengalami keadaan yang sama-sama *default* seperti debitor satunya, karena adanya akta *Cross Collateral* dan *Cross Default*. Hal ini tentu tidak dapat ditolak oleh KPKNL sebagai salah satu wadah masyarakat untuk mengajukan permohonan lelang, karena pemegang HT peringkat pertama sudah memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 6 UUHT.

Meskipun akan terjadi pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan HT tersebut, tetapi hasil yang akan diterima dari pelelangan tetap akan dibagikan secara bertahap kepada yang prioritas,

dimana asas proporsional untuk pemenuhan utang perseroan A dan perseroan B tidak dapat digunakan dalam kasus tersebut. Agus Yudha menegaskan bahwa asas proporsionalitas adalah asas yang menjadi dasar untuk pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan bagiannya masing-masing (Hernoko & Ratnawati, 2015). Terhadap kasus tersebut, yang menjadi prioritas untuk dipenuhi haknya atas utang yang diberikan kepada debitor adalah kreditor pemegang HT peringkat pertama, sehingga hasil dari pelelangan itu mencukupi pelunasan utang kepada pemegang HT peringkat pertama dan ternyata masih menyisahkan sejumlah uang, maka sisa uang tersebut digunakan untuk pelunasan utang kepada pemegang HT peringkat kedua.

Namun, apabila ternyata sisa uang yang telah digunakan untuk pelunasan utang kepada pemegang HT peringkat pertama tidak cukup untuk melunasi utang debitor kepada pemegang HT kedua atau bahkan untuk melunasi utang pemegang HT peringkat pertama saja masih tidak cukup, maka baik itu perseroan A dan perseroan B masih memiliki kewajiban untuk melunasi utangnya. Dalam kata lain, perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok pada pemberian fasilitas kredit tidak dapat hapus meskipun perjanjian tambahannya sudah tidak ada, kecuali oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian pokok diberikan pernyataan bahwa pihak yang merugikan tidak perlu memenuhi kewajibannya.

KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT

a. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pelelangan terhadap obyek jaminan HT dapat dilakukan, meskipun debitor yang mengalami gagal bayar adalah pemberi HT peringkat kedua, tetapi dalam kasus tersebut terdapat akta *Cross Collateral* dan *Cross Default* yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga seluruh debitor yang terikat dalam akta tersebut mengalami *default* secara bersamaan. Oleh sebab itu, kreditor pemegang HT pertama dapat mengajukan permohonan dilaksanakannya lelang kepada KPKNL atas dasar Pasal 6 UUHT, dimana hasil dari pelelangan tersebut dapat akan dibagi dengan cara prinsip prioritas yang dimulai kepada pemegang HT peringkat pertama hingga seterusnya dengan ketentuan bahwa apabila masih terdapat utang yang belum terlunasi, maka debitor masih memiliki kewajiban untuk memenuhinya, karena berakhirnya perjanjian tambahan tidak mengakhiri perjanjian pokok.

b. Saran Tindak Lanjut

Berdasarkan uraian kesimpulan tersebut diatas, penulis memberikan saran agar bank sebagai kreditor dapat meminta kepada Notaris untuk dibuatkan akta *Cross Collateral* dan

Cross Default apabila terdapat HT yang akan dibebankan lebih dari 1 (satu) peringkat. Hal ini bertujuan agar apabila terjadi *default* terhadap salah satu perjanjian kredit yang bukan dibebani dengan obyek jaminan HT peringkat pertama, maka kreditor pemegang HT pertama masih tetap bisa mengajukan permohonan lelang karena seluruh perjanjian kredit menjadi *default* secara bersama-sama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Badruluzaman, M. (1983). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumi.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Ibrahim, J. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (3rd ed.). Malang: Bayumedia.
- Marzuki, P. M. (2013). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, S. (1996). *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*. Yogyakarta.
- Salim. (2017). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Subekti, R. (1982). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Internet :

- Latumeten, P. (2022). Perlunya Penguatan Kode Etik Notaris Dalam Pelaksanaan Jabatannya. Retrieved November 27, 2023, from Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung website: <https://mkn.unissula.ac.id/perlunya-penguatan-kode-etik-notaris-dalam-pelaksanaan-jabatannya/#:~:text=Funksi Kode Etik Notaris berupaya,dalam menjalankan jabatan dan berperilaku.>

Jurnal :

- Hernoko, A. Y. (2015). *JAMINAN KEBENDAAN DAN JAMINAN PERORANGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK PIUTANG*. 8(1), 120–134.
- Hernoko, A. Y., & Ratnawati, I. Y. (2015). Asas Proporsional Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise). *Jurnal Hukum Bisnis*, 1(1), 1–17. <https://doi.org/10.20961/pknp.v14i1.34789>
- Suprijanto, A. (2011). Dampak globalisasi ekonomi terhadap perekonomian Indonesia. *Jurnal Imiah CIVIS*, 1(2), 100–119. Retrieved from file:///C:/Users/user/Downloads/592-929-1-SM.pdf
- Utama, I. M. B. D. P., Setiabudhi, I. K. R., & Putra, I. B. W. (2018). PENGATURAN

PENGGUNAAN SURAT ORDER DALAM PROSES PENGIKATAN AGUNAN KREDIT BERUPA HAK TANGGUNGAN. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 136–144.

Wahyuni, N. (2017). Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 1(1). <https://doi.org/10.25139/lex.v1i1.236>

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas