

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, kepastian hukum menjadi salah satu asas fundamental yang menjiwai keseluruhan tatanan peraturan, khususnya dalam hubungan antara kreditur dan debitur. Asas ini berfungsi sebagai jaminan bahwa setiap tindakan hukum, terutama yang menyangkut pemberian dan pelaksanaan jaminan kebendaan, memiliki dasar yang jelas, dapat diprediksi, dan dapat ditegakkan. Kepastian hukum tidak hanya menciptakan rasa aman bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga mendorong terbentuknya iklim kepercayaan dalam dunia usaha dan perbankan. Dalam konteks hubungan kreditur-debitur, kepastian hukum menuntut bahwa setiap hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kredit maupun dari lembaga jaminan seperti Hak Tanggungan harus dapat ditegakkan berdasarkan norma hukum yang berlaku secara tertulis, tidak berubah-ubah, serta dapat dipahami dan diakses oleh semua pihak yang berkepentingan. Dengan adanya kepastian hukum, maka semua pihak dapat mengetahui sejak awal akibat hukum dari tindakan mereka, sehingga mengurangi potensi sengketa dan mendorong penyelesaian hukum yang adil jika sengketa tetap terjadi. Asas ini menjadi sangat penting dalam hukum jaminan karena menyangkut kepentingan ekonomi yang besar, dan sangat mempengaruhi stabilitas sistem pembiayaan nasional secara keseluruhan.

Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang dibebankan secara khusus pada tanah beserta benda-benda yang melekat secara tetap di atasnya, seperti bangunan, tanaman, maupun hasil bumi, yang secara hukum tidak dapat dipisahkan dari objek tanah tersebut. Hak ini memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, artinya ia memiliki prioritas dibandingkan dengan kreditur lainnya yang tidak memiliki jaminan kebendaan, dalam hal terjadi eksekusi terhadap objek jaminan.¹ Dengan demikian, Hak Tanggungan berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi kreditur terhadap risiko gagal bayar, karena memberikan akses langsung terhadap pelunasan melalui penjualan objek jaminan secara lelang tanpa harus menunggu pembagian hasil dari debitur.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) tidak hanya mengatur prosedur pembebanan Hak Tanggungan secara administratif dan substantif, tetapi juga menetapkan prinsip-prinsip eksekutorialitas yang menjadikan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang memiliki kekuatan hukum luar biasa. Salah satu ciri khas dari Hak Tanggungan yang membedakannya dengan jaminan kebendaan lain adalah penggunaan “kata-kata irah-irah” dalam sertifikat Hak Tanggungan, yakni frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 14 Ayat 2 dan 3), yang tertulis pada bagian atas sertifikat. Frasa ini memberikan kekuatan

¹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, Mandur Maju, Bandung, 2018, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), hlm. 8-9.

eksekusi langsung (*parate eksekusi*) kepada kreditur tanpa perlu melalui proses gugatan perdata terlebih dahulu di pengadilan.²

Salah satu ketentuan penting dalam UUHT adalah Pasal 3 ayat (2) yang menyatakan bahwa “*Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk suatu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.*”³

Dan Pasal 5 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa “*suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.*”⁴ Banyak utang itu bisa berasal atas satu kreditur yang sama, tetapi bisa pula melibatkan dua utang dari dua kreditur yang berbeda.⁵ Selain itu, UUHT mengenal beberapa tingkatan Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 ayat (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.*” terkait dengan pemeringkatan masing-masing Hak Tanggungan. Pemeringkatan Hak Tanggungan tersebut menggunakan pemeringkatan pertama, kedua, dan seterusnya.⁶

Berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang mengatur jaminan secara umum atau jaminan yang timbul berdasarkan undang-undang,

² *Ibid.*, hlm. 20

³ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

⁴ *Ibid.*

⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung:, 1997, hlm. 198.

⁶ *Ibid.*, hlm. 203.

ketentuan tersebut memberikan perlindungan yang setara bagi seluruh kreditur dengan menerapkan asas *paritas creditorum*, yakni prinsip bahwa pembayaran utang kepada para kreditur dilakukan secara seimbang (*ponds-ponds gewijs*). Dalam hal ini, para kreditur hanya memiliki status sebagai kreditur konkuren yang saling bersaing untuk memperoleh pelunasan piutangnya, kecuali jika terdapat kreditur yang memiliki hak *preferen* (*droit de preference*) yang memberikan kedudukan lebih di antara mereka.⁷

Dalam praktik, sering muncul permasalahan mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terutama dalam situasi di mana terdapat lebih dari satu kreditur dengan tingkatan prioritas berbeda, yakni pemegang Hak Tanggungan pertama dan Hak Tanggungan kedua. Permasalahan timbul ketika pemegang Hak Tanggungan pertama mengeksekusi objek jaminan terlebih dahulu karena debitur wanprestasi, sehingga pemegang Hak Tanggungan kedua kehilangan jaminan fisik yang menjadi dasar perikatannya, serta permasalahan timbul ketika debitur wanprestasi terhadap pemegang Hak Tanggungan kedua, sedangkan terhadap pemegang Hak Tanggungan pertama debitur tidak terjadi wanprestasi, sehingga pemegang Hak Tanggungan kedua tidak dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan. Akibatnya, pemegang Hak Tanggungan kedua berada dalam posisi lemah dan tidak jarang mengalami kerugian material karena haknya tidak dapat direalisasikan meskipun utangnya belum dilunasi. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan mereduksi efektivitas Hak

⁷ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral*. Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 72.

Tanggungjawab sebagai jaminan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur.

Dalam perbankan modern yang melibatkan berbagai fasilitas kredit dalam satu hubungan hukum, muncul konsep *Cross collateral* sebagai mekanisme perluasan jaminan terhadap lebih dari satu utang atau fasilitas kredit yang saling berkaitan. Konsep ini memungkinkan satu objek jaminan digunakan untuk menjamin lebih dari satu kewajiban debitur terhadap kreditur baik terhadap kreditur yang sama maupun kreditur yang berbeda. Konsep *Cross collateral* dalam praktik modern justru harus melibatkan pembentukan hak-hak khusus yang bersifat kebendaan dan eksekutorial, seperti Hak Tanggungan, fidusia, atau gadai. Dalam konteks ini, hak-hak tersebut tidak sekadar menjadikan seluruh harta debitur sebagai jaminan umum, tetapi menetapkan objek tertentu sebagai jaminan khusus, dengan kekuatan hukum yang dapat dieksekusi langsung oleh kreditur jika debitur wanprestasi. Oleh karena itu, agar *cross collateral* tidak disalahartikan sebagai penerapan jaminan umum dalam Pasal 1131 BW, maka dalam klausul kontrak dan akta jaminan harus ditegaskan sejumlah hak - hak kreditur dan batasan - batasannya.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) merupakan produk hukum yang dirancang untuk memberikan kepastian, perlindungan hukum, dan kemudahan pelaksanaan pembebanan serta eksekusi jaminan kebendaan atas tanah. UUHT bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang lebih baik dengan memberikan jaminan hukum yang jelas bagi

kreditur dan debitur. Objek Hak Tanggungan pada dasarnya adalah benda-benda (tanah) yang dapat digunakan sebagai jaminan atas utang yang dibebani Hak Tanggungan. Agar benda tersebut dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, ia harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- a. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Harus terdaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Memiliki sifat dapat dipindaHak Tanggungan karena benda yang dijadikan jaminan dapat dijual di muka umum jika debitur cidera janji, dan
- d. Memerlukan penjelasan hukum.⁸

Namun, untuk mengetahui ciri-ciri dan sifat-sifat Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan tanah, dapat dilihat dari isi pasal-pasal yang ada dan penjelasannya, antara lain :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini di sebutkan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.
2. Mengikuti objeknya (*droit de suite*) : Hak Tanggungan selalu mengikuti objeknya, siapapun yang menguasai dan memiliki objek tersebut.
3. Memenuhi Persyaratan Spesialitas dan Publisitas.

⁸ Habibe Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang dan Cessie*, Bintang Semesta Media, Yogyakarta, 2023 (selanjutnya disingkat Habib Adjie II), hlm. 65-66.

Seperti yang dinyatakan dalam pasal 11 UUHT persyaratan asas spesialisasi ini harus dipenuhi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

- Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- Jumlah utang-utang yang dijamin
- Nilai tanggungan
- Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan

Namun, pemenuhan Asas Publisitas memerlukan daftar Hak Tanggungan di kantor pertanahan setempat (Pasal 13 UUHT).

4. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti, yaitu dengan cara
 - a. Menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT).
 - b. Penjual objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan. Jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 Ayat (2) UUHT).
 - c. Memberikan kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 jo 14 UUHT).
5. Objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum Kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan (Pasal 21 UUHT).

- 1) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT).

Bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dan sifat ini tidak berlaku mutlak karena ada kemungkinan untuk mengecualikan atau menyimpang dari sifat tidak UUHT, yang dapat dilakukan dengan Royal Parsial.

- 2) 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 tersebut.⁹

Dengan pengaturan tersebut, *cross collateral* tidak lagi sekadar pengakuan bahwa seluruh harta debitur menjamin semua utang, melainkan menjadi penguatan terhadap objek jaminan yang nyata, tertentu, dan berperingkat. Hal ini penting untuk memastikan bahwa setiap kreditur memiliki kepastian mengenai hak-hak mereka atas jaminan yang diberikan, serta untuk menghindari tumpang tindih yang dapat mengakibatkan sengketa. Dalam praktik, penerapan *cross collateral* yang mengabaikan prinsip-prinsip ini kerap menimbulkan konflik dalam pelaksanaan eksekusi, terutama apabila objek jaminan yang sama telah dibebani oleh lebih dari satu kreditur dan peringkat haknya tidak jelas.

Sedangkan perjanjian kredit adalah bagian penting dari pemberian kredit karena tanpa hal itu tidak ada pemberian kredit. Perjanjian kredit adalah

⁹ *Ibid*, Hlm. 67-69

perjanjian yang ditandatangani oleh kreditur dan debitur dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak terkait pemberian atau pinjaman kredit.¹⁰ Dalam hukum perjanjian, dikenal asas fundamental yaitu *privity of contract*, yakni prinsip bahwa hanya pihak-pihak yang membuat kontrak yang memiliki hak dan kewajiban berdasarkan kontrak tersebut. Prinsip ini menekankan bahwa pihak ketiga tidak dapat menuntut atau dituntut berdasarkan perjanjian yang tidak ia ikuti pembuatannya.¹¹ Dalam konteks perbankan dan Hak Tanggungan, hal ini menjadi signifikan ketika sebuah jaminan digunakan dalam skema *cross collateral*, di mana satu objek jaminan dimanfaatkan untuk menjamin lebih dari satu perjanjian utang-piutang. Sementara dalam hukum jaminan kebendaan, dikenal pula prinsip bahwa Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, artinya keberadaan Hak Tanggungan selalu bergantung pada adanya perikatan pokok, yaitu utang-piutang antara kreditur dan debitur. Jika utang pokoknya hapus, maka Hak Tanggungan sebagai jaminan juga turut hapus.¹² Oleh sebab itu, pengikatan jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa hubungan hukum utang yang jelas. Kedua prinsip ini *privity of contract* dan sifat *accessoir* menjadi dasar penting dalam menganalisis keabsahan dan kekuatan hukum dari praktik *cross collateral* dalam lembaga keuangan.

Dalam kaitannya pada masalah *privity of contract*, pemegang Hak Tanggungan kedua merupakan pihak dalam perjanjian kredit yang dijamin oleh objek yang sama. Ini tentu menimbulkan masalah perlindungan hukum dan

¹⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003. hlm. 98

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002. Hlm. 30

¹² Sutarno, *op. cit.*, hlm. 99

kejelasan posisi yuridis bagi pemegang Hak Tanggungan kedua yang bukan pihak dalam kontrak awal. Di sisi lain, sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan mengharuskan bahwa jaminan harus terikat pada suatu utang tertentu, dengan syarat yang jelas dan terukur. Dalam konteks *cross collateral*, Konsep ini berkembang secara fleksibel berdasarkan kebutuhan dunia usaha dan keleluasaan hubungan kontraktual. Namun demikian, penggunaan *cross collateral* menimbulkan permasalahan yuridis apabila tidak diseimbangkan dengan prinsip dasar hukum jaminan, khususnya mengenai hak dan batasannya. Salah satu dasar hukum yang sering digunakan untuk melegitimasi konsep ini adalah Pasal 1131 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, menjadi tanggungan untuk perikatan-perikatannya”.

Hak-hak kebendaan seperti Hak Tanggungan, gadai, dan fidusia memiliki karakter khusus karena melekat pada benda tertentu sebagai objek jaminan, dan hanya berlaku untuk utang tertentu yang telah ditentukan secara spesifik.¹³ Dengan demikian, meskipun *cross collateral* tampak selaras dengan Pasal 1131 BW, penerapannya tetap dibatasi oleh keharusan adanya keterikatan hukum yang jelas antara jaminan dan utang yang dijamin. Ketidaksesuaian antara konsep *cross collateral* dan prinsip spesialisasi dapat menimbulkan permasalahan hukum, terutama saat terjadi eksekusi atau ketika Hak Tanggungan diberikan secara bertingkat kepada lebih dari satu kreditur.

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, 2024. hlm. 15

Dalam hukum jaminan di Indonesia, jaminan kebendaan memiliki karakteristik khusus berupa sifat kebendaan, kedudukan *preferen*, dan asas *droit de suite* (hak mengikuti). Prinsip utama dari jaminan kebendaan adalah asas publisitas, asas spesialisitas, serta asas prioritas, yang menjamin kepastian hukum untuk kreditur dalam hal pelunasan piutang.¹⁴ Dalam pelaksanaannya, Hak Tanggungan atas satu diantara bentuk jaminan kebendaan memiliki tingkatan yang diatur berdasarkan waktu pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari hasil eksekusi objek jaminan, diikuti oleh pemegang Hak Tanggungan berikutnya atas berurutan. Dengan demikian, pemegang Hak Tanggungan kedua hanya memiliki hak untuk mengeksekusi setelah Hak Tanggungan pertama diselesaikan atau haknya dihapuskan. Hal ini menegaskan pentingnya asas prioritas dan peran peringkat dalam pelaksanaan jaminan kebendaan.

Namun dalam praktiknya, penerapan prinsip jaminan kebendaan sering kali mengalami tantangan, khususnya dalam konteks pemberian jaminan atas debitor ke beberapa kreditur atas bersamaan ataupun bertingkat. Salah satu bentuknya ialah *cross collateral*, yaitu penggunaan satu objek jaminan untuk menjamin lebih dari satu perikatan kredit, baik kepada kreditur yang sama maupun berbeda. *Cross collateral* dapat menyebabkan kaburnya prinsip spesialisitas, karena objek jaminan tidak lagi bersifat spesifik atas satu utang tertentu, melainkan menjamin beberapa utang sekaligus. Di sisi lain, praktik ini

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 56-57

juga menimbulkan persoalan atas prinsip prioritas, karena dalam kasus di mana terjadi *wanprestasi*, akan timbul pertanyaan mengenai urutan pelunasan piutang dan hak eksekusi atas jaminan tersebut. Khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan kedua, posisi hukumnya menjadi lemah apabila terjadi *wanprestasi*, tidak ada kejelasan mengenai struktur jaminan dan penegakan prinsip peringkat. Oleh karena itu, kejelasan pengaturan dan perlindungan hukum atas pemegang Hak Tanggungan berikutnya begitu dibutuhkan supaya tidak ada benturan kepentingan saat proses eksekusi jaminan.

Penting untuk memahami kedudukan hukum pemegang Hak Tanggungan kedua atas kekuatan eksekutorial jaminan. Pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak guna menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dari pelelangan umum jika debitur wanprestasi, sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Namun, posisi pemegang Hak Tanggungan kedua menjadi subordinat atas pemegang Hak Tanggungan pertama, sehingga hak eksekutorialnya bergantung pada sisa hasil penjualan setelah pelunasan utang pemegang Hak Tanggungan pertama. Hal ini menimbulkan risiko bagi pemegang Hak Tanggungan kedua, terutama jika nilai objek jaminan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang yang dijamin. Oleh karena itu, pemegang Hak Tanggungan kedua harus cermat dalam menilai nilai objek jaminan dan jumlah utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan pertama. Selain itu, perlu diperhatikan bahwa eksekusi jaminan dalam *cross collateral* harus sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang mengatur bentuk jaminan kebendaannya.

Dalam hal terjadi sengketa, pemegang Hak Tanggungan kedua bisa mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut haknya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Namun, proses hukum ini dapat memakan waktu dan biaya, sehingga perlu dipertimbangkan dengan cermat sebelum mengambil langkah tersebut. Dalam beberapa kasus, pemegang Hak Tanggungan kedua dapat bernegosiasi dengan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mencapai kesepakatan mengenai pembagian hasil penjualan objek jaminan. Negosiasi ini dapat membantu menghindari proses hukum yang panjang dan mewujudkan solusi yang saling menguntungkan untuk kedua belah pihak. Penting bagi pemegang Hak Tanggungan kedua untuk memahami dengan jelas hak dan kewajibannya dalam perjanjian kredit dengan *cross collateral*.

Pemahaman yang baik mengenai ketentuan hukum yang berlaku dan posisi hukum pemegang Hak Tanggungan kedua nantinya membantu saat menentukan keputusan yang sesuai atas hal terjadi wanprestasi. Sementara itu, pemegang Hak Tanggungan kedua harus selalu memantau kondisi keuangan debitur dan nilai objek jaminan untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya wanprestasi. Dengan demikian, pemegang Hak Tanggungan kedua bisa menentukan langkah-langkah pencegahan yang dibutuhkan guna melindungi kepentingannya. Dalam praktik perbankan, *cross collateral* sering digunakan untuk memitigasi risiko kreditur, namun juga menimbulkan tantangan tersendiri dalam hal eksekusi jaminan. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang

terlibat guna memahami dengan baik mekanisme *cross collateral* dan implikasinya atas hak dan kewajiban masing-masing.

Remy Sjahdeini menegaskan, Penjaminan dengan hanya berupa satu Hak Tanggungan bagi beberapa kreditur berdasarkan beberapa perjanjian kredit bilateral antara debitur yang sama dengan masing-masing kreditur itu, hanyalah mungkin dilakukan apabila sebelumnya (sebelum kredit diberikan oleh kreditur-kreditur itu telah disepakati oleh semua kreditur. Kesemua kreditor bersama-sama harus bersepakat bahwa terhadap kredit yang akan diberikan oleh masing-masing kreditor (bank) kepada satu debitur yang sama itu, jaminannya adalah berupa satu Hak Tanggungan saja bagi mereka bersama-sama kredit dari kesemua kreditur diberikan secara serentak. Bila tidak demikian halnya, para kreditor itu akan menjadi pemegang Hak Tanggungan pertama, kedua, ketiga dan seterusnya. Masing-masing kreditur pasti akan saling mendahului untuk memperoleh hak yang diutamakan terhadap kreditur yang lain.¹⁵

Kepastian hukum atas pemegang Hak Tanggungan kedua dalam konteks kekuatan eksekutorial jaminan dengan menggunakan konsep *cross collateral* merupakan isu yang kompleks dalam praktik perbankan di Indonesia. Hal ini bertujuan guna memberikan keamanan tambahan bagi kreditur dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur. Sementara itu, pemegang Hak Tanggungan kedua hanya dapat mengeksekusi objek jaminan setelah hak pemegang Hak Tanggungan pertama terpenuhi. Hal ini menimbulkan risiko bagi pemegang Hak Tanggungan kedua, terutama jika nilai objek jaminan tidak mencukupi

¹⁵ Johannes Ibrahim, *op. cit.*, hlm. 106

untuk melunasi seluruh utang. Penting untuk memahami pengaturan konsep *cross collateral* dalam perbankan, serta implikasinya atas hak juga kewajiban para pihak yang ikut serta. Pemahaman ini akan membantu dalam mengelola risiko dan memastikan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan.

Pada penelitian ini, penting untuk menganalisa apakah *cross collateral* ini melanggar *prinsip privity of contract* dan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, dalam menyusun klausul perjanjian yang melibatkan *cross collateral*. nantinya dikaji dengan mendetail terkait pengaturan konsep *cross collateral* dalam perbankan, serta bagaimana penerapannya mempengaruhi kedudukan hukum pemegang Hak Tanggungan kedua dalam konteks eksekusi jaminan. Penelitian ini akan memakai pendekatan yuridis normatif melalui menganalisis peraturan perUndang-Undangan, literatur hukum, serta praktik perbankan terkait *Cross collateral* dan Hak Tanggungan. Dengan demikian, disemogakan penelitian ini bisa memberi kontribusi atas pengembangan hukum jaminan di Indonesia, terlebih terkait dengan penerapan konsep *Cross collateral* dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan kedua. Penelitian ini juga akan mengkaji bagaimana konsep *cross collateral* diterapkan atas perjanjian kredit perbankan, dan mekanisme eksekusi jaminan pada hal terjadi wanprestasi oleh debitur. Selain itu, akan dianalisis pula implikasi hukum dari penerapan *cross collateral* atas hak-hak kreditur lainnya, termasuk pemegang Hak Tanggungan kedua.

Dalam konteks ini, penting untuk memahami bagaimana peraturan perUndang-Undangan yang ada mengatur mengenai Hak Tanggungan dan *cross*

collateral, serta bagaimana praktik perbankan menerapkannya dalam perjanjian kredit. Hal ini akan membantu dalam mengidentifikasi potensi permasalahan hukum yang mungkin timbul juga mencari solusi yang sesuai guna menyelesaikannya.

Tidak hanya itu, penelitian ini nantinya mengkaji terkait perlindungan hukum untuk pemegang Hak Tanggungan kedua dalam hal terjadi eksekusi jaminan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak pemegang Hak Tanggungan kedua tetap terlindungi dan mendapatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Dengan demikian, penelitian ini disemogakan bisa memberi pemahaman yang komprehensif mengenai penerapan hukum pemegang Hak Tanggungan kedua atas kekuatan eksekutorial jaminan dengan menggunakan konsep *Cross collateral*, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan regulasi dan praktik perbankan terkait.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang diatas, maka dapat diuraikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan bentuk penormaam konsep *cross Collatetral* ?

2. Apakah ketentuan konsep *cross collateral* dan *cross default* sesuai dengan asas *privity of contract* (asas personalitas) dan sifat *accessoir* (tambahan) ?

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah masalah di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Guna menganalisis ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan bentuk penormaan konsep *cross Collatetral*.
2. Untuk menganalisis ketentuan konsep *cross collateral* dan *cross default* sesuai dengan asas *privity of contract* (asas personalitas) dan sifat *accessoir* (tambahan)

3.2. Manfaat Penelitian

3.2.1. Manfaat Teoritis

- a. Bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan pemahaman informasi yang berhubungan atas hukum perbankan juga hukum jaminan khususnya kreditur atas pemegang jaminan Hak Tanggungan. Memberikan kontribusi ilmiah atas pengembangan ilmu hukum, terlebih hukum jaminan kebendaan juga hukum perbankan.

- b. Memperkaya literatur hukum mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan kedua dalam *cross collateral* yang masih jarang diteliti atas mendalam. Memberikan landasan pemikiran bagi pengembangan konsep hukum jaminan yang adaptif atas dinamika praktik perbankan modern.

3.2.1. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pemahaman kepada pihak perbankan dan notaris/PPAT tentang aspek hukum dalam penanganan Hak Tanggungan kedua. Menjadi pedoman bagi praktisi hukum dalam menyusun perjanjian kredit dan jaminan yang berkonsep *Cross collateral* agar sesuai hukum dan melindungi semua pihak.
- b. Memberikan rekomendasi kepada regulator, seperti perbankan atau pemerintah, terkait perlunya pengaturan lebih lanjut mengenai *cross collateral* dalam sistem hukum Indonesia. Membantu pemegang Hak Tanggungan kedua dalam mengambil langkah preventif dan solutif guna memitigasi risiko dalam hal terjadi *wanprestasi* debitur.

4. Orisinalitas Penelitian

Penulis mencari referensi penelitian lain, terutama tesis dari berbagai universitas yang menyelenggarakan Program Studi Ilmu Hukum yang membahas penerapan hukum pemegang Hak Tanggungan kedua atas kekuatan

eksekutorial jaminan dengan menggunakan konsep *cross collateral*, sebagai bahan perbandingan untuk menilai orisinalitas penelitian ini.

Penulis berupaya menemukan beberapa literasi Penelitian pembanding yang sebelumnya telah membahas Penerapan hukum pemegang Hak Tanggungan kedua atas kekuatan eksekutorial jaminan dengan menggunakan konsep *cross collateral*. Berikut beberapa penelitian ilmiah yang ditemukan dalam bentuk tesis dan yakni :

Judul Tesis	Penulis	Universitas	Perbedaan
Eksekusi Hak Tanggungan Peringkat Kedua dikarenakan Kredit Macet (studi kasus pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk.) ¹⁶	Andina Purba Nurisnaini	Universitas Gadjah Mada (2021)	Dalam penelitian hukum sebelumnya membahas juga analisis implementasi eksekusi Hak Tanggungan atas kredit macet debitur Bank yang dilaksanakan sesuai Hak Tanggungan yang tersusun lebih atas satu peringkat juga perlindungan hukum atas kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua yang agunannya tidak bisa dieksekusi disebabkan Hak

¹⁶ Andina Purba Nurisnaini, *Eksekusi HT Peringkat Kedua dikarenakan Kredit Macet (studi kasus pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk.)*, Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2021.

			<p>Tanggungjan Peringkat Pertama sudah hapus. Tidak sama dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini menganalisa berfokus pada pernormaan dan keabsahan dalam konteks penerapan konsep <i>cross collateral</i>. penelitian ini juga mengkaji kesesuaian konsep <i>cross collateral</i> dengan prinsip <i>privity of contract</i> dan sifat <i>accessoir</i> dari Hak Tanggungan.</p>
<p>Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungjan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian</p>	<p>Agus Krisna</p>	<p>Universitas Islam Riau (2021)</p>	<p>Dalam penelitian hukum sebelumnya membahas pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan untuk Kepastian Hukum Penyelesaian masalah kredit (Studi kasus atas Kantor Petanahan Kabupaten Kampar-Riau) telah dilaksanakan atas Elektronik, Sebelumnya</p>

<p>masalah kredit (Studi Kasus atas kantor Pertahanan Kabupaten Kempar – RIAU) (Krisna)¹⁷</p>			<p>dilakukan atas konvensional. Tidak sama dengan penelitian ini berbeda karena mengalisa secara konseptual dan normatif tentang bagaimana konsep <i>cross collateral</i> diterapkan dan apakah penerapan tersebut memiliki dasar hukum yang memadai dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya dalam Pasal 3 Ayat 2 dan Pasal 5 Ayat 1 UUHT.</p>
<p>Klausula “Cross Default” Dan “Cross collateral” Dalam Perjanjian</p>	<p>Kevin Tio, S.H</p>	<p>Universitas Airlangga (2016)</p>	<p>Dalam penelitian sebelumnya membahas penggunaan klausula “Cross Default” Dan “Cross collateral” atas perjanjian kredit sindikasi atau club deal dan mekanisme pemberian klausula “Cross Default” Dan “Cross collateral”. Tidak sama dengan</p>

¹⁷ Agus Krisna, *Analisis Yuridis Pendaftaran HT Guna Kepastian Hukum Penyelesaian masalah kredit (Studi Kasus atas kantor Pertahanan Kabupaten Kempar – RIAU) (Krisna)*, Tesis, Universitas Islam Riau, 2021.

Kredit Perbankan. ¹⁸			penelitian ini, penelitian ini menganalisa yang lebih mendalam terhadap pemahaman hukum jaminan, khususnya dalam praktik penggunaan <i>Cross collateral</i> yang belum diatur secara <i>eksplisit dalam UUHT</i> .
Analisis Yuridis atas Pemberian Kredit atas jaminan Hak Tanggungan atas <i>Cross collateral</i> (Studi di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang	Mayasari	Universitas Sumatera Utara (2012)	Dalam penelitian sebelumnya membahas perlindungan hukum baik itu atas kreditur ataupun debitur saat melaksanakan perjanjian kredit terlebih jika perjanjian itu memakai agunan yang saling silang ataupun <i>cross collateral</i> . tidak sama atas masalah yang dikaji atas penelitian ini menganalisa ketentuan Pasal 3 Ayat 2 dan Pasal 5 Ayat 1 Undang Undang Hak

¹⁸ Kevin Tio, *Klausula "Cross Default" Dan "Cross Collateral" Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*), Tesis, Universitas Airlangga, 2016.

Medan Imam Bonjol ¹⁹			Tanggungan dan prinsip-prinsip jaminan kebendaan disesuaikan dengan konsep <i>cross collateral</i> .
------------------------------------	--	--	--

Berdasarkan perbandingan diatas, maka terdapat perbedaan mendasar mengenai pokok bahasan dalam penulisan penelitian hukum ini serta penggunaan sumber hukum perUUan baru yang telah diperbarui.

5. Tinjauan Pustaka

5.1. Hak Tanggungan

Dalam sistem hukum Indonesia, Hak Tanggungan menggantikan lembaga hipotek juga *credietverband* yang berlaku sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak Tanggungan diatur atas UU No 4 Tahun 1996. Atas Pasal 1 angka (1), dijelaskan bahwasanya Hak Tanggungan ialah hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang

¹⁹ Mayasari, *Analisis Yuridis atas Pemberian Kredit atas jaminan HT atas Cross Collateral (Studi di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Medan Imam Bonjol*, Tesis, Universitas Sumatera Utara, 2012.

berhubungan atas tanah, yang diberikan kepada kreditur tertentu juga memberi kedudukan yang diutamakan atas kreditur lainnya. Hak jaminan kebendaan memiliki karakteristik absolut, mengikuti benda (*droit de suite*), dan memberikan hak untuk didahulukan (*droit de préférence*).

Dasar hukum Hak Tanggungan diatur atas Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 terkait Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Undang-Undang ini memberikan kepastian hukum dalam hal pembebanan, pendaftaran, serta pelaksanaan eksekusi jaminan. Salah satu kelebihan Hak Tanggungan dibandingkan lembaga jaminan lainnya adalah mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara atas putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (Pasal 14 Ayat 3 UUHT).

5.2. Pemegang Hak Tanggungan Kedua

UUHT memberikan posisi yang lebih kuat kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, yang dapat melaksanakan eksekusi jaminan melalui pelelangan umum tanpa melalui pengadilan. Sedangkan, pemegang Hak Tanggungan kedua hanya dapat mengeksekusi jika masih ada sisa dari hasil lelang. Pemegang Hak Tanggungan kedua berkedudukan subordinat atas pemegang pertama dan hak eksekutorialnya menjadi kontingen atau bersyarat.²⁰

²⁰ Yogi Gantika Gandawiduraa, *Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi*, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, 2019, hlm. 83.

Dalam sistem hukum jaminan kebendaan Indonesia, pemegang Hak Tanggungan kedua adalah kreditur yang memperoleh jaminan pada objek tanah yang sama setelah adanya pemegang Hak Tanggungan pertama. Kedudukannya atas hukum lebih rendah dari pemegang pertama dan tunduk pada prinsip prioritas. Peringkat ini ditentukan berdasarkan waktu pendaftaran di Kantor Pertanahan

5.3. Konsep Cross Collateral

Cross collateral adalah jaminan yang diberikan debitur yang telah diikat berdasarkan dengan sifat jaminannya akan mengikat ke beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur pada bank atau kreditur yang sama.²¹ Meskipun *Cross collateral* sering digunakan dalam praktik perbankan, tidak ada pengaturan eksplisit mengenai mekanisme ini dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terkait Hak Tanggungan (UUHT). Oleh sebab itu, pengaturan *cross collateral* didasarkan atas asas kebebasan berkontrak seperti diatur atas pasal 1338 KUHPerduta, yang menuliskan bahwasanya perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku atas Undang-Undang untuk para pihak.²² Karena tidak diatur atas rinci, pengikatan *Cross collateral* perlu dibuat atas jelas dalam perjanjian kredit dan akta pemberian Hak Tanggungan.

Konsep *Cross collateral* bertujuan untuk meningkatkan jaminan hukum dan kekuatan eksekusi bagi pihak kreditur atas seluruh fasilitas

²¹ Johannes Ibrahim, *op. cit.*, hlm. 107.

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), Pasal 1338.

kredit yang diberikan atas debitur. Atas adanya agunan yang menjamin lebih dari satu fasilitas, bank atau lembaga keuangan akan merasa lebih aman karena nilai jaminan yang tersedia lebih besar dan dapat menutup potensi risiko wanprestasi. Namun, di sisi lain, sistem ini dapat menimbulkan persoalan hukum ketika terjadi konflik peringkat antar kreditur atau ketidakjelasan dalam peruntukan jaminan.

5.4. Perjanjian Kredit

Secara etimologis, kata "kredit" berasal dari bahasa Latin "*credere*," yang berarti percaya. Bagi pemberi kredit, makna percaya ini menunjukkan keyakinan bahwa penerima kredit akan mengembalikan dana yang diberikan sesuai dengan kesepakatan. Sebaliknya, penerima kredit juga harus percaya bahwa mereka telah menerima kepercayaan tersebut, sehingga mereka memiliki tanggung jawab untuk membayar kembali kredit sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Kepercayaan merupakan dasar dari setiap perikatan yang memiliki elemen adanya dua pihak, kesepakatan pinjam-meminjam, kepercayaan prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perubahan tentang Undang-Undang Nomor 7 tahun 1997 tentang Perbankan dirumuskan mengenai pengertian kredit:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam

antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut Raymon P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.

Sementara menurut Thomas Suyatno, kredit berarti pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).²³ Peraturan mengenai kredit terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

5.5. Jaminan Kebendaan

Jaminan Kebendaan merujuk pada agunan yang berbentuk hak mutlak atas suatu benda, yang secara langsung terkait dengan benda tersebut, dapat dipindahtangankan, dan selalu mengikuti benda itu di tangan siapa pun yang memilikinya (*Droit de suite*). Selain itu, agunan kebendaan memiliki sifat prioritas, yang berarti bahwa pihak yang pertama kali memegang agunan kebendaan akan diutamakan dalam hal pelunasan

²³ Raymond P. Kent dalam Thomas Suyatno, *Dasar – Dasar Perkerditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991, hlm. 13

pinjamannya dibandingkan dengan pihak lain yang juga memiliki agunan kebendaan.²⁴

Jaminan kebendaan yang berasal dari kekayaan debitur atau pihak lain yang disendirikan ditujukan untuk kepentingan seorang kreditur yang telah memintanya. Tanpa adanya penyendirian dan penyediaan secara khusus, seluruh kekayaan debitur akan dianggap sebagai jaminan untuk pembayaran utangnya. Oleh karena itu, pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur tertentu memberikan posisi istimewa kepada kreditur tersebut dibandingkan dengan Kreditur lainnya, yang sering disebut sebagai "*PRIVILEGE*". Mengingat kekayaan seseorang memiliki berbagai bentuk, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, pemberian jaminan kebendaan juga dapat mencakup berbagai jenis benda tersebut.²⁵

6. Metode Penelitian

Metodologi penelitian ini akan menguraikan jenis investigasi dan strategi pemecahan masalah yang digunakan untuk memeriksa dan menyelesaikan masalah hukum yang dihadapi.

6.1. Tipe Penelitian

Dengan tujuan untuk mengkaji kualitas norma hukum dengan berbagai teori hukum terkait dan dalam parameter cita-cita hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian, yang khususnya berkaitan dengan

²⁴ Sutarno, *op.cit.*, hlm 147

²⁵ *Ibid*

praktik Hak Tanggungan dan Agunan Silang, jadi penelitian ini memakai jenis penelitian hukum normatif.

6.2. Pendekatan Masalah (*Approach*)

Pendekatan masalah menggunakan pendekatan konseptual yaitu, dimulai dengan ide-ide juga doktrin yang telah berkembang pada ilmu hukum pengumpulan proposal penelitian juga metode pendekatan Undang-Undang, yang dilaksanakan saat melihat semua Undang-Undang juga peraturan yang berhubungan atas permasalahan hukum yang sedang dikaji. Untuk menemukan definisi, konsep, dan prinsip hukum yang berhubungan atas permasalahan hukum yang dikaji, penelitian ini dilaksanakan atas melihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang – Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, buku-buku hukum, dan majalah hukum.

6.2.1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perUndang-Undangan merupakan salah satu bentuk penelitian hukum yang melibatkan peninjauan atas semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik yang diteliti.²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Hak Tanggungan, dan Undang-Undang Perbankan merupakan peraturan perUndang-Undangan yang relevan yang akan

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenda Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 133.

dianalisis untuk menganalisis situasi hukum Hak Tanggungan peringkat kedua.

6.2.2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Peneliti nantinya menemukan ide-ide yang memunculkan pemahaman hukum, konsep hukum, serta asas hukum yang selaras atas isu hukum yang didapatkan dengan mengkaji pandangan juga doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Di sinilah pendekatan konseptual dimulai.²⁷ Peneliti mengkaji ide-ide dari berbagai sumber yang relevan dengan isu penelitian, termasuk ide-ide tentang kredit bank, agunan bank, Hak Tanggungan, dan perlindungan hukum.

6.3. Sumber Bahan Hukum (legal sources)

6.3.1. Bahan hukum primer

Tentu saja, sumber penelitian diperlukan dalam upaya menyelesaikan masalah hukum sekaligus menawarkan rekomendasi tentang apa yang perlu dilakukan. Sumber hukum primer juga bahan hukum sekunder adalah dua kategori bahan penelitian hukum. Teks hukum yang tergolong primer memiliki otoritas dan bersifat otoritatif. Undang-Undang, dokumen resmi atau notulen yang digunakan dalam proses legislatif, dan putusan pengadilan adalah contoh sumber hukum primer. Di sisi lain, seluruh publikasi hukum yang bukan

²⁷ *Ibid*, hlm. 135.

dokumen resmi dianggap sebagai sumber hukum sekunder. Berikut ini adalah bahan hukum primer yang digunakan atas penelitian ini:

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

6.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berbentuk seluruh publikasi terkait hukum yang bukan ialah dokumen resmi. Publikasi terkait hukum dapat mencakup:

- a. buku-buku teks yang relevan dengan penelitian ini;
- b. kamus-kamus hukum yang memuat variabel dalam penelitian ini;
- c. jurnal-jurnal hukum yang membahas tentang Hak Tanggungan sebagai jaminan;

6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Proses pengumpulan informasi hukum untuk tesis ini melibatkan pengumpulan informasi hukum primer, sekunder, dan tersier. Proses

inventarisasi dan identifikasi peraturan perUndang-Undangan, serta pengklasifikasian dan penataan dokumen hukum berdasarkan isu yang diteliti, merupakan cara pengumpulan data hukum. Untuk menentukan apakah data dapat dipertanggungjawabkan, metode pengolahan data yang akan digunakan dalam penelitian ini melibatkan pemeriksaan dan analisis data yang terkumpul, baik primer maupun sekunder. Setelah pengumpulan data selesai, pengolahan data dilakukan dengan mengklasifikasi data untuk memudahkan analisis.

6.5. Analisis Bahan Hukum

Analisis kualitatif normatif akan digunakan untuk meneliti semua data yang dikumpulkan sebagai dokumen hukum, di mana sumber-sumber hukum ditafsirkan atas menyeluruh dan metodis untuk menarik kesimpulan melalui analisis normatif. Untuk memudahkan pemahaman dokumen hukum dan memahami temuan penelitian, analisis kualitatif dilakukan dengan meringkasnya dalam kata-kata yang teratur, kohesif, logis, tidak tumpang tindih, serta efektif. Analisis menyeluruh juga dilakukan, yang memerlukan pendalaman sejumlah topik berdasarkan parameter penelitian.

7. Sistematika Penulisan

Dalam tesis ini pembagian penulisan nantinya dibuat dengan sistematis, supaya pembaca mudah mengerti isi atas karya ilmiah ini, yang ditulis berikut ini :

BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang permasalahan yang menjadi titik awal penyusun untuk membahas uraian selanjutnya mengenai Pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam kredit perbankan yang mana hingga saat ini belum mendapatkan kepastian hukum mengenai eksekutorialnya yang dapat dilakukan meskipun telah memiliki legalitas yang jelas. Kemudian dari latar belakang tersebut tersusun 2 (dua) permasalahan hukum yang menjadi fokus dari penyusunan tesis. Untuk memudahkan pemahaman serta penjelasan terhadap isi tulisan secara keseluruhan, maka dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah; rumusan masalah; tujuan penelitian; manfaat penelitian; tinjauan pustaka, metode penelitian, tipe penelitian, pendekatan masalah, serta sistematika penulisan.

BAB II

Bab ini akan mengalisa secara normatif mengenai kemungkinan adanya penormaan konsep *Cross collateral* dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Fokus utama pembahasan ini adalah menelusuri apakah ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan dapat ditafsirkan sebagai bentuk pengaturan dari konsep *Cross collateral*, meskipun secara eksplisit istilah tersebut tidak disebutkan dalam undang-undang.

Pembahasan diawali dengan penjelasan Ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan bentuk penorma-an konsep *cross collateral*. Selanjutnya, pembahasan difokuskan pada analisis norma dalam Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, untuk melihat sejauh mana kedua pasal tersebut dapat memberikan dasar hukum terhadap penerapan *Cross collateral* dalam perjanjian kredit dan perjanjian Hak Tanggungan

BAB III

Bab ini membahas kesesuaian konsep *Cross collateral* dengan asas-asas fundamental dalam hukum perdata, khususnya dalam lingkup hukum jaminan kebendaan. Fokus utama dalam bab ini adalah menilai secara konseptual apakah *Cross collateral* yang umum diterapkan dalam perjanjian kredit perbankan dapat dibenarkan menurut *Asas Privity of contract* (asas personalitas) dan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan. Bab ini diawali dengan pemaparan mengenai Kesesuaian konsep *Cross collateral* dengan asas *privity of contract* dan sifat *accessoir* Selanjutnya, pembahasan diarahkan pada dua prinsip hukum yang menjadi pijakan penting dalam hubungan hukum jaminan, yakni

BAB IV

PENUTUP

Kesimpulan dan Saran Berisi Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan Pertama merupakan intisari dari hasil pembahasan pada Bab II dan Kesimpulan Kedua merupakan intisari dari hasil pembahasan pada Bab III. Kemudian dari hasil

kedua kesimpulan akan di dapatkan saran yang berupa masukan untuk dapat memperbaiki masalah mengenai isu hukum terkait.

