



TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN GANDA ATAS OBJEK JAMINAN DAN IMPLIKASINYA TERHADAP KEDUDUKAN KREDITUR

**Tri Wani Andini¹, Rr. Savita Helena Affandy², Hendrajogi simanjuntak³, Jerry Indrawan⁴,
^{1,2,3} Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bung Karno,
⁴ Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
(angelinadinda008@gmail.com)**

Abstrak

Di Indonesia, keberadaan jaminan kebendaan memiliki peran penting untuk memberikan rasa aman bagi kreditur dalam menyalurkan pembiayaan dengan memberikan pinjaman dana kepada Debitur. Salah satu asas fundamental dalam hukum jaminan adalah prinsip kepastian hukum, di mana setiap objek jaminan idealnya hanya dapat dibebani oleh satu jenis pengikatan untuk menjamin satu atau beberapa hutang tertentu. Namun pada praktiknya, fenomena pembebanan ganda atas satu objek jaminan masih sering terjadi dan menimbulkan berbagai persoalan hukum yang signifikan. Kondisi ini memunculkan potensi konflik kepentingan, terutama terkait prioritas pelunasan kepada Kreditur apabila debitur wanprestasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum terhadap suatu objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda dan mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur terhadap objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda. Penulisan ini dilakukan secara normatif dengan studi kepustakaan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum Primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahan hukum Sekunder yaitu literatur yang bersangkutan baik buku maupun jurnal, dan bahan hukum Tersier yaitu artikel-artikel di internet. Kesimpulan yang dapat diambil dari penulisan ini adalah kepastian hukum terhadap objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda pada dasarnya terjamin dalam hukum positif melalui asas publisitas (pendaftaran jaminan), prinsip prioritas berdasarkan tanggal pendaftaran, kekuatan eksekutorial sertipikat jaminan serta pengaturan eksplisit dalam UUHT dan UU Jaminan Fidusia mengenai kedudukan kreditur. Dengan mekanisme tersebut, walaupun pembebanan ganda secara praktik tetap terjadi, perlindungan hukum bagi kreditur pertama tetap kuat, sehingga struktur kepastian hukum tetap terjaga.

Kata Kunci: Objek Jaminan Ganda, Debitur, Kreditur, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum

Abstract

In Indonesia, material collateral plays an important role so that creditors feel more secure in distributing financing by providing loans to debtors. One of the fundamental principles in collateral law is the principle of legal certainty, where each collateral object can ideally only be encumbered by one type of binding to guarantee one or several particular debts. However, in practice, the phenomenon of double pledging still often occurs and gives rise to various legal issues. This condition creates the potential for conflicts of interest, especially regarding the priority of repayment to creditors if the debtor is in default. The purpose of this study is to analyze the legal certainty of double pledging and examine the legal protection for creditors of double pledging. This writing is conducted normatively with library research by collecting Primary legal materials such as applicable laws and regulations, Secondary legal materials such as books and journals, and Tertiary legal materials such as articles on the internet. The conclusion is that legal certainty for double pledging is essentially guaranteed in positive law through the principle of publicity (registration of collateral), the principle of priority based on the registration date, the executorial power of the collateral certificate, and explicit provisions in the mortgage law and the fiduciary law regarding the creditor's position. With this mechanism, even though double pledging still occurs in practice, legal protection for the first creditor remains strong, so that the structure of legal certainty is maintained.

Keywords: Double Pledging, Debtor, Creditor, Legal Certainty, Legal Protection

Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kegiatan ekonomi dan pembiayaan di Indonesia dewasa ini semakin pesat, sehingga menuntut ketersediaan instrumen jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya kreditur sebagai pemberi dana. Dalam praktik, pemberian fasilitas kredit oleh lembaga keuangan umumnya disertai dengan pembebanan jaminan kebendaan sebagai sarana perlindungan apabila debitur wanprestasi. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan kredit sebagai “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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Jaminan kredit adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk pengamanan atas pelunasan utang atau fasilitas kredit yang diterimanya. Jaminan ini memberi kepastian hukum bagi kreditur, khususnya apabila debitur wanprestasi (gagal bayar), sehingga kreditur dapat menagih atau mengeksekusi objek jaminan sesuai ketentuan hukum. Di Indonesia, keberadaan jaminan kredit berkaitan erat dengan asas kepercayaan (*trust*) dalam perjanjian kredit. Kredit diberikan karena adanya kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman. Namun, untuk meminimalkan risiko, hukum

menyediakan instrumen jaminan agar kreditur memiliki kedudukan hukum yang kuat.

Kedudukan hukum jaminan kredit sebagai hak kebendaan memberikan hak istimewa kepada kreditur. Artinya, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk menjual harta benda yang dijadikan jaminan guna melunasi utang debitur. Hak-hak kebendaan seperti hak tanggungan, fidusia, gadai, dan hipotek memberikan dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.¹ Jaminan yang baik dan benar yaitu jaminan yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:²

- 1) Agar dengan mudah bagi para pihak untuk memperoleh kredit.
- 2) Tidak merusak suatu potensi (kekuatan yang membutuhkan kredit untuk melanjutkan usahanya).
- 3) Memberikan suatu kepastian kepada kreditur dalam arti semua harta yang menjadi jaminan akan bersedia untuk dieksekusi setiap waktu atau yang dapat mudah digunakan agar dapat melunasi hutang si debitur (peminjam).

Salah satu asas fundamental dalam hukum jaminan adalah prinsip kepastian hukum (*legal certainty*), di mana dalam sistem

hukum jaminan kebendaan, satu objek jaminan tidak diharuskan hanya dibebani satu jenis pengikatan saja, karena hukum positif di Indonesia pada prinsipnya memperbolehkan pembebanan lebih dari satu jaminan selama memenuhi syarat formil dan materiil, serta tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang khusus masing-masing lembaga jaminan. Namun pada praktiknya, fenomena pembebanan ganda atas satu objek jaminan (*double pledging*) sering menimbulkan berbagai persoalan hukum yang signifikan.

Pembebanan ganda (*double pledging*) muncul ketika satu objek jaminan dibebani oleh lebih dari satu pengikatan jaminan, baik karena kelalaian debitur, kesengajaan untuk memperoleh pembiayaan berlebih, maupun lemahnya verifikasi serta koordinasi antar lembaga pembiayaan. Kondisi ini memunculkan potensi konflik kepentingan, terutama terkait prioritas pelunasan apabila debitur wanprestasi.

Selain itu, perkembangan sistem pendaftaran jaminan, termasuk penerapan pendaftaran elektronik pada Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, menimbulkan tantangan baru dalam menjamin keterbukaan informasi dan kepastian hukum. Meskipun sistem ini dimaksudkan untuk memperkuat asas publisitas, dalam praktik masih terdapat celah

¹ Sudarto, S & Santoso, B., "Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia", *Notarius*, Vol. 12 No. 2 (2019), hal. 591–607.

² IGP Jaya, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam", *Jurnal Acta Comitas*, Vol. 2, No. 1 (2017).

yang memungkinkan terjadinya pembebanan jaminan ganda, baik karena kelalaian administratif maupun karena kelemahan pengawasan hukum.

Fenomena ini secara praktis dapat melemahkan posisi kreditur dan menciptakan ketidakpastian hukum, terutama ketika kreditur pertama dan kreditur berikutnya menuntut hak atas objek yang sama. Konflik tersebut tidak hanya menyangkut aspek administratif, tetapi juga implikasi yuridis dalam proses eksekusi jaminan. Ketidakpastian tentang prioritas, *legal standing*, dan perlindungan hukum memberikan dampak serius terhadap stabilitas dunia pembiayaan dan sistem hukum jaminan nasional.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana kepastian hukum terhadap suatu objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda berdasarkan hukum positif?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda?

Metode Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan oleh Penulis adalah Metode Pendekatan Normatif (Yuridis Normatif) yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, asas-asas hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.³ Dalam penulisan ini, Penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan melakukan studi dokumen atau studi kepustakaan (*Library Research*) terhadap 3 (tiga) jenis bahan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer dari penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum yang terkait.⁴ Dalam

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13 (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hal. 93.

⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan*

penulisan ini bahan hukum sekunder yang digunakan oleh Penulis adalah buku-buku, makalah dan jurnal yang berkaitan dengan pembebanan ganda atas objek jaminan dan implikasinya terhadap kedudukan kreditur.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier dalam penulisan ini yaitu bahan-bahan yang memperjelas bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel yang ditemukan di internet dan sebagainya.

Hasil dan Pembahasan

2.1. Kepastian Hukum terhadap Suatu Objek Jaminan yang Dibebankan Jaminan Ganda Berdasarkan Hukum Positif

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam hukum jaminan kebendaan, terutama karena objek jaminan berfungsi sebagai sarana pelunasan apabila debitur wanprestasi. Dalam konteks hukum positif Indonesia, kepastian hukum atas objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda ditentukan melalui 2 (dua) instrumen utama yaitu:

1) Asas Publisitas Melalui Sistem Pendaftaran

Kepastian hukum atas suatu objek jaminan yang dibebankan

jaminan ganda pada dasarnya ditentukan oleh penerapan asas publisitas, yaitu asas yang mewajibkan agar pembebanan jaminan kebendaan diumumkan kepada publik melalui sistem pendaftaran resmi. Asas publisitas berfungsi untuk memberikan keterbukaan hukum sehingga pihak ketiga, khususnya kreditur, dapat mengetahui apakah suatu objek telah dibebani hak jaminan sebelumnya, serta menentukan peringkat dan kedudukan hukum masing-masing kreditur. Kedudukan kreditur dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

a) Kreditur Preferen

Kreditur Preferen adalah kreditur yang kedudukannya diberikan hak istimewa oleh Undang-Undang sehingga mempunyai hak untuk menerima pembayaran hutang sebelum kreditur yang lainnya. Kreditur Preferen diatur di dalam Pasal 1134 KUHPerdota yang menegaskan bahwa Kreditur Preferen memiliki hak lebih dulu dalam pembayaran hutang dibandingkan kreditur

lainnya. Hak ini diberikan karena adanya kepentingan umum yang dilindungi oleh negara. Contohnya seperti gaji karyawan yang belum dibayarkan dalam kasus Kepailitan suatu Perusahaan.

b) Kreditur Separatis

Kreditur Separatis adalah kreditur yang memegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUHPdata yaitu Gadai dan Hipotik. Kreditur Separatis memiliki hak untuk melakukan eksekusi objek jaminannya tanpa harus mengikuti proses kepailitan sesuai dengan Pasal 55 dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, dan mendapatkan pembayaran piutang terlebih dahulu daripada Kreditur Konkuren. Kreditur Separatis mendapatkan haknya berdasarkan hukum jaminan seperti hak tanggungan (objek berupa tanah dan bangunan), fidusia (barang bergerak dan piutang), dan gadai (barang berharga seperti emas). Contohnya adalah bank dan suatu lembaga pembiayaan

yang memberikan pinjaman dengan jaminan aset milik debitur.

c) Kreditur Konkuren

Kreditur Konkuren adalah kreditur yang tidak termasuk ke dalam golongan Kreditur Preferen dan Kreditur Separatis karena tidak memiliki hak preferensi atau jaminan khusus dalam pembayaran hutang. Kreditur Konkuren harus bersaing dengan kreditur lain untuk mendapatkan bagian dari aset debitur yang tersisa setelah Kreditur Preferen dan Kreditur Separatis mendapatkan hak mereka terlebih dahulu. Dalam hal kepailitan, Kreditur Konkuren menerima pembayaran berdasarkan urutan prioritas yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Kreditur Konkuren hanya bisa mendapatkan pembayaran dari sisa aset debitur setelah kreditur lain dengan hak istimewanya telah terpenuhi. Contohnya seperti pemasok barang dan jasa yang belum menerima pembayaran dari debitur yang mengalami pailit.

Dalam hukum jaminan di Indonesia, asas publisitas diwujudkan melalui pendaftaran jaminan pada lembaga yang berwenang. Dalam Jaminan Fidusia, dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa: “Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia, atau bisa juga kepada kuasa atau wakil dari penerima fidusia tersebut”. Ketentuan dalam Pasal 8 tersebut tidak berarti membolehkan pembebanan jaminan ganda. Pasal tersebut bukan memberikan izin agar satu objek fidusia dapat dijadikan jaminan secara terpisah kepada beberapa kreditur (*double fiduciary* / fidusia ganda) melainkan hanya mengatur bahwa jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia atau kepada kuasa/wakil penerima fidusia. Jadi satu jaminan fidusia dapat dimiliki bersama-sama oleh beberapa kreditur (multi-kreditur) dalam satu pengaturan hukum yang sama, bukan menjadi dua atau lebih perjanjian fidusia yang berbeda atas objek yang sama.

Mengenai jaminan ganda, Pasal 17 UU Jaminan Fidusia telah melarang secara tegas pemberi fidusia

untuk membebani kembali objek fidusia yang sudah terdaftar. Ketentuan dalam Pasal 17 tersebut mengandung arti bahwa jika suatu benda sudah dijadikan objek fidusia dan terdaftar, maka tidak boleh lagi dijadikan objek fidusia lain kepada kreditur lain secara terpisah. UU Jaminan Fidusia memberikan kepastian hukum bagi kreditur, karena jika pembebanan ganda diperbolehkan, akan menimbulkan konflik prioritas kreditur dan ketidakjelasan hak eksekusi.

Dalam Hak Tanggungan, pengaturan mengenai objek hak tanggungan yang dijamin ganda (Hak Tanggungan Bertingkat) diatur secara khusus dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan bahwa:

- “(1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan,

peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Berdasarkan Pasal 5 UUHT, pembebanan Hak Tanggungan pada satu objek untuk menjamin beberapa hutang diperbolehkan, dengan urutan peringkat yang ditetapkan berdasarkan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan yang didaftarkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di kantor pertanahan (BPN), yang mana dalam APHT tersebut mengatur pelunasan angsuran dan pembebasan objek bertahap. Hal tersebut juga diperjelas di dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.

Oleh karena itu, meskipun satu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Bertingkat), kepastian hukum tetap terjaga karena setiap pembebanan jaminan dicatat dan diberi peringkat yang menentukan urutan hak preferen kreditur dalam hal eksekusi berdasarkan tanggal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di kantor pertanahan.

Dengan demikian, sistem pendaftaran jaminan menjadi instrumen utama penentu kepastian hukum dalam hal pembebanan jaminan ganda. Kreditur yang lebih dahulu mendaftarkan jaminannya memperoleh perlindungan hukum dan kedudukan yang lebih kuat berdasarkan prinsip *first in time, first in right*. Sebaliknya, pembebanan jaminan tanpa pendaftaran atau yang tidak sesuai prosedur menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan kreditur lain.

Oleh karena itu, asas publisitas melalui sistem pendaftaran bukan hanya bersifat administratif, tetapi merupakan syarat konstitutif lahirnya hak jaminan dan penentu utama kepastian hukum atas objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda. Asas publisitas ini menciptakan

transparansi dan memberikan kepastian hukum atas status dari objek jaminan, sehingga jika terjadi pembebanan ganda, keberadaan jaminan yang pertama dapat diketahui oleh calon kreditur berikutnya.

2) Prinsip Prioritas (*droit de preference*)

Hukum jaminan kebendaan di Indonesia menganut prinsip *droit de preference* (hak didahulukan) dan *droit de suite* (hak yang melekat pada benda). Artinya, satu objek jaminan boleh saja dijaminan kepada lebih dari satu kreditur, selama ada persetujuan dari kreditur pertama dan tidak dilarang dalam perjanjian. Berdasarkan prinsip prioritas (*droit de preference*) sehingga kepastian hukum atas suatu objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda pada hakikatnya ditentukan oleh prinsip prioritas (*droit de preference*), yaitu prinsip hukum yang memberikan hak didahulukan kepada kreditur tertentu dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya berdasarkan urutan prioritas di mana kreditur yang kedudukannya lebih tinggi akan mendapatkan bagiannya lebih dahulu dibanding kreditur lain yang kedudukannya lebih rendah, sedangkan kreditur dengan kedudukan yang sama akan

mendapatkan bagiannya sesuai dengan asas pro-rata (*pari passu prorata parte*). Prinsip ini menjadi instrumen utama untuk menghindari ketidakpastian hukum akibat adanya lebih dari satu hak jaminan yang dibebankan pada objek yang sama.

Dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, asas pro-rata (*pari passu prorata parte*) ditekankan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pada dasarnya semua harta debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, yang sudah dimiliki maupun yang akan dimiliki di kemudian hari, menjadi jaminan bagi seluruh utangnya terhadap semua kreditur dengan pembagian menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali bagi kreditur yang memiliki hak istimewa atau hak jaminan kebendaan. Kreditur pemegang jaminan kebendaan memiliki kedudukan preferen, sehingga berhak memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek jaminan.

Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara bukanlah spesifik jaminan kebendaan melainkan hanyalah dasar hukum jaminan secara umum. Jaminan umum yaitu suatu

jaminan untuk kepentingan semua kreditur terkait dengan semua harta kekayaan milik debitur. Benda jaminan tidak hanya untuk kreditur tertentu, tetapi hasil penjualan benda yang menjadi jaminan akan terbagi untuk seluruh kreditur sesuai jumlah utang debitur pada masing-masing kreditur. Pasal 1133 KUHPerdota hanya menjelaskan bahwa piutang dapat dijamin dengan hak istimewa, hipotek, dan gadai. Untuk masing-masing jaminan khusus, terdapat dasar hukum tersendiri seperti KUHPerdota Pasal 1150–1160 (gadai), Pasal 1162–1170 (hipotek), dan undang-undang tersendiri untuk fidusia dan hak tanggungan. Dalam pasal tersebut menyatakan bahwa terdapat hak untuk mendahulukan orang yang berpiutang dari hak istimewa, hipotek, dan gadai. Sehingga terdapat alasan untuk mendahulukan sesuai perjanjian antara debitur dan kreditur. Jaminan khusus memang tidak selalu menjamin pelunasan seluruh utang, tetapi memberikan posisi yang lebih kuat bagi kreditur dalam hal

penagihan dibandingkan jaminan umum.⁵

Dalam jaminan hak tanggungan, prinsip prioritas tercermin dalam hak eksekutorial yang diberikan kepada kreditur berperingkat pertama, sebagaimana secara khusus diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menegaskan bahwa: “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”. Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji. Dengan demikian, kepastian hukum dalam pembebanan jaminan ganda atas tanah ditentukan oleh urutan prioritas yang bersifat jelas dan mengikat

Prinsip prioritas juga tercermin dalam Pasal 19 ayat (3) UUHT juga

⁵ IBLAM School of Law (2025, 18 Oktober), *Hukum Jaminan Kebendaan sebagai Pengikat antara Debitur dan Kreditur*, Diakses pada tanggal 10 Desember 2025

<https://iblam.ac.id/2025/10/18/hukum-jaminan-kebendaan-sebagai-pengikat-antara-debitur-dan-kreditur/>

menegaskan bahwa hasil pembagian dari objek jaminan hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan akan dibagi kepada para kreditur sesuai peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 5 UUHT memang memperbolehkan satu objek dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, namun dengan ketentuan bahwa setiap Hak Tanggungan mempunyai peringkat. Peringkat tersebut menentukan urutan kedudukan kreditur dalam hal eksekusi objek jaminan, di mana pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki hak untuk didahulukan atas pemegang Hak Tanggungan peringkat berikutnya. Dengan adanya sistem peringkat ini, kepastian hukum tetap terjamin meskipun terjadi pembebanan jaminan ganda.

Dalam jaminan fidusia, prinsip prioritas diterapkan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa penerima fidusia mempunyai hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Namun sebagaimana yang telah diuraikan di atas, berbeda dengan Hak Tanggungan, Pasal 17 UU Jaminan

Fidusia secara tegas telah melarang debitur untuk membebani kembali objek fidusia yang sama yang sudah terdaftar. Ketentuan ini menunjukkan bahwa jaminan fidusia pada prinsipnya tidak mengenal jaminan ganda, karena pembebanan fidusia ulang atas objek yang sama berpotensi meniadakan kepastian hukum dan melanggar prinsip prioritas. Lebih lanjut, prinsip prioritas lebih ditegaskan lagi di dalam Pasal 28 UU Jaminan Fidusia yang menegaskan bahwa apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia dibebankan jaminan ganda, maka yang didahulukan adalah pihak yang mendaftarkannya terlebih dahulu pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Dalam konteks kepailitan, prinsip ini diperkuat melalui ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yang mengakui kreditur pemegang jaminan kebendaan sebagai kreditur separatis dengan hak untuk mengeksekusi jaminannya secara terpisah dari boedel pailit. Dengan demikian, prinsip prioritas berfungsi sebagai penentu utama kepastian hukum terhadap objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda. Prinsip ini memastikan bahwa meskipun satu

objek dijaminan kepada lebih dari satu kreditur, urutan hak dan kedudukan hukum masing-masing kreditur tetap jelas, terukur, dan dapat diprediksi. Tanpa penerapan prinsip prioritas, pembebanan jaminan ganda akan menimbulkan konflik antar kreditur dan menghilangkan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan.

Pada Hak Tanggungan, jaminan ganda dimungkinkan sepanjang ditentukan peringkatnya, sedangkan pada jaminan fidusia, hukum positif justru melarang pembebanan ganda demi menjaga kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur. Prinsip prioritas inilah yang memastikan kejelasan kedudukan hukum kreditur serta mencegah konflik dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Prinsip prioritas juga berkaitan erat dengan asas publisitas, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 13 UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan baru lahir dan mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan dan dicatat dalam buku tanah. Artinya, peringkat prioritas tidak ditentukan oleh waktu perjanjian, melainkan oleh waktu pendaftaran.

Jaminan kebendaan pada hak tanggungan dapat dijaminan kembali (*double*

pledging) dalam kondisi tertentu, namun harus memenuhi syarat dalam peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan aturan peringkat jaminan. Dalam hal jaminan fidusia, Pasal 17 UU Jaminan Fidusia telah melarang secara tegas pemberi fidusia untuk membebani kembali objek fidusia yang sudah terdaftar. Sedangkan untuk gadai, objek jaminan bersifat fisik (adanya penyerahan benda sebagai objek jaminan). Karena benda gadai sudah dikuasai oleh kreditur pertama, jaminan ganda secara otomatis tidak mungkin dapat dilakukan karena harta benda yang menjadi objek jaminan sudah dikuasai oleh kreditur pertama, sehingga tidak mungkin digadaikan lagi ke pihak lain. Jika debitur tetap menjaminkan objek yang sama tanpa persetujuan kreditur pertama, hal itu dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum atau bahkan penipuan apabila terbukti dilakukan dengan niat buruk.

2.2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Objek Jaminan yang Dibebankan Jaminan Ganda

Hukum jaminan memberikan kemudahan dan memprioritaskan kreditur dalam pengambilan hasil dari penjualan harta benda milik debitur sebagai pelunasan hutang, sehingga debitur secara tidak langsung memiliki tekanan untuk memenuhi kewajibannya untuk segera melunasi hutangnya kepada kreditur. Hukum jaminan kebendaan memberikan perlindungan hukum

terhadap kreditur sehingga setiap kreditur dapat memiliki kedudukan yang jelas di mata hukum. Dasar hukum jaminan kebendaan juga didasari pemahaman bahwa manusia cenderung mempertahankan harta bendanya yang berharga, sehingga menjadikan harta benda sebagai objek merupakan bentuk perlindungan hukum yang efektif antara bagi Kreditur.

Pembebanan ganda atas satu objek jaminan dalam hak tanggungan sering menimbulkan konflik kepentingan antar kreditur. Untuk menghindari kerugian, hukum positif Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyediakan mekanisme perlindungan yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan ini bertujuan memastikan bahwa kreditur, khususnya kreditur pertama, tetap mendapatkan hak preferennya serta dapat melaksanakan eksekusi secara efektif.

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bagi kreditur terhadap objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda dalam sistem hak tanggungan diberikan melalui pengaturan normatif yang bertujuan mencegah timbulnya sengketa dan melindungi kedudukan kreditur sejak awal hubungan hukum. Perlindungan ini terutama diwujudkan melalui

penerapan asas publisitas, asas spesialisitas, dan prinsip prioritas, yang secara operasional dilaksanakan melalui sistem pendaftaran hak tanggungan.

Secara normatif, Pasal 5 UUHT memperbolehkan satu objek tanah dibebani lebih dari satu hak tanggungan (Hak Tanggungan Bertingkat). Namun, hal tersebut tidak menghilangkan perlindungan hukum bagi kreditur karena setiap hak tanggungan harus ditentukan peringkatnya, yang berfungsi untuk memberikan kejelasan kedudukan hukum dan urutan pelunasan piutang. Kedudukan kreditur diatur berdasarkan urutan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan, kreditur yang lebih dulu mendaftarkan hak tanggungan memiliki hak preferen lebih tinggi. Dengan adanya penentuan peringkat, kreditur sejak awal dapat mengetahui posisi hukumnya terhadap objek jaminan yang sama dan memperhitungkan risiko pembiayaan.

Perlindungan preventif diberikan sebelum terjadinya sengketa atau wanprestasi oleh debitur, dengan tujuan mencegah timbulnya kerugian bagi kreditur.

Bentuk perlindungan ini diwujudkan melalui asas publisitas dan sistem pendaftaran jaminan yang tertuang di dalam Pasal 13 UUHT yang menyatakan bahwa hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dan baru lahir serta mengikat pihak ketiga sejak tanggal pendaftaran tersebut, dan Pasal 14 UUHT yang menegaskan bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dipegang oleh Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini memberikan perlindungan bagi kreditur dengan memastikan bahwa setiap pembebanan hak tanggungan dapat diketahui secara umum, sehingga mencegah terjadinya pembebanan jaminan secara tersembunyi atau dengan itikad tidak baik oleh debitur. Pendaftaran tersebut sekaligus menentukan peringkat dari hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 ayat (3) UUHT, sehingga setiap kreditur mengetahui secara jelas kedudukan hukumnya terhadap objek jaminan yang sama.

Selain itu, Pasal 10 ayat (2) UUHT mengatur bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat

oleh PPAT sebagai pejabat umum. Kewajiban pembuatan APHT ini merupakan bentuk perlindungan preventif karena memastikan bahwa pembebanan jaminan dilakukan secara sah, tertulis, dan memenuhi syarat formil, sehingga meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari.

Perlindungan hukum preventif juga diperkuat melalui kewajiban pemeriksaan data yuridis dan fisik objek tanah oleh PPAT sebelum pembuatan APHT, termasuk pengecekan sertipikat dan status pembebanan Hak Tanggungan sebelumnya. Praktik ini sejalan dengan tujuan UUHT untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditur dan mencegah pembebanan jaminan ganda yang tidak sesuai dengan ketentuan peringkat.

Dalam jaminan fidusia, perlindungan preventif diwujudkan melalui kewajiban pendaftaran sebagaimana diatur dalam Pasal 12 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pasal 12 ayat (1) UU Jaminan Fidusia menegaskan bahwa jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Selanjutnya, Pasal 14 ayat (3) UU Jaminan Fidusia menyatakan bahwa jaminan fidusia

lahir dan mengikat pihak ketiga sejak tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Ketentuan ini mencerminkan asas publisitas dan memberikan perlindungan preventif kepada kreditur, karena memastikan bahwa status pembebanan jaminan atas suatu objek dapat diketahui secara umum, sehingga mencegah debitur mengalihkan atau membebani kembali objek yang sama kepada pihak lain tanpa sepengetahuan kreditur.

Selain kewajiban pendaftaran, Pasal 17 UU Jaminan Fidusia juga telah secara tegas melarang debitur untuk membebani kembali objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Larangan ini merupakan bentuk perlindungan preventif yang kuat bagi kreditur agar tidak dirugikan oleh praktek jaminan ganda yang tidak sah, karena secara normatif menutup peluang terjadinya jaminan ganda atas objek yang sama dan melindungi kepentingan kreditur dari praktik itikad tidak baik debitur.

Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6 UU Jaminan Fidusia juga mengatur bahwa perjanjian fidusia harus dibuat dengan akta notaris yaitu Akta Jaminan Fidusia, yang memuat secara jelas

identitas para pihak, perjanjian pokok yang dijamin fidusia, benda yang menjadi objek jaminan, serta nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Kewajiban pembuatan akta notaris ini berfungsi sebagai perlindungan preventif karena menjamin keabsahan formil pembebanan jaminan dan memperkecil kemungkinan sengketa akibat ketidakjelasan objek atau ruang lingkup jaminan. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan terhadap status objek jaminan sebelum pembuatan akta, guna memastikan tidak adanya jaminan sebelumnya yang berpotensi merugikan kreditur.

Dengan demikian, baik dalam UUHT maupun UU Jaminan Fidusia, perlindungan hukum preventif bagi kreditur dalam jaminan hak diwujudkan secara sistematis. Ketentuan-ketentuan tersebut memastikan bahwa pembebanan jaminan ganda atas satu objek tanah tetap berada dalam hukum yang jelas, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga kedudukan kreditur terlindungi sejak tahap awal perjanjian kredit.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bagi kreditur diberikan setelah terjadinya wanprestasi oleh debitur atau sengketa akibat pembebanan jaminan ganda. Perlindungan ini bertujuan untuk menjamin pelunasan piutang kreditur dan menegakkan kepastian hukum melalui mekanisme eksekusi dan upaya hukum yang disediakan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam Hak Tanggungan, Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk mengeksekusi / menjual objek jaminan hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan apabila debitur cidera janji. Ketentuan ini memberikan hak eksekutorial langsung (*parate eksekusi*), sehingga kreditur tidak perlu mengajukan gugatan perdata terlebih dahulu, dan dengan demikian memperoleh perlindungan hukum yang efektif dan efisien. Hak ini memperkuat kedudukan kreditur peringkat pertama dalam memperoleh pelunasan piutang.

Perlindungan represif juga diwujudkan melalui prinsip prioritas dan sistem peringkat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (3) UUHT, yang menentukan urutan

kedudukan kreditur dalam hal eksekusi objek jaminan ganda. Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak didahulukan dalam pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan, sementara pemegang peringkat berikutnya memperoleh pelunasan sesuai dengan urutan tersebut. Ketentuan ini mencegah konflik antar kreditur dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada kreditur dalam pembagian hasil eksekusi.

Lebih lanjut, ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal tersebut menegaskan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan memiliki sarana hukum yang kuat untuk mengeksekusi objek jaminan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, sekalipun objek tersebut dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Bertingkat). Karena sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, kreditur dapat langsung melakukan eksekusi apabila

debitur cidera janji. Dalam jaminan fidusia, Pasal 15 UU Jaminan Fidusia memberikan kekuatan eksekutorial yang sama kepada sertifikat fidusia, yang menempatkan kreditur sebagai pihak yang dilindungi secara hukum.

Dalam hal debitur dinyatakan pailit, perlindungan hukum bagi kreditur diperkuat melalui ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, khususnya Pasal 55 ayat (1), yang menyatakan bahwa “setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”. Ketentuan ini menegaskan kedudukan kreditur sebagai kreditur separatis, yang tetap memperoleh perlindungan hukum meskipun debitur berada dalam kondisi pailit. Apabila pembebanan jaminan ganda dilakukan secara melawan hukum atau dengan itikad buruk, kreditur juga berhak menempuh upaya hukum perdata, seperti gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum terhadap debitur, serta menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Penutup

Berdasarkan dari hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka kesimpulan yang dapat diambil dalam penulisan ini adalah kepastian hukum terhadap objek jaminan yang dibebankan jaminan ganda pada dasarnya terjamin dalam hukum positif melalui asas publisitas (pendaftaran jaminan), prinsip prioritas berdasarkan tanggal pendaftaran, kekuatan hak eksekutorial sertifikat jaminan serta pengaturan eksplisit dalam UUHT dan UU Jaminan Fidusia mengenai kedudukan kreditur. Dengan mekanisme tersebut, walaupun secara praktik pembebanan ganda (*double pledging*) tetap terjadi, perlindungan hukum bagi kreditur pertama tetap kuat, sehingga struktur kepastian hukum tetap terjaga. Perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan bahwa kreditur, khususnya kreditur pertama, tetap mendapatkan hak preferennya serta dapat melaksanakan eksekusi secara efektif, yaitu dapat dilakukan dengan cara perlindungan preventif maupun perlindungan represif. Dengan mekanisme tersebut, hukum positif Indonesia memastikan kreditur tetap memperoleh kepastian hukum dan perlindungan efektif meskipun objek jaminan dibebankan lebih dari satu kali. Untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur atas objek yang dibebankan jaminan ganda, diperlukan penguatan sistem publikasi jaminan khususnya secara digital atau elektronik (HT-

el dan Fidusia elektronik), dan kewajiban pemeriksaan status jaminan secara ketat oleh kreditur dan notaris/PPAT. Selain itu, kreditur perlu memanfaatkan hak eksekusi secara cepat, sementara pemerintah harus menerapkan sanksi tegas bagi debitur yang bertindak curang, serta mendorong penyelesaian sengketa melalui mekanisme yang lebih efisien seperti mediasi atau arbitrase.

Daftar Pustaka

Buku

Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.

Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017.

Jurnal

Jaya IGP, “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam”, *Jurnal Acta Comitas*, Vol. 2, No. 1, (2017).

S. Sudarto & Santoso, B., “Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia”, *Notarius*, Vol. 12 No. 2 (2019).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Website

IBLAM School of Law (2025, 18 Oktober), *Hukum Jaminan Kebendaan sebagai Pengikat antara Debitur dan Kreditur*, Diakses pada tanggal 10 Desember 2025 <https://iblam.ac.id/2025/10/18/hukum-jaminan-kebendaan-sebagai-pengikat-antara-debitur-dan-kreditur/>