

BAB III

KESESUAIAN KONSEP *CROSS COLLATERAL* DAN *CROSS DEFAULT* DENGAN ASAS *PRIVITY OF CONTRACT* DAN SIFAT *ACCESOIR*

3.1. Asas - asas dalam hukum kontrak

Asas hukum dapat dipandang sebagai “jantung” dari setiap peraturan hukum, karena berfungsi sebagai landasan paling mendasar bagi lahirnya suatu ketentuan hukum sekaligus menjadi alasan keberadaannya. Keberlakuan asas hukum tidak terbatas pada satu peraturan tertentu, melainkan terus berperan dalam membentuk norma hukum baru dan mempengaruhi putusan hakim yang kemudian menjadi hukum positif. Untuk menemukan suatu asas hukum, diperlukan penggalian terhadap sifat atau ciri umum yang terkandung dalam berbagai peraturan konkret yang berlaku.⁵³

Dalam hukum kontrak, terdapat 5 asas yang dikenal. Kelima asas itu antara lain adalah asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), asas personalitas (*privity of contract*).⁵⁴

⁵³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 33

⁵⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 83

3.1.1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan
- d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁵⁵

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, setiap individu umumnya memiliki hak untuk secara bebas mengadakan perjanjian. Asas ini mencerminkan pandangan bahwa seseorang memiliki kebebasan untuk memilih apakah akan melakukan perjanjian atau tidak, menentukan dengan siapa ia ingin berkontrak, memilih objek perjanjian, serta menetapkan syarat-syarat yang diinginkan dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, kebebasan ini memberikan

⁵⁵ Salim HS, *Hukum kontrak : teori dan teknik penyusunan kontrak*, Sinar Grafiak, Jakarta, 2021, hlm. 9

ruang bagi para pihak untuk merumuskan kesepakatan sesuai dengan kehendak mereka.⁵⁶

Menurut Johannes Gunawan, bahwa asas kebebasan berkontrak meliputi :

- 1) Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat kontrak atau tidak membuat kontrak.
- 2) Kebebasan para pihak untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu kontrak.
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi kontrak.
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk kontrak.
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan kontrak. Dalam kontrak standar, cara pembuatannya telah ditentukan oleh salah satu pihak.⁵⁷

Yang melatarbelakangi lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman renaissance melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, Jhon Locke dan Rosseau (dalam Mariam Badruzaman, 1997: 19–20). Menurut

⁵⁶ Yuridika, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak; Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Pengikatan Jaminan Fidusia; Kedudukan Perjanjian Arbitrase Menurut UU No. 30/1999*, Jurnal Hukum, Volume 18 No. 3 Mei 2003. Hlm 197.

⁵⁷ Johannes Gunawan, “*penggunaan perjanjian standard dan implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*”, Padjajaran, *Majalah Ilmu Hukum dan Pengetahuan Masyarakat* No.3-4, Jilid XVII, 1987, hlm. 55

paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya.

Dalam hukum kontrak asas ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak". Teori *laisbet fair in* menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Karena pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi di dalam kehidupan (sosial ekonomi) masyarakat. Paham individualisme memberikan peluang yang luas kepada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam kekuasaan pihak yang kuat, diungkapkan dalam *exploitation de homme par l'homme*.

Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif dikaitkan selalu dengan kepentingan umum.

Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum

kontrak oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik. Melalui campur tangan pemerintah ini terjadi pemasyarakatan (*vermastchappelijking*) hukum kontrak.⁵⁸

3.1.2. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian, dikenal asas konsensualisme yang sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya perjanjian. Pengertian ini sebenarnya tidak tepat mengingat bahwa lahirnya suatu perjanjian yaitu setelah terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada waktu itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.⁵⁹

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah

⁵⁸ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 9-10

⁵⁹ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak*, Elvaretta Buana, Tasikmalaya, 2019, hlm. 13

adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini menegaskan bahwa perjanjian pada umumnya tidak memerlukan bentuk formal untuk dianggap sah, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan yang jelas dan tegas antara para pihak yang terlibat. Hal ini mencerminkan prinsip dasar dalam hukum kontrak bahwa kehendak dan kesepakatan para pihak adalah inti dari pembentukan perjanjian, tanpa harus terikat pada prosedur formal yang rumit.⁶⁰

Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Germani tidak dikenal asas konsensualisme, tetapi yang dikenal adalah perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (kontan dalam hukum Adat). Sedangkan yang disebut perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta di bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.⁶¹

⁶⁰ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 10

⁶¹ *Ibid*

3.1.3. Asas Itikad Baik (Good Faith)

Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dinyatakan dengan jelas bahwa persetujuan, kesepakatan, dan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Melalui asas itikad baik ini, diharapkan kreditur dan debitur dapat melaksanakan kontrak dengan dasar kepercayaan, keyakinan, dan niat baik. Asas itikad baik terbagi menjadi dua kategori, yaitu:

- 1) Itikad baik nisbi (subjektif), Itikad baik nisbi mengacu pada perhatian terhadap sikap dan perilaku nyata dari pihak-pihak yang terlibat.
- 2) itikad baik mutlak (objektif). Sementara itu, itikad baik mutlak berfokus pada penilaian yang didasarkan pada akal sehat dan keadilan, serta menggunakan ukuran objektif untuk menilai keadaan (penilaian yang tidak memihak) sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Dengan demikian, asas itikad baik memainkan peran penting dalam memastikan bahwa kontrak dilaksanakan secara adil dan sesuai dengan harapan semua pihak yang terlibat.⁶²

Ketentuan mengenai itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat

(3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang

⁶² Dwi Atmoko & Oti Handayani, *Hukum Kontrak (Teori dan Perancangan Kontrak)*, Literasi Nusantara Abadi, Malang, 2023, hlm. 56

menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Di sisi lain, keputusan Arrest H.R di Belanda menempatkan itikad baik sebagai prinsip utama dalam tahap pra-perjanjian, bahkan menganggap kesesatan sebagai hal yang berada di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Pentingnya asas itikad baik terlihat dalam proses perundingan atau perjanjian, di mana kedua belah pihak terlibat dalam suatu hubungan hukum yang didasari oleh itikad baik. Hubungan ini mengharuskan kedua pihak untuk bertindak dengan mempertimbangkan kepentingan yang wajar dari pihak lainnya. Dengan demikian, asas itikad baik tidak hanya menjadi pedoman dalam pelaksanaan perjanjian, tetapi juga dalam interaksi awal antara para pihak.⁶³

Berbagai putusan *Hoge Raad* yang berkaitan dengan penerapan asas itikad baik akan disajikan di sini. Kasus yang akan dibahas adalah Sarong Arrest dan Mark Arrest. Kedua putusan ini terkait dengan penurunan nilai mata uang Jerman setelah Perang Dunia. Dengan demikian, kedua kasus ini memberikan wawasan mengenai bagaimana asas itikad baik diterapkan dalam konteks perubahan ekonomi yang signifikan.⁶⁴

⁶³ Dwi Ratna Kartikawati, *op. cit.*, hlm. 13 -14

⁶⁴ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 11

3.1.4. Asas Pacta Sunt Servanda (Kepastian Hukum)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara berbunyi : Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.” yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang menyepakatinya.⁶⁵

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, seba-gaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh mela-kukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan kontrak, misalnya salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu me-laksanakan hak dan kewajibannya sesuai kontrak bahkan hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam

⁶⁵ Dwi Ratna Kartikawati, *op. cit.*, hlm. 14

kontrak memiliki kepastian hukum - secara pasti memiliki perlindungan hukum.⁶⁶

Asas *pacta sunt servanda*, yang juga dikenal sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan konsekuensi dari perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati isi kontrak yang telah disepakati oleh para pihak, sama seperti mereka menghormati sebuah undang-undang. Mereka dilarang untuk melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak. Dengan demikian, asas ini menekankan pentingnya penghormatan terhadap kesepakatan yang telah dicapai dalam suatu perjanjian.⁶⁷

Asas *pacta sunt servanda* awalnya dikenal dalam konteks hukum gereja, di mana dinyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak yang diperkuat dengan sumpah. Hal ini menunjukkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak dianggap sebagai tindakan yang sakral dan memiliki unsur keagamaan. Namun, seiring dengan perkembangan zaman, asas *pacta sunt servanda* mulai dipahami sebagai *pactum*, yang berarti bahwa kesepakatan tidak perlu didukung oleh sumpah atau formalitas lainnya. Dalam hal ini, nudus

⁶⁶ Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan : Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 25

⁶⁷ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 10

pactum cukup dengan adanya kesepakatan saja. Dengan demikian, asas ini telah mengalami evolusi dalam pemahaman dan penerapannya.⁶⁸

3.1.5. Asas Privity of contract (Personalitas)

Asas kepribadian mengandung arti bahwa isi suatu kontrak hanya mengikat para pihak yang membuatnya, dan tidak berlaku bagi pihak lain yang tidak memberikan persetujuannya. Dalam hal ini, setiap orang hanya dapat bertindak untuk dirinya sendiri dan tidak berwenang mewakili orang lain dalam membuat perjanjian, kecuali jika memiliki kuasa yang sah. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat secara langsung.⁶⁹

Asas kepribadian adalah prinsip yang menegaskan bahwa individu yang melakukan atau membuat perjanjian bertindak semata-mata untuk kepentingan pribadi mereka. Dalam konteks ini, setiap perjanjian yang dibuat oleh seseorang mencerminkan kehendak dan tujuan pribadi, tanpa melibatkan kepentingan pihak lain. Hal ini tercermin dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mengatur tentang tanggung jawab dan hak-hak individu dalam perjanjian.

Pada Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi: “pada umumnya

⁶⁸ *Ibid*

⁶⁹ Lukman Santoso Az, op. cit., hlm 26

*tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.*⁷⁰

Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: *”Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.”* Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang berbunyi: *”Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”* Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.⁷¹

⁷⁰ Dwi Ratna Kartikawati, *op. cit.*, hlm. 14

⁷¹ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 12-13

3.2. Asas - asas hukum jaminan kebendaan : Hak Tanggungan

3.2.1. Asas Publisitas

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Pemenuhan asas publisitas juga dianut oleh Hak Tanggungan. Memenuhi asas publisitas dari Hak Tanggungan ini, pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Asas ini terkandung di dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4/1996 menyebutkan, bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan." Penjelasan atas Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4/1996 antara lain menyatakan: "Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas."⁷²

Sangat tidak adil bagi pihak ketiga jika mereka terikat oleh pembebanan suatu Hak Tanggungan atas sebuah objek Hak Tanggungan, terutama jika pihak ketiga tersebut tidak memiliki kesempatan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan tersebut. Agar pihak ketiga dapat mengetahui adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah, pencatatan atau pendaftaran yang terbuka untuk umum menjadi sangat penting.

⁷² Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 45

Dengan cara ini, informasi mengenai pembebanan Hak Tanggungan dapat diakses oleh semua pihak yang berkepentingan, sehingga menghindari ketidakadilan yang mungkin timbul akibat ketidaktahuan.⁷³

Dengan adanya asas publisitas, Hak Tanggungan diwajibkan untuk didaftarkan. Ini berarti bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diumumkan atau didaftarkan secara resmi, sehingga informasi mengenai pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diakses secara terbuka oleh pihak ketiga. Hal ini memungkinkan Hak Tanggungan untuk mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, asas publisitas berperan penting dalam menciptakan transparansi dan kejelasan dalam transaksi yang melibatkan Hak Tanggungan.⁷⁴

3.2.2. Asas Spesialitas

Pemenuhan Asas Spesialitas ini tersebut dalam muatan wajib Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti yang tercantum dalam pasal 11 Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu :

- Identitas pemegang dan pemberti Hak Tanggungan
- Domilisi pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- Jumlah utang – utang yang dijamin

⁷³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 44

⁷⁴ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 45

- Nilai Tanggungan
- Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.⁷⁵

Untuk dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, diterapkan asas spesialisitas dalam Hak Tanggungan. Asas spesialisitas ini mengharuskan adanya pemenuhan yang jelas terkait subjek, objek, serta utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan. Penjelasan mengenai hal ini dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian, asas spesialisitas berfungsi untuk memastikan bahwa semua elemen yang terkait dengan Hak Tanggungan diatur dengan baik dan jelas.⁷⁶

Berdasarkan asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara tertentu (spesifik). Dianutnya asas ini ditarik dari Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-Undang No. 4/1996. Berarti mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin harus diterangkan dan diuraikan secara jelas dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Dengan kata lain asas spesialisitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan.⁷⁷

⁷⁵ Habib Adjie II, *op. cit.*, hlm 68

⁷⁶ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 45

⁷⁷ *Ibid*

Asas spesialitas merupakan prinsip yang mensyaratkan bahwa jaminan hanya dapat dibebankan pada objek yang ditentukan secara jelas dan spesifik, yakni benda tidak bergerak yang menjadi objek hak tanggungan. Penunjukan tersebut harus mencakup keterangan rinci seperti jenis atau bentuk benda yang dijamin, lokasi, ukuran atau luasnya, serta batas-batasnya.⁷⁸

3.2.3. Asas *Droit de Suite*

Yang dimaksud dengan hal ini adalah bahwa Hak Tanggungan akan terus mengikuti objek yang bersangkutan, terlepas dari siapa yang memiliki objek tersebut. Dengan kata lain, Hak Tanggungan tidak akan berakhir meskipun objek Hak Tanggungan berpindah kepada pihak lain karena alasan apa pun. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu memiliki hak untuk melaksanakan klaimnya, tidak peduli kepada siapa objek tersebut berpindah.⁷⁹

Ciri yang pertama tampak dalam ketentuan Pasal 7 UUHT. yang dengan jelas mengatakan, bahwa "*Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.*" Ketentuan seperti itu baru tampak maknanya, kalau kita melihatnya dengan hak pribadi sebagai latar belakangnya. Seperti sudah tampak

⁷⁸ Dwi Tatak Subagiyo. *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, UWKS Press, Surabaya, 2018, hlm 180

⁷⁹ H.M. Arba & Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm 62

dari uraian di atas, Hak Tanggungan dipunyai kreditur dengan memperjanjikan-kannya dengan pemberi Hak Tanggungan, yang dituangkan dalam APHT.⁸⁰

Asas droit de suite adalah suatu hak yang mengikuti suatu benda yang dijadikan agunan, sekalipun benda tersebut beralih kepada pihak ketiga, ataupun bila suatu piutang beralih kepada pihak ketiga karena subrogasi, cessie, ataupun novasi.⁸¹

Droit de suite merupakan ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan *asas droit de suite* ini, seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ke tangan siapa pun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.

Demikian halnya dengan Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite* atau *zaakgevolg*). Sifat dan ciri *droit de suite* ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak orang lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera

⁸⁰ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 238

⁸¹ Hery Shietra. *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 44

janji. Asas dan ciri Hak Tanggungan seperti ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 4/1996 yang menyebutkan, bahwa: *"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada."* Sifat atau asas ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.⁸²

3.2.4. Asas *Droit de Preference*

Ini berarti bahwa jika debitur melanggar janji, kreditur yang memegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak untuk didahulukan dibandingkan kreditur lainnya. Namun, posisi diutamakan ini tidak mengurangi preferensi terhadap piutang-piutang negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁸³

Pada dasarnya, Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang yang bersifat mendahulu, dengan cara menjual bidang tanah yang dijaminakan melalui Hak Tanggungan tersebut. Selanjutnya, kreditur akan memperoleh pelunasan dari hasil penjualan tersebut, hingga mencapai nilai Hak Tanggungan

⁸² Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 44

⁸³ H.M. Arba & Diman Ade Mulada, *op. cit.*, hlm. 59

atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah. Di sinilah prinsip *droit de preference* diterapkan untuk Hak Tanggungan, baik atas tanah maupun benda-benda lain yang melekat pada tanah sebagai satu kesatuan.⁸⁴

Asas ini lazim dikenal sebagai *droit de preference*, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya, dari hasil penjualan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk hak jaminan yang diberikan atas tanah sebagai jaminan untuk pelunasan utang tertentu. Hak ini memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya, sehingga menciptakan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal debitur melanggar janji atau tidak memenuhi kewajibannya, kreditur yang memegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses ini dilakukan dengan hak untuk didahulukan atas kreditur lainnya, yang berarti bahwa hasil penjualan akan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi utang kepada kreditur

⁸⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 179

pemegang Hak Tanggungan. Namun, penting untuk dicatat bahwa kedudukan diutamakan ini tidak mengurangi preferensi terhadap piutang-piutang negara, yang tetap diakui dan dilindungi oleh ketentuan hukum yang berlaku.⁸⁵

3.2.5. Tidak dapat dibagi - bagi

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi - bagi. Ciri yang sama juga dipunyai oleh hipotik, yang dengan tegas disebutkan dalam Pasal 1163 KUHPerdata. Hanya saja di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dielaskan apa maksud dari ciri tersebut. Dalam penjelasan atas Undang – Undang Hak Tanggungan ada keterangan, yang mirip tetapi tidak sejelas Pasal 1163 KUH Perdata.

Karena dalam penjelasan hanya dikatakan arti Hak Tanggungan tak dapat dibagi-bagi adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya, sedang dalam pasal 1163 KUHperdata dikatakan "hak tersebut pada hakekatnya tak dapat dibagi-bagi dan terletak di atas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, di atas masing-masing dari benda-benda tersebut dan di atas setiap bagian dari padanya". jadi kalau benda jaminannya terdiri dari beberapa persil yang berdiri sendiri-sendiri (kita batasi yang

⁸⁵ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 43

objeknya hanya persil saja) sertifikatnya sendiri-sendiri maka baik keseluruhan persil tersebut, mau-pun masing-masing daripadanya dan bahkan setiap bagian yang membentuk masing-masing persil jaminan tersebut, terikat sebagai kesatuan jaminan hipotik (atau sekarang Hak Tanggungan).⁸⁶

Makna dari ketidakmampuan untuk membagi atau memisahkan hak ini merujuk pada suatu keadaan di mana seorang pemilik kebendaan tertentu tidak dapat melepaskan hanya sebagian dari hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Dalam konteks ini, meskipun pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), pembebanan tersebut harus dilakukan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya. Artinya, hak kebendaan yang bersifat terbatas tidak dapat diterapkan hanya pada sebagian dari benda tersebut, melainkan harus mencakup seluruh benda sebagai satu kesatuan. Dengan demikian, *jura in re aliena* tidak dapat diberikan untuk sebagian dari benda, melainkan harus diterapkan pada keseluruhan benda tersebut, menjaga integritas dan keutuhan hak milik.⁸⁷

Rachmadi Usman menjelaskan bahwa pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan hak tanggungan tidak serta-merta

⁸⁶ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 119

⁸⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 160 -161

membebaskan sebagian objek hak tanggungan dari beban tersebut. Hak tanggungan tetap melekat pada seluruh objek jaminan hingga seluruh utang dilunasi sepenuhnya. Dengan demikian, pembayaran sebagian utang tidak mengakibatkan pelepasan sebagian objek hak tanggungan dari kewajiban jaminannya.⁸⁸

Maksud dari pernyataan ini adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara keseluruhan objek yang dijadikan Hak Tanggungan, termasuk setiap bagiannya. Dengan kata lain, meskipun sebagian dari utang yang dijamin telah dilunasi, hal tersebut tidak berarti bahwa sebagian dari objek Hak Tanggungan menjadi bebas dari beban. Sebaliknya, Hak Tanggungan tetap akan membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan memiliki sifat yang komprehensif dan berkelanjutan, di mana setiap bagian dari objek tetap terikat oleh Hak Tanggungan hingga seluruh utang dilunasi sepenuhnya.

Dengan demikian, pemegang Hak Tanggungan memiliki jaminan yang kuat atas seluruh objek, memberikan perlindungan yang lebih besar dalam hal pelunasan utang yang belum terpenuhi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).⁸⁹

⁸⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Bandung, 2009, hlm.

⁸⁹ H.M. Arba & Diman Ade Mulada, *op. cit.*, hlm. 59

Sifat tidak dibagi-bagi dari Hak Tanggungan ini dapat disimpangi, sebagaimana ditegaskan dalam frasa terakhir dari Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 4/1996. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 4/1996, bahwa: "*Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*" Penyimpangan ini hanya akan berlaku terhadap:

- a. Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah ;
- b. diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 4/1996 ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 4/1996 untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks

perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 4/1996 ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan. Dengan kata lain Hak Tanggungan mengandung sifat royal parsial sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 4/1996 yang merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.⁹⁰

3.2.6. Sifat *Accessoir*

Bersifat *accessoir* (merupakan ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan berakhirnya dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya.⁹¹

Sifat jaminan *accessoir* maka mempunyai sifat antara lain :

⁹⁰ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 49

⁹¹ Habib Adjie II, *op. cit.*, hlm. 69

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian *accessoires* juga batal;
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok,
5. Jika peruntukan pokok beralih karena cession, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.⁹²

Perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat dipandang sebagai perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan keberadaannya sangat bergantung pada adanya perjanjian lain yang dikenal sebagai perjanjian pokok. Perjanjian pokok ini biasanya adalah perjanjian utang-piutang yang menciptakan utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan tersebut. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan berfungsi sebagai perjanjian aksesori, yang berarti bahwa eksistensinya terikat dan tergantung pada keberadaan perjanjian induk. Hal ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai jaminan, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memperkuat dan melindungi kepentingan kreditur dalam perjanjian utang-piutang.⁹³

Secara umum, perjanjian jaminan dapat dianggap sebagai perjanjian aksesori yang terkait dengan perjanjian utang-piutang.

⁹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 56

⁹³ H.M. Arba & Diman Ade Mulada, *op. cit.*, hlm. 61

Sifat aksesori ini menunjukkan bahwa perjanjian jaminan berfungsi sebagai perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini mencakup perjanjian yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Dalam konteks ini, perjanjian pokok yang dimaksud adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang-piutang, yang diikuti oleh perjanjian tambahan sebagai jaminan. Tujuan dari perjanjian aksesori ini adalah untuk memberikan keamanan bagi kreditur, sehingga mereka memiliki jaminan yang kuat dalam hal pelunasan utang.⁹⁴

Sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4/1996, yang menyatakan, bahwa: *“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut.”*⁹⁵

Salah satu hal atau penyebab hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4/1996, yakni: hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Berarti keberadaan Hak Tanggungan didasarkan pada perjanjian pokoknya, yakni: perjanjian utang piutang,

⁹⁴ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 42

⁹⁵ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

sehingga jika utangnya hapus, maka dengan sendiri Hak Tanggungannya menjadi hapus. Oleh karena itu, Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian pula Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan, piutang yang dijaminnya menjadi hapus.⁹⁶

3.3. Hubungan konsep *cross collateral* dan *cross default* dengan *asas privity of contract* (asas personalitas) dan asas sifat *accessoir* (tambahan)

3.3.1 Perspektif dengan Asas *Privity of Contract*

Perkembangan praktik perbankan modern telah melahirkan berbagai klausul yang dirancang untuk melindungi kepentingan kreditur dalam pemberian kredit, termasuk penerapan mekanisme yang menghubungkan beberapa perjanjian sekaligus. Klausul ini kerap digunakan dalam kredit bernilai besar atau berskala proyek yang melibatkan beberapa fasilitas pembiayaan. Permasalahan muncul ketika klausul tersebut diperluas hingga mengikat lebih dari satu hubungan hukum tanpa mempertimbangkan batas personalitas perjanjian. Dalam praktik, wanprestasi pada satu fasilitas kredit

⁹⁶ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 42

dapat merembet ke fasilitas lain meskipun tidak ada pelanggaran langsung pada perjanjian tersebut.

Permasalahan muncul ketika klausul tersebut diperluas hingga mengikat lebih dari satu hubungan hukum tanpa mempertimbangkan batas personalitas perjanjian. Dalam praktik, wanprestasi pada satu fasilitas kredit dapat merembet ke fasilitas lain meskipun tidak ada pelanggaran langsung pada perjanjian tersebut. Selain itu, penerapan klausul lintas perjanjian berimplikasi pada mekanisme eksekusi jaminan. Pasal 5 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memang mengizinkan satu objek dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, namun dalam praktik sering timbul kebingungan terkait hak kreditur lain yang tidak terlibat langsung. Perdebatan ini menjadi semakin relevan ketika praktik klausul tersebut dihadapkan dengan asas kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak, terutama bagi debitur yang sering kali berada dalam posisi lemah dalam kontrak baku yang disusun sepihak oleh bank.

Asas *privity of contract* dalam hukum kontrak berfungsi sebagai pagar pembatas agar akibat perjanjian tidak menjalar keluar dari lingkup para pihak. Ketika klausul lintas perjanjian diterapkan, prinsip ini diuji karena keterikatan hukum diperluas melebihi ruang lingkup yang lazim. Dalam praktik perbankan, penyusunan perjanjian kredit dilakukan dengan format baku yang mencantumkan klausul tambahan seperti klausul lintas perjanjian.

Hal ini menimbulkan dilema antara kebutuhan perlindungan kreditur dan batas-batas asas personalitas yang seharusnya dijaga. Dengan demikian, penerapan klausul ini harus dinilai tidak hanya dari perspektif perlindungan kreditur, tetapi juga kesesuaiannya dengan prinsip fundamental hukum perdata Indonesia yang menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak.

Asas *privity of contract* menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang menandatangani, tanpa menimbulkan hak atau kewajiban bagi pihak ketiga. Klausul *cross collateral* dan *cross default* justru memperluas keterikatan hukum tersebut ke hubungan kontraktual lain yang tidak selalu melibatkan pihak yang sama. Misalnya, wanprestasi debitur dalam satu fasilitas kredit dianggap otomatis memicu wanprestasi pada fasilitas kredit lain, meskipun perjanjian itu berbeda substansi maupun pihaknya.⁹⁷ Perluasan ini menimbulkan masalah yang signifikan karena dapat mengaburkan batas personalitas kontrak.

Dalam konteks ini, akibat dari wanprestasi tidak lagi terbatas pada hubungan hukum yang spesifik antara para pihak dalam kontrak, tetapi dapat menjalar ke hubungan lain yang seharusnya berdiri sendiri dan tidak terpengaruh oleh kontrak tersebut. Situasi

⁹⁷ Aida Ardini dan Jamalum Sinambela, “Penyelundupan Hukum oleh Bank melalui Klausul Cross Collateral dan Cross Default terhadap Perjanjian Kredit,” *IBLAM Law Review* Vol. 3, No. 2 (2023).

ini menciptakan ketidakpastian hukum dan dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat, karena mereka mungkin terpaksa menanggung konsekuensi dari wanprestasi yang seharusnya tidak terkait dengan mereka. Hal ini jelas tidak sejalan dengan prinsip hukum perdata Indonesia yang diatur dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengikatkan diri kecuali untuk dirinya sendiri. Prinsip ini menegaskan pentingnya kejelasan dan batasan dalam hubungan kontraktual, sehingga setiap pihak hanya bertanggung jawab atas kewajiban yang secara eksplisit mereka setuju dalam perjanjian, tanpa terpengaruh oleh hubungan lain.⁹⁸

Lebih lanjut, ketidaksesuaian ini juga memiliki dampak yang signifikan terhadap pihak ketiga. Dalam beberapa kasus, objek jaminan yang sama dapat digunakan untuk menjamin utang yang berbeda kepada kreditur yang berbeda pula. Situasi ini menciptakan risiko yang tinggi, karena jika terjadi wanprestasi pada salah satu utang, eksekusi terhadap objek jaminan tersebut dapat merugikan kreditur lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan perjanjian yang bermasalah.

Hal ini menimbulkan ketidakpastian dan potensi konflik di antara para kreditur, di mana satu kreditur dapat mengambil tindakan

⁹⁸ Danny Robertus Hidayat, "Perlindungan Hukum bagi Kreditur dengan Jaminan atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Sama," DiH Jurnal Ilmu Hukum Vol. 14, No. 27 (2018)

eksekusi yang berdampak negatif pada hak-hak kreditur lainnya. Ketidakadilan ini menunjukkan perlunya regulasi yang lebih ketat dan mekanisme perlindungan yang lebih baik untuk memastikan bahwa hak-hak semua kreditur dihormati dan dilindungi, serta untuk mencegah terjadinya kerugian yang tidak adil akibat wanprestasi yang terjadi pada utang tertentu.⁹⁹

Dalam praktiknya, klausul lintas perjanjian sering kali dimasukkan ke dalam kontrak baku yang disusun sepihak oleh bank, tanpa memberikan kesempatan bagi debitur untuk menegosiasikan isi klausul tersebut. Situasi ini menciptakan ketidakseimbangan kekuatan antara pihak bank dan debitur, di mana debitur sering kali terpaksa menerima syarat-syarat yang tidak menguntungkan. Hal ini jelas mencederai prinsip kesepakatan bebas yang merupakan salah satu syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Ketidakmampuan debitur untuk bernegosiasi dan memilih syarat-syarat yang sesuai dengan kepentingan mereka tidak hanya merugikan posisi mereka dalam perjanjian, tetapi juga memperlemah perlindungan hukum yang seharusnya mereka terima. Dengan demikian, praktik ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai keadilan dan transparansi dalam hubungan kontraktual

⁹⁹ Muhammad Irfan Hielmy, "Penerapan Prinsip Cross Default dan Cross Collateral pada Perjanjian Kredit dengan Agunan Hak Atas Tanah," Indonesian Notary Vol. 2 (2020)

antara bank dan debitur, serta perlunya reformasi untuk memastikan bahwa hak-hak debitur dilindungi secara memadai dalam setiap perjanjian yang mereka tanda tangani.¹⁰⁰

Pengaturan limitatif mengenai klausul *cross collateral* dan *cross default* sangat diperlukan agar sejalan dengan asas *privity of contract*. Pengaturan ini dapat diwujudkan melalui ketentuan eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan atau pedoman perjanjian kredit yang mengharuskan adanya transparansi serta persetujuan tegas dari debitur. Selain itu, mekanisme eksekusi juga perlu disesuaikan dengan prinsip keadilan substantif. Sebagai solusi, penyusunan standar klausul baku yang disetujui oleh otoritas perbankan dapat menjadi langkah yang efektif. Penerapan prinsip kehati-hatian yang diperkuat melalui pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga dapat membantu meminimalkan potensi sengketa. Dengan demikian, langkah-langkah ini diharapkan dapat menjaga kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

3.3.2 Perspektif dengan sifat *accessoir*

Sifat *accessoir* dalam hukum jaminan kebendaan merupakan prinsip fundamental yang menyatakan bahwa perjanjian jaminan melekat pada perjanjian pokok. Jika utang pokok berakhir, maka

¹⁰⁰ Haposan Dwi Pamungkas Saragih, “Analisis Hukum Pemberian Kredit dengan Klausula *Cross Default* dan *Cross Collateral* terhadap Jaminan Hak Tanggungan,” *Lex Administratum* Vol. IX, No. 1 (2021)

jaminan pun berakhir secara otomatis. Prinsip ini berlaku pada Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa hapusnya utang pokok menghapus Hak Tanggungan. Dalam praktik perbankan, mekanisme *cross collateral* dan *cross default* kerap memperluas hubungan antara jaminan dan utang pokok. Kedua klausul ini menghubungkan beberapa perjanjian kredit sekaligus, sehingga satu objek jaminan dapat menjamin banyak utang atau wanprestasi pada satu utang dapat mempengaruhi perjanjian lainnya.

Dalam hukum jaminan, perjanjian jaminan bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yang berarti bahwa hapusnya utang pokok akan mengakibatkan hapusnya jaminan. Namun, dalam konteks *cross collateral*, satu jaminan dapat melekat pada beberapa utang. Dengan demikian, jika salah satu utang dilunasi, jaminan tersebut tetap terikat pada utang lainnya. Situasi ini menyimpang dari prinsip ikutan, karena jaminan tidak otomatis hapus bersamaan dengan utang yang telah dilunasi. Hal ini menimbulkan kompleksitas dalam pengaturan jaminan dan dapat berpotensi menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang terlibat.

Sifat *accessoir* mengandaikan kejelasan kapan jaminan berakhir. Namun pada skema *cross collateral*, karena jaminan menjamin beberapa utang, maka eksekusi hanya dapat dilakukan setelah seluruh utang yang dijamin lunas. Hal ini menimbulkan

ketidakpastian hukum dan potensi sengketa antar kreditur, terutama jika peringkat Hak Tanggungan berbeda. *Cross default* turut memperumit sifat *accessoir*. Wanprestasi pada satu utang memicu wanprestasi pada utang lain meskipun utang tersebut masih lancar. Akibatnya, hubungan antara utang pokok dan perjanjian jaminan menjadi kabur, apakah jaminan melekat pada masing-masing utang secara terpisah atau pada seluruh rangkaian utang secara kolektif.

Asas sifat *accessoir* dalam hukum jaminan kebendaan menegaskan bahwa perjanjian jaminan secara intrinsik melekat pada utang pokok yang dijaminnya. Dengan kata lain, hapusnya utang pokok secara otomatis akan mengakibatkan penghapusan jaminan tersebut, sehingga tidak ada lagi hak atas objek jaminan yang dapat ditegakkan. Namun, mekanisme *cross collateral* memperkenalkan kompleksitas baru dengan menghubungkan satu objek jaminan dengan beberapa utang yang berbeda. Dalam konteks ini, ketika salah satu utang dilunasi, objek jaminan tersebut tetap melekat pada utang lain yang masih berjalan.¹⁰¹ Penyimpangan ini menimbulkan ketidakpastian yang signifikan mengenai kapan jaminan berakhir. Dalam situasi normal, berakhirnya perjanjian pokok seharusnya mengakhiri perjanjian jaminan yang melekat padanya. Namun, dalam skema lintas perjanjian, jaminan tetap mengikat meskipun

¹⁰¹ Yogi Gantika Gandawidura, "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Pelaksanaan Eksekusi," Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Vol. 1, No. 1 (2019)

salah satu utang telah dilunasi, karena masih ada utang lain yang belum lunas. Hal ini menciptakan situasi yang berpotensi merugikan debitur, yang mungkin merasa telah memenuhi kewajibannya dalam satu perjanjian, tetapi tetap terikat pada kewajiban lain yang berbeda dan belum diselesaikan.

Klausul *cross default* menyebabkan wanprestasi pada satu utang dianggap sebagai wanprestasi pada utang lainnya, meskipun utang tersebut sebenarnya masih lancar. Akibatnya, hak eksekusi terhadap jaminan dapat dijalankan meskipun tidak semua hubungan hukum mengalami kegagalan bayar. Ini jelas mengaburkan sifat *accessoir* yang seharusnya spesifik pada hubungan utang tertentu. Konflik ini juga berpengaruh pada peringkat Hak Tanggungan. Pasal 5 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memperbolehkan satu objek dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, yang memberikan fleksibilitas dalam pengaturan jaminan utang.

Namun, dalam praktik lintas perjanjian, eksekusi sering kali terkendala oleh kenyataan bahwa Hak Tanggungan peringkat kedua tidak dapat dijalankan tanpa persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Situasi ini menciptakan ketidakpastian dan memperburuk posisi hukum baik bagi kreditur peringkat kedua maupun debitur yang ingin melunasi sebagian utangnya. Kreditur peringkat kedua mungkin menghadapi kesulitan dalam menegakkan hak mereka, karena mereka tergantung pada

keputusan pemegang peringkat pertama, yang mungkin tidak selalu sejalan dengan kepentingan mereka.

3.3.3 Implikasi Normatif

Secara normatif, kebebasan berkontrak memang memberikan ruang bagi para pihak untuk menyepakati klausul lintas perjanjian, termasuk klausul *cross collateral* dan *cross default*. Kebebasan ini merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata yang memungkinkan individu dan entitas untuk mengatur hubungan hukum mereka sesuai dengan kehendak dan kebutuhan masing-masing. Namun, kebebasan ini tidak boleh mengabaikan prinsip-prinsip dasar dalam hukum perdata, seperti asas *privity of contract* (asas personalitas) dan sifat *accessoir* dari jaminan. Ketika klausul tersebut menyebabkan perluasan akibat hukum yang melampaui batas personalitas kontrak dan sifat *accessoir*, maka klausul itu berpotensi bertentangan dengan prinsip dasar hukum perdata.

Penerapan klausul yang mengakibatkan dampak hukum yang lebih luas dari yang diharapkan dapat menciptakan ketidakadilan, terutama bagi debitur yang mungkin tidak bersalah dalam perjanjian lain yang terikat oleh klausul tersebut. Misalnya, dalam konteks *cross default*, seorang debitur yang memenuhi kewajibannya pada satu perjanjian dapat secara tidak adil dinyatakan lalai pada perjanjian lain hanya karena adanya

wanprestasi pada salah satu perjanjian yang terpisah. Hal ini tidak hanya merugikan debitur, tetapi juga dapat menciptakan ketidakpastian hukum dan merusak kepercayaan dalam hubungan kontraktual. Oleh karena itu, meskipun kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas, penting untuk memastikan bahwa klausul yang disepakati tetap berada dalam kerangka hukum yang adil dan tidak melanggar prinsip-prinsip dasar hukum perdata yang melindungi hak-hak para pihak.

Dengan demikian, meskipun para pihak memiliki kebebasan untuk menyusun perjanjian mereka, mereka harus tetap memperhatikan batasan-batasan yang ditetapkan oleh hukum untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi. Ketidaksesuaian ini tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga berimplikasi pada prinsip keadilan substantif. Klausul *cross collateral* dan *cross default* yang mengikat utang yang berbeda tanpa batasan yang jelas berpotensi merugikan debitur yang telah beritikad baik dalam melaksanakan sebagian kewajibannya. Hal ini menciptakan ketidakadilan, di mana debitur yang berusaha untuk memenuhi tanggung jawab mereka tetap terjebak dalam risiko kehilangan aset yang dijamin akibat wanprestasi di fasilitas kredit lain yang tidak terkait.

Oleh karena itu, perlunya pengaturan eksplisit mengenai batasan *cross collateral* dan *cross default*. Misalnya, klausul harus

ditegaskan secara tertulis dalam akta notariil terpisah, serta harus mencantumkan daftar utang yang dijamin dan mekanisme berakhirnya jaminan, reformasi norma sangat penting agar praktik perbankan modern dapat berjalan tanpa mengorbankan prinsip fundamental hukum jaminan kebendaan, yaitu keterikatan *accessoir* antara utang pokok dan jaminannya.

