

**TESIS**  
**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**  
**KEDUA TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL**  
**JAMINAN DENGAN MENGGUNAKAN KONSEP *CROSS***  
***COLLATERAL***



Diajukan oleh :

**SHOHIBUL IZAR**

**12223074**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2025**

**TESIS**

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA  
TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN  
MENGUNAKAN KONSEP *CROSS COLLATERAL***

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**



**Disusun Oleh :  
SHOHIBUL IZAR  
NIM : 12223074**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA**

**2025**

**Lembar Persetujuan**  
**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SEMINARKAN**  
**PADA TANGGAL: 05 AGUSTUS 2025**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum**

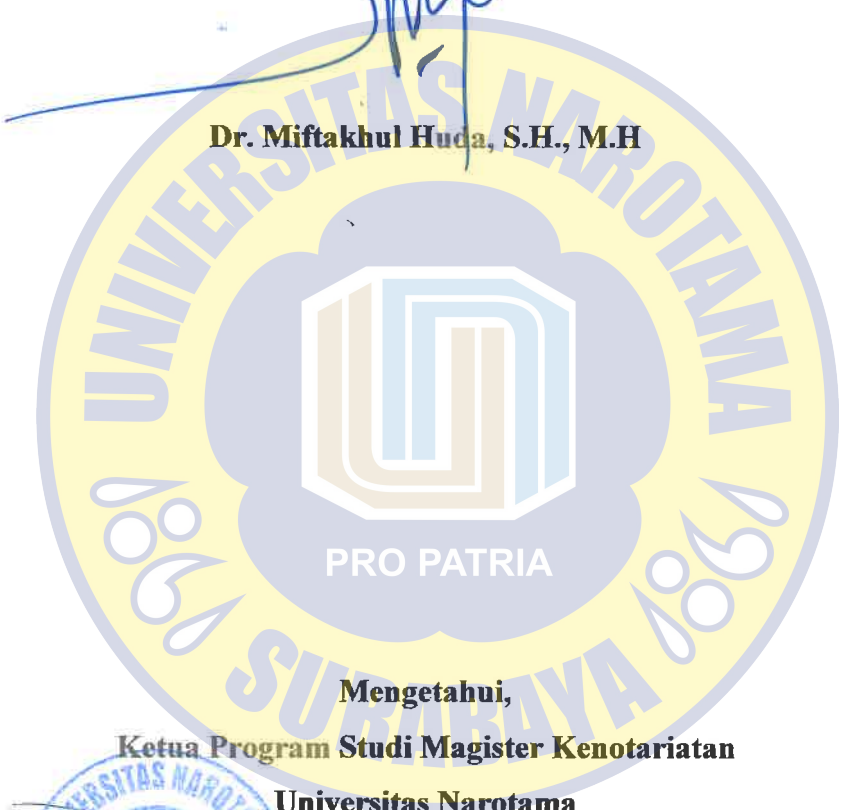
# LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi  
Pada tanggal 19 Agustus 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



**Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H**



**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum**

**TESIS**

**PADA TANGGAL : 05 Agustus 2025**

**TIM PENGUJI TESIS**

**Ketua : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum**

**Anggota : Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH., MH**  
**PRO PATRIA**

**: Dr. MOH. SALEH S.H., M.H**



*[Handwritten signatures in blue ink, with lines pointing to the corresponding names in the list above.]*



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS\***

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui \*) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Shohibul Izar  
Nomor Induk Mahasiswa : 12223074  
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA  
PRO PATRIA  
TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN  
MENGGUNKAN KONSEP CROSS COLLATERAL
- III. Pembimbing: Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

Disetujui oleh Dewan Tesis,  
Di Surabaya Pada Tanggal 26, Februari, 2025

Ketua

Sekretaris

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

  
Dr. TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H

\* coret yang tidak perlu



FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS\*

Nama Mahasiswa : Shohibul Izar  
No. Induk Mahasiswa : 12223074  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 27

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA  
TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN MENGGUNAKAN
2. KONSEP CROSS COLLATERAL

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Menyetujui,  
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Surabaya, 26 Februari, 2025  
Mahasiswa

Shohibul Izar

\* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

---

**FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

Jabatan Fungsional : Lektor

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Shohibul Izar

No. Induk Mahasiswa : 12223074

Judul : Penerapan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Kedua Terhadap  
Kekuatan Eksekutorial Jaminan Dengan Menggunakan Konsep Cross Collateral

Surabaya, 26, Februari, 2025  
Calon Pembimbing,

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

\*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS

*Narotama***FAKULTAS HUKUM**

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

**SURAT PENUGASAN**

No.224/NR.FH/03/III/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

<b>Pembimbing</b>	<b>NIM</b>	<b>Nama Mahasiswa</b>	<b>Judul Tesis</b>
Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.	12223074	SHOHIBUL IZAR	PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN MENGUNAKAN KONSEP CROSS COLLATERAL

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Maret 2025

Dekan,



Dr. Rudianto Setiyo, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : SHOHIBUL IZAR

No. Induk : 12223074

Alamat : Tirta Bromelia 78, Waru, Sidoarjo

Telp/HP : 081 233 762 977

Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

Judul Tesis : PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA  
TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN  
MENGGUNAKAN KONSEP CROSS COLLATERAL  
PRO PATRIA

Tgl Dimulai : 16 April 2025

Surabaya, 16, April , 2025  
Mahasiswa

Pembimbing

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

  
Shohibul Izar

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL \***

Nama Mahasiswa : Shohibul Izar

No. Induk Mahasiswa : 12223074

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 27

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA TERHADAP  
KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN MENGGUNAKAN KONSEP CROSS  
COLLATERAL

Menyetujui Untuk Diuji  
Pembimbing,

Surabaya, 21, Mei, 2025  
Ka. Prodi

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

\* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU KEHADIRAN PROPOSAL**

Nama Mahasiswa : SHOhibul IZAR

No. Induk : 12223074

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1.	Moch. Choirul H.	Delaksasi cekresi aset plot ke 3 yang di zonasi sebagai padet (golong no 90/pdkt-pkpr)	27/05/2025	
2.	SITANINEATI	Prinsip hukum bilikur hutang putung dim apkt pada abad ke-18 rabab dan akibat hukumnya.	27/05/2025	
3.	Dedy Wahyu	kekuatan hukum petde D terhadap penerbitan dan Pemakaian tanah oleh Pemrintah kepada pihak ketiga (Studi Kasus putusan SH.PDT-G/2013/PN.SBY)	27/05/2025	
4.	FIRONIKA.T.D.	Kohereansi Pembayaran Nilai jasa dengan Prinsip standar	27-05-2025	
5.	Nynda F.	Pemberhentian dan tak horkat Notaris yg berada dlm pengantian dan perspektif HAM	27-05-2025	
6.	Wiji Achmat Efendi	Notaris yang menggunakan jasa freelance dalam melaksanakan tugas notaris terkait kerahasiaan akta.	27-05-2025	

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Surabaya, 27, Mei, 2025.  
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

SHOHIBUL IZAR



UNIVERSITAS

*Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

NAMA : Shohibul Izar  
N I M : 12223074  
Tanggal Penilaian : 3 Juni 2025  
Judul Proposal Tesis : PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN KEDUA TERHADAP KEKUATAN  
EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN  
MENGUNAKAN KONSEP CROSS COLLATERAL  
Pembimbing : Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

**PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr Miftakhul Huda, S.H., M.H PRO PATRIA	
ANGGOTA	Dr. Tahegga Primananda A, S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum	

Surabaya, 3 Juni 2025

Pembimbing,

Dr Miftakhul Huda, S.H., M.H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

---

**KARTU BIMBINGAN TESIS**

Nama Mahasiswa : SHOHIBUL IZAR

No. Induk : 12223074

Alamat : Tirta Bromelia 78, Waru, Sidoarjo

Telp/HP : 081 233 762 977

Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

Judul Tesis : KEKUATAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA  
TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN  
MENGUNAKAN KONSEP CROSS COLLATERAL  
PRO PATRIA

Tgl Dimulai : 4 Juni 2025

Surabaya, 4, Juni, 2025  
Mahasiswa

Pembimbing

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

  
Shohibul Izar

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Revisi BAB I (PROPOSAL)	05/06/25	⊕
2.	Pemrosesan Analisis BAB II	12/06/25	⊕
3.	Revisi Analisis BAB II	19/06/25	⊕
4.	Pemrosesan Analisis BAB III	26/06/25	⊕
5.	Koreksi Analisis BAB III	03/07/25	⊕
6.	Pemrosesan BAB IV (Saran dan Kesimpulan)	10/07/25	⊕
7.	Revisi BAB IV	14/07/25	⊕
8.	Revisi Masalah Tesis	17/07/25	⊕
9.	Perbaikan Reduksi	21/07/25	⊕
10.	Perbaikan Format Penulisan	24/07/25	⊕
11.	Kecukupan Daftar Pustaka	28/07/25	⊕
12.	Finalisasi tesis untuk ujian (ACC)	30/07/25	⊕

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS

*Narotama*



FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1 Akreditasi B)  
Program Studi Ilmu Hukum (S2 Akreditasi B)  
Program Studi Kenotariatan (S2 Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

## SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi / Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :SHOHIBUL IZAR
  2. NIM :12223074
- Judul Skripsi / Tesis :PENERAPAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN MENGGUNAKAN KONSEP CROSS COLLATERAL

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Juli 2025

Mengetahui

PRO PATRIA

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H, M.H  
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

  
Dr. Tahégga Primanañda A ,S.H, M.H  
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



  
Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS\***

Nama Mahasiswa : Shohibul Izar

No. Induk Mahasiswa : 12223074

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 27

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

KEKUATAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA TERHADAP  
KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN MENGGUNAKAN KONSEP CROSS  
COLLATERAL

Mengetahui  
Pembimbing,

Surabaya, 30, Juli, 2025  
Mahasiswa

Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

PRO PATRIA

Shohibul Izar

Menyetujui Untuk Diuji  
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

\* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah meyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS**

NAMA : Shohibul Izar




N I M : 12223074

Tanggal Penilaian :

Judul Tesis : KEKUATAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
KEDUA TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN  
DENGAN MENGGUNAKAN KONSEP CROSS COLLATERAL

Pembimbing : Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Moh. Saleh, S.H.,M,H	

Surabaya,  
Pembimbing,

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H.,

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 5 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan



SHOHIBUL IZAR  
NIM : 12223074

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اسْتَعِينُوا بِالصَّبْرِ وَالصَّلَاةِ إِنَّ اللَّهَ مَعَ الصَّابِرِينَ

(Wahai orang-orang yang beriman! Mohonlah pertolongan (kepada Allah) dengan sabar dan shalat. Sungguh, Allah beserta orang-orang yang sabar.).



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEDUA TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN DENGAN MENGGUNAKAN KONSEP *CROSS COLLATERAL*”**.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi Tugas Ujian Akhir Semester pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan doa selama proses penyusunan hingga terselesaikannya tesis ini. Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M selaku Rektor Universitas Narotama.
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama.
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama.
4. Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H selaku Ketua Dewan Tesis Universitas Narotama dan juga selaku Dosen Pembimbing saya.
5. Dr. Tahegga Primananda Alfath, S.H., M.H selaku Sekretaris Dewan Tesis Universitas Narotama.

6. Para Staff dan Jajaran Fakultas Hukum Program Pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Narotama.
7. Kepada Orang tua saya tercinta Alm. H. M. Sumbri dan Hj. Zainiyah. Terimakasih atas segala doa, kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti, yang menjadi sumber kekuatan hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Kepada istri tercinta, Amilia Firda Rahmana, S.Si. yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, serta dukungan moral dan semangat tanpa henti dalam setiap langkah penulis hingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Kepada putri dan putra tercinta, Hafshah Mafaza Almahyra dan Akhtar Maqil Al Kaafi, yang dengan senyum, tawa, serta kehadirannya selalu menjadi sumber kebahagiaan, inspirasi, dan motivasi terbesar bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh teman-teman angkatan MKN 27, yang telah menjadi bagian dari perjalanan studi ini. Teristimewa kepada ketua kelas, Bu Nynda, atas dedikasi dan kebersamaan yang terjalin; kepada teman-teman kelompok 1: Mas Wiji, Pak Deddy, Mas Rey, dan Mbak Rika, atas kerja sama serta dukungan selama proses perkuliahan; serta kepada teman-teman group Reya Reyo: Pak Choi, Mbak Siyaningati, dan Mbak Ve, yang selalu memberikan semangat, keceriaan, dan kekompakan sehingga perjalanan studi ini terasa lebih ringan dan bermakna.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan lapang dada menerima segala kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ini. Semoga tesis ini dapat

memberikan manfaat, baik secara akademis maupun praktis, serta menjadi sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum

Surabaya, 05 Agustus 2025

Penulis,

SHOHIBUL IZAR

NIM : 12223074



## RINGKASAN

Tesis ini menganalisis kepastian hukum pemegang Hak Tanggungan kedua terhadap kekuatan eksekutorial jaminan dengan konsep *cross collateral* berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Fokus penelitian diarahkan pada dua masalah utama, yaitu apakah Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) UUHT dapat ditafsirkan sebagai bentuk penormaan *cross collateral* dan apakah penerapan *cross collateral* serta *cross default* sesuai dengan asas *privity of contract* dan sifat *accessoir* Hak Tanggungan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data penelitian bersumber dari peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta praktik perbankan terkait jaminan kebendaan. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menilai kesesuaian norma hukum dengan praktik pembiayaan modern. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) UUHT memberikan ruang implisit bagi penerapan *cross collateral* namun tidak mengaturnya secara tegas, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan kedua. Selain itu, penerapan *cross collateral* dan *cross default* berpotensi tidak sejalan dengan asas *privity of contract* karena memperluas keterikatan kontrak, serta memperumit sifat *accessoir* yang seharusnya mengikuti satu perikatan pokok tertentu. Tesis ini merekomendasikan perlunya pengaturan khusus mengenai mekanisme *cross collateral* dalam UUHT dan perumusan klausul kontraktual yang eksplisit untuk melindungi hak semua pihak, terutama pemegang Hak Tanggungan kedua.

## ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji kepastian hukum pemegang Hak Tanggungan kedua terhadap kekuatan eksekutorial jaminan dengan konsep *cross collateral* berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Fokus utama penelitian adalah menilai apakah Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) UUHT dapat ditafsirkan sebagai bentuk penormaan *cross collateral* serta menilai kesesuaiannya dengan asas *privity of contract* dan sifat *accessoir* sebagai ciri Hak Tanggungan. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui analisis peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum, dengan bahan hukum primer dan sekunder. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menemukan keselarasan norma hukum dengan praktik perbankan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan memberikan ruang bagi penerapan *cross collateral* namun belum diatur secara eksplisit, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan kedua. Konsep ini juga berpotensi tidak sejalan dengan asas *privity of contract* dan sifat *accessoir* karena memperluas keterikatan hukum lintas perjanjian. Penelitian ini merekomendasikan perlunya pengaturan khusus dan perumusan klausul kontraktual yang jelas guna melindungi kepentingan semua pihak.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan Kedua, *Cross collateral*, *Cross Deafault*, *Privity of Contract*, *Accessoir*, Kepastian Hukum.

## ABSTRACT

*This study examines the legal certainty of second mortgage right holders (Hak Tanggungan) regarding the executorial power of collateral using the cross collateral concept under Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights (UUHT). The research focuses on whether Articles 3(2) and 5(1) of the UUHT can be interpreted as a normative basis for cross collateral and whether its application aligns with the principles of privity of contract and the accessory nature (accesoir) of mortgage rights. The research employs a normative juridical method through statutory and conceptual approaches, analyzing primary and secondary legal materials. A qualitative analysis was conducted to assess the coherence of legal norms with banking practices. The findings indicate that the UUHT implicitly allows cross collateral but does not explicitly regulate it, resulting in legal uncertainty, particularly for second mortgage holders. Furthermore, cross collateral and cross default may conflict with the principle of privity of contract and complicate the accessory nature of mortgage rights. This study recommends more specific legal provisions and clearer contractual clauses to ensure balanced protection for all parties involved.*

**Keywords:** *Second Mortgage Right, Cross collateral, Cross Default, Privity of Contract, Accessory, Legal Certainty.*

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
RINGKASAN .....	x
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang .....	1
2. Rumusan Masalah .....	16
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	17
3.1. Tujuan Penelitian.....	17
3.2. Manfaat Penelitian .....	17
3.2.1. Manfaat Teoritis .....	17
3.2.1. Manfaat Praktis .....	18
4. Orisinalitas Penelitian .....	18
5. Tinjauan Pustaka .....	23
5.1. Hak Tanggungan .....	23
5.2. Pemegang Hak Tanggungan Kedua .....	24
5.3. Konsep Cross Collateral.....	25
5.4. Perjanjian Kredit .....	26
5.5. Jaminan Kebendaan .....	27
6. Metode Penelitian.....	28
6.1. Tipe Penelitian.....	28
6.2. Pendekatan Masalah ( <i>Approach</i> ) .....	29
6.2.1. Pendekatan perundang-undangan ( <i>Statute Approach</i> ) .....	29
6.2.2. Pendekatan Konseptual ( <i>Conceptual Approach</i> ).....	30
6.3. Sumber Bahan Hukum (legal sources).....	30
6.3.1. Bahan hukum primer.....	30
6.3.2. Bahan Hukum Sekunder .....	31

6.4.	Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	31
6.5.	Analisis Bahan Hukum .....	32
7.	Sistematika Penulisan .....	32
BAB II .....		36
PENORMAAN KONSEP <i>CROSS COLLATERAL</i> DALAM PASAL 3 AYAT (2) DAN PASAL 5 AYAT (1) UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN .....		36
2.1.	Sejarah, Perkembangan dan Praktik konsep <i>cross collateral</i> di Berbagai Negara .....	36
2.1.1.	Sejarah Konsep <i>cross collateral</i> .....	36
2.1.2.	Perkembangan Konsep <i>cross collateral</i> dalam Sistem Hukum .....	38
2.1.3.	Praktik <i>cross collateral</i> di Beberapa Negara.....	40
2.2.	Analisa normatif terhadap Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan 45	
2.2.1.	Pendekatan dan analisis normatif.....	45
2.2.2.	Keterkaitan dengan Praktik <i>cross collateral</i> .....	50
2.2.3.	Kesimpulan Normatif.....	51
2.3.	Analisa normatif terhadap pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan 53	
2.3.1	Pendekatan dan analisis normatif.....	53
2.3.2	Keterkaitan dengan Praktik <i>Cross collateral</i> .....	57
2.3.3	Kesimpulan Normatif.....	60
BAB III .....		62
KESESUAIAN KONSEP <i>CROSS COLLATERAL</i> DAN <i>CROSS DEFAULT</i> DENGAN ASAS <i>PRIVITY OF CONTRACT</i> DAN SIFAT <i>ACCESOIR</i> .....		62
3.1.	Asas - asas dalam hukum kontrak.....	62
3.1.1.	Asas Kebebasan Berkontrak .....	63
3.1.2.	Asas Konsensualisme.....	66
3.1.3.	Asas Itikad Baik (Good Faith) .....	68
3.1.4.	Asas Pacta Sunt Servanda (Kepastian Hukum) .....	70
3.1.5.	Asas Privity of contract (Personalitas).....	72
3.2.	Asas - asas hukum jaminan kebendaan : Hak Tanggungan .....	74
3.2.1.	Asas Publisitas .....	74
3.2.2.	Asas Spesialitas.....	75
3.2.3.	Asas <i>Droit de Suite</i> .....	77
3.2.4.	Asas <i>Droit de Preference</i> .....	79

3.2.5.	Tidak dapat dibagi - bagi.....	81
3.2.6.	Sifat <i>Accesoir</i> .....	85
3.3.	Hubungan konsep cross collateral dan cross default dengan <i>asas privity of contract</i> (asas personalitas) dan asas sifat <i>accesoir</i> (tambahan).....	88
3.3.1	Perspektif dengan Asas <i>Privity of Contract</i> .....	88
3.3.2	Perspektif dengan sifat <i>accesoir</i> .....	93
3.3.3	Implikasi Normatif.....	97
BAB IV	.....	100
PENUTUP	.....	100
4.1.	Kesimpulan .....	100
4.2.	Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA	.....	104

