

## BAB II

### PENORMAAN KONSEP *CROSS COLLATERAL* DALAM PASAL 3 AYAT (2) DAN PASAL 5 AYAT (1) UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

#### 2.1. Sejarah, Perkembangan dan Praktik konsep *cross collateral* di Berbagai Negara

##### 2.1.1. Sejarah Konsep *cross collateral*

Konsep *cross collateral* pertama kali muncul dalam praktik pembiayaan perbankan di negara-negara dengan sistem hukum *common law*, khususnya Amerika Serikat. Secara konseptual, *cross collateral* adalah kondisi di mana satu aset yang dijaminkan untuk satu utang juga dijadikan jaminan bagi utang lainnya yang dimiliki oleh debitur yang sama, kepada kreditur yang sama. Hal ini berarti bahwa aset tersebut berfungsi sebagai jaminan bersama untuk beberapa pinjaman sekaligus, sehingga jika debitur gagal membayar salah satu pinjaman, kreditur dapat mengeksekusi aset tersebut untuk menutupi seluruh kewajibannya. Dalam praktiknya, *cross collateral* memungkinkan pemberian pinjaman yang lebih terjangkau atau dalam jumlah lebih besar karena risiko kreditur bisa lebih tersebar dan dijamin oleh satu aset yang sama. Namun, di sisi lain, debitur juga menghadapi risiko yang lebih besar karena kehilangan kendali penuh atas aset jaminan tersebut sampai seluruh

utang yang berasosiasi dengan aset itu dilunasi. Perlu juga diperhatikan bahwa tidak semua pemberi pinjaman menerapkan *cross collateralization*, sehingga debitur bisa menghindari kondisi ini dengan mengelola pinjaman di berbagai pemberi pinjaman yang berbeda. Konsep ini banyak diterapkan dalam berbagai jenis pembiayaan, seperti hipotek kedua (*second mortgage*) dan pembiayaan komersial, dan memerlukan pemahaman yang jelas terkait hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian kredit tersebut.<sup>28</sup>

Latar belakang munculnya konsep *cross collateralization* didorong oleh kebutuhan lembaga keuangan untuk meminimalkan risiko *default* dalam hubungan pembiayaan yang kompleks. Dalam konteks ini, lembaga keuangan berusaha untuk melindungi diri dari potensi kerugian yang dapat timbul akibat kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Perkembangan konsep ini semakin masif seiring dengan digunakannya instrumen keuangan yang lebih canggih, seperti *secured loans*, *syndicated financing*, dan *asset-backed securities*. Instrumen-instrumen ini memungkinkan lembaga keuangan untuk menggabungkan berbagai sumber pendanaan dan mengelola risiko dengan lebih efektif. Khususnya setelah diberlakukannya *Uniform Commercial Code* (UCC) di Amerika Serikat pada pertengahan abad ke-20, UCC merupakan

---

<sup>28</sup> <https://www.nav.com/blog/cross-collateralization-241308>

sebuah kode hukum yang dirancang untuk menyederhanakan dan mengharmonisasikan transaksi komersial di seluruh negara bagian AS. Salah satu inovasi penting yang diperkenalkan oleh UCC adalah kemampuannya untuk memungkinkan penggabungan jaminan terhadap lebih dari satu perjanjian kredit. Praktik *cross collateralization* menjadi lebih terstruktur dan diatur secara hukum, memberikan kepastian bagi kreditur dalam hal hak atas aset yang dijamin. UCC menyediakan kerangka kerja yang jelas mengenai transaksi komersial, termasuk pengaturan tentang jaminan dan hak-hak kreditur, sehingga memfasilitasi pertumbuhan pasar pembiayaan yang lebih kompleks dan beragam. Dengan demikian, *cross collateralization* tidak hanya berfungsi sebagai alat mitigasi risiko, tetapi juga sebagai strategi untuk meningkatkan likuiditas dan efisiensi dalam sistem keuangan modern.<sup>29</sup>

### 2.1.2. Perkembangan Konsep *cross collateral* dalam Sistem Hukum

Dalam sistem *common law*, konsep *cross collateral* berkembang melalui kekuatan perjanjian (*freedom of contract*), yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk merumuskan syarat dan ketentuan sesuai dengan kesepakatan mereka. Asalkan para pihak menyepakati secara tertulis, maka klausul ini sah dan mengikat secara hukum, memberikan fleksibilitas dalam pengaturan

---

<sup>29</sup> John Dolan, "The Influence of UCC Article 9 on Secured Transactions," *Law and Contemporary Problems*, vol. 74, no. 3, 2011, pp. 105-129

jaminan dan pinjaman. Hal ini memungkinkan kreditur untuk mengamankan beberapa utang dengan satu aset, yang dapat meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan risiko dan pembiayaan.<sup>30</sup>

Sebaliknya, dalam sistem *civil law*, penerapan klausul *cross collateral* tidak semudah itu karena keterikatan pada prinsip *accessoiriteit*, yang mengharuskan jaminan untuk bersifat aksesori terhadap utang pokok. Selain itu, terdapat juga kebutuhan untuk identifikasi objek jaminan yang spesifik, yang berarti bahwa setiap aset yang dijamin harus jelas dan terpisah dari aset lainnya. Prinsip-prinsip ini membatasi fleksibilitas dalam perjanjian jaminan dan dapat menghambat kemampuan lembaga keuangan untuk menggunakan *cross collateral* sebagai strategi mitigasi risiko. Oleh karena itu, meskipun *cross collateralization* dapat memberikan manfaat dalam hal pengelolaan risiko, penerapannya dalam sistem *civil law* memerlukan pendekatan yang lebih hati-hati dan terstruktur.<sup>31</sup>

Sebagai contoh, Indonesia yang menganut sistem *civil law* tidak secara eksplisit mengatur *cross collateral* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Ketidakjelasan ini menimbulkan kekaburan hukum, terutama ketika bank atau lembaga keuangan lainnya menerapkan klausul tersebut tanpa didukung oleh ketentuan

---

<sup>30</sup> Peter Watts and F.M.B. Reynolds, *Bowstead and Reynolds on Agency*, 21st ed. (Sweet & Maxwell, 2018), 274.

<sup>31</sup> H. Susanto, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Prenadamedia, Jakarta, 2014, hlm. 89.

hukum yang rigid dan jelas. Dalam konteks ini, praktik *cross collateralization* dapat berisiko menimbulkan sengketa antara kreditur dan debitur, terutama terkait dengan hak atas aset yang dijamin. Tanpa adanya pengaturan yang tegas, debitur mungkin merasa dirugikan jika aset yang sama digunakan untuk menjamin beberapa utang, sementara kreditur mungkin menghadapi kesulitan dalam menegakkan haknya jika terjadi wanprestasi.

Selain itu, ketidakpastian hukum ini dapat mengurangi kepercayaan investor dan lembaga keuangan dalam melakukan transaksi yang melibatkan *cross collateral*, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi dinamika pasar pembiayaan di Indonesia. Oleh karena itu, penting bagi legislator untuk mempertimbangkan pengaturan yang lebih jelas mengenai *cross collateral* dalam kerangka hukum yang ada, agar dapat memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

### **2.1.3. Praktik *cross collateral* di Beberapa Negara**

#### **1. Amerika Serikat**

Praktik *cross collateral* dilegalkan dalam *Uniform Commercial Code* (UCC) Pasal 9 mengenai secured transactions, yang memberikan kerangka hukum yang jelas bagi transaksi jaminan di Amerika Serikat. Dalam konteks ini, klausul *cross collateral* digunakan untuk memperluas jangkauan hak kreditur terhadap aset debitur apabila terjadi wanprestasi atas salah satu

pinjaman. Dengan adanya klausul ini, kreditur dapat mengklaim hak atas beberapa aset yang dijaminan, bukan hanya terbatas pada satu aset tertentu, sehingga meningkatkan perlindungan mereka terhadap risiko kredit. Hal ini sangat penting dalam situasi di mana debitur mengalami kesulitan keuangan, karena memungkinkan kreditur untuk lebih efektif dalam mengeksekusi jaminan dan memulihkan kerugian yang mungkin timbul.

Selain itu, penggunaan *cross collateral* juga dapat memberikan keuntungan bagi debitur, seperti akses yang lebih besar terhadap pembiayaan, karena kreditur mungkin lebih bersedia untuk memberikan pinjaman dengan jaminan yang lebih luas. Namun, penting untuk dicatat bahwa debitur harus memahami implikasi dari klausul ini, termasuk risiko kehilangan beberapa aset jika terjadi wanprestasi. Dengan demikian, *cross collateralization* dalam konteks UCC Pasal 9 tidak hanya berfungsi sebagai alat mitigasi risiko bagi kreditur, tetapi juga sebagai strategi untuk meningkatkan likuiditas dan fleksibilitas dalam transaksi pembiayaan.<sup>32</sup>

## 2. Inggris

Di Inggris, klausul *cross collateral* dikenal dalam bentuk *floating charge*, yang diterapkan atas seluruh aset perusahaan, baik yang sudah ada maupun yang akan

---

<sup>32</sup> Steven L. Harris and Charles W. Mooney Jr., "A Guide to the UCC Article 9 Revisions," *Business Lawyer*, vol. 56, no. 2, 2000, pp. 1561–1589

datang. *Floating charge* memberikan fleksibilitas kepada debitur untuk menggunakan aset dalam kegiatan operasional sehari-hari tanpa kehilangan hak atas aset tersebut, selama perusahaan tidak mengalami kebangkrutan. Klausul ini diakui secara hukum selama memenuhi prinsip *good faith* dan tidak bersifat eksekutif atau menyalahi kepatutan.

Dalam praktiknya, hal ini berarti bahwa kreditur harus bertindak secara adil dan tidak memberlakukan syarat yang memberatkan debitur secara tidak wajar. Selain itu, *floating charge* juga harus diatur sedemikian rupa agar tidak merugikan kepentingan kreditor lain yang mungkin memiliki klaim atas aset yang sama. Dengan demikian meskipun *floating charge* memberikan perlindungan yang lebih besar bagi kreditur, penerapannya tetap harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur, serta mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Ini menciptakan lingkungan yang lebih transparan dan adil dalam hubungan pembiayaan di Inggris, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kepercayaan dalam sistem keuangan.<sup>33</sup>

### 3. Belanda

---

<sup>33</sup> Vanessa Finch, *Corporate Insolvency Law: Perspectives and Principles*, 2nd ed. (Cambridge University Press, 2009), 301.

Belanda, sebagai negara yang memiliki pengaruh besar terhadap sistem hukum Indonesia, mengatur agunan melalui mekanisme *hypothek* dan *pandrecht*. Dalam konteks ini, *hypothek* merujuk pada jaminan yang diberikan atas properti tidak bergerak, sementara *pandrecht* berkaitan dengan jaminan atas barang bergerak. Meskipun kedua instrumen ini memberikan perlindungan bagi kreditur, hukum Belanda tetap mengharuskan identifikasi utang dan objek yang jelas, sehingga ruang untuk penerapan *cross collateral* sangat terbatas. Hal ini berarti bahwa setiap jaminan harus secara spesifik terkait dengan utang tertentu dan objek yang dijamin, yang dapat mengurangi fleksibilitas dalam pengaturan pembiayaan.

Keterbatasan ini menciptakan tantangan bagi lembaga keuangan dalam merancang struktur pembiayaan yang lebih kompleks, seperti yang dapat dilakukan dalam sistem hukum *common law*. Selain itu, ketentuan ini juga bertujuan untuk melindungi kepentingan debitur dengan memastikan bahwa mereka tidak kehilangan aset secara tidak adil akibat pengaturan jaminan yang tidak jelas. Dengan demikian, meskipun *hypothek* dan *pandrecht* memberikan kerangka hukum yang kuat untuk transaksi jaminan, penerapannya dalam konteks *cross collateral* di Belanda tetap menghadapi batasan yang signifikan.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> H.J. Hijma, *Verbintenissenrecht* (Kluwer, 2011), 203.

#### 4. Jepang

Jepang, sebagai sistem hukum *hybrid* yang menggabungkan elemen *civil law* dan pengaruh *common law*, memperbolehkan penggunaan jaminan lintas pinjaman dalam praktik pembiayaan. Meskipun demikian, penerapan *cross collateralization* di Jepang tunduk pada regulasi internal yang ketat dan prinsip kehati-hatian perbankan. Dalam konteks ini, lembaga keuangan diharuskan untuk menerapkan analisis risiko yang cermat dan memastikan bahwa penggunaan jaminan lintas pinjaman tidak mengakibatkan eksposur yang berlebihan terhadap risiko kredit.

Selain itu, peraturan yang ada juga menekankan pentingnya transparansi dan kejelasan dalam perjanjian jaminan, sehingga semua pihak yang terlibat memahami hak dan kewajiban mereka. Prinsip *good faith* dan *fair dealing* juga menjadi landasan dalam hubungan antara kreditur dan debitur, yang mengharuskan kreditur untuk bertindak secara adil dan tidak memberlakukan syarat yang merugikan debitur secara tidak wajar. Dengan demikian, meskipun Jepang memberikan ruang bagi praktik *cross collateralization*, penerapannya tetap harus sejalan dengan regulasi yang ada dan prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan.<sup>35</sup>

#### 5. Indonesia

---

<sup>35</sup> Hiroshi Oda, *Japanese Law*, 4th ed. (Oxford University Press, 2009), 367

Di Indonesia, meskipun praktik *cross collateral* marak digunakan dalam perbankan, khususnya kredit usaha besar, namun hal ini belum diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini menimbulkan perdebatan, terutama terkait prinsip personalitas dan sifat *accessoir* yang mewajibkan hubungan antara utang pokok dan jaminan yang spesifik.

Praktik *cross collateral* menunjukkan adanya perbedaan yang cukup tajam antara negara yang menganut prinsip kebebasan berkontrak secara luas (*common law*) dan yang mengikatkan jaminan pada prinsip *accessoiriteit* (*civil law*). Dalam praktik, negara-negara *common law* cenderung lebih fleksibel, sementara negara *civil law* lebih berhati-hati dan menekankan perlindungan hukum terhadap debitur maupun pihak ketiga.<sup>36</sup>

## **2.2. Analisa normatif terhadap Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan**

### **2.2.1. Pendekatan dan analisis normatif**

Bunyi Pasal 3 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan :

---

<sup>36</sup> Muhammad Djumhana dan Djubaedillah, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 213

*“Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.”*

Ketentuan ini menegaskan bahwa Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan baik untuk satu utang maupun beberapa utang, tanpa harus berasal dari satu hubungan hukum yang sama. Artinya, satu objek Hak Tanggungan bisa menjamin kewajiban dari beberapa kontrak atau perikatan, selama hal tersebut disepakati secara jelas dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Dari ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk:

- a. Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian hutang-piutang.

Ketentuan di atas merupakan suatu perkembangan secara normatif yang memberikan tempat bagi kredit sindikasi, yang dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditur), tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

- b. Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang

bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

Dalam praktik perbankan, ada kemungkinan bahwa seorang debitur menikmati fasilitas kredit dari beberapa bank (beberapa kreditur) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit (perjanjian-perjanjian bilateral) yang berlainan, sedangkan agunan yang dijaminan oleh debitur keseluruhannya adalah sama. Sebelum diundangkannya Undang – Undang Hak Tanggungan ini, yang ditempuh oleh bank-bank tersebut dalam menghadapi kasus seperti ini dengan cara membebankan beberapa Hipotik, yaitu Hipotik kesatu untuk kreditur pertama, Hipotik kedua bagi kreditur kedua, Hipotik ketiga bagi kreditur ketiga dan selanjutnya. Kondisi saat ini berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan tersebut, masing-masing piutang dapat dijamin dengan satu Hak Tanggungan saja bagi semua kreditur yang dilakukan dengan satu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian jaminan seperti ini dikata-kan sebagai pemberian agunan secara *pari passu*.<sup>37</sup>

Lalu apa keuntungannya, terdapat beberapa keuntungan bagi masing masing bank (kreditur) dan debitur apabila dimungkinkan pemberian jaminan berupa satu Hak Tanggungan secara *pari passu*

---

<sup>37</sup> Johannes Ibrahim, *op.cit.*, hlm. 105 -106

untuk beberapa kreditor yang hubungannya dengan kreditor adalah berdasarkan beberapa perjanjian bilateral dibandingkan bila diberikan secara sindikasi. Keuntungan-keuntungan itu adalah:

1. debitur dapat memilih sendiri siapa yang akan menjadi kreditor-krediturnya. Pada kredit sindikasi, siapa yang akan menjadi kreditor-kreditornya sangat bergantung kepada bank atau bank-bank yang menjadi arranger;
2. syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan masing-masing perjanjian kredit dapat dirundingkan oleh debitur dengan masing-masing kreditor secara terpisah. Di sini dapat diperjanjikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan masing-masing kreditor. Dalam hal kredit sindikasi, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan antara debitur dengan ke semua kreditor adalah sama yang dituangkan dalam satu perjanjian kredit saja.<sup>38</sup>

Meskipun ketentuan peraturan perundang-undangan tidak secara eksplisit menguraikan, hubungan hukum yang dimaksud dapat berasal dari hubungan antara debitur dengan kreditor yang sama maupun berbeda. Berdasarkan praktik yang telah berkembang, penafsiran terhadap frasa hubungan hukum yang sama mencakup baik relasi hukum tunggal maupun yang melibatkan lebih dari satu

---

<sup>38</sup> Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 88

kreditur, sepanjang masih berada dalam satu kesatuan transaksi sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Lebih lanjut, konstruksi norma tersebut memberikan ruang bagi penerapan lembaga Hak Tanggungan dalam menjamin kredit sindikasi, yakni pembiayaan yang diberikan oleh sekelompok bank kepada debitur, yang meskipun melibatkan banyak pihak, dituangkan dalam satu perjanjian kredit yang sama.<sup>39</sup>

Tampaknya pemahaman yang dimaksud oleh pembuat undang-undang tidaklah sejalan dengan interpretasi yang telah dibahas sebelumnya. Dalam penjelasan yang terdapat pada Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dinyatakan dengan jelas bahwa Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang-utang debitur yang berasal dari beberapa kreditur. Setiap utang tersebut harus didasarkan pada perjanjian hutang piutang yang berbeda dan terpisah satu sama lain. Pernyataan ini menunjukkan bahwa undang-undang memberikan ruang bagi debitur untuk menjamin berbagai utang yang dimiliki terhadap beberapa kreditur dengan satu jaminan, asalkan setiap utang tersebut memiliki perjanjian yang independen. Hal ini mencerminkan niat legislasi untuk menciptakan fleksibilitas dalam pengaturan jaminan,

---

<sup>39</sup> Ashibly, *Hukum Jaminan*, MIH Unihaz, Bengkulu, 2018, hlm. 88 (Sutedi)

sekaligus menjaga kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.<sup>40</sup>

### 2.2.2. Keterkaitan dengan Praktik *cross collateral*

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) membuka peluang untuk penerapan *cross collateral*, di mana satu objek jaminan dapat digunakan untuk menjamin beberapa utang sekaligus. Hal ini berlaku baik untuk utang yang berasal dari satu perjanjian maupun dari beberapa perjanjian yang berbeda. Penerapan *cross collateral* ini memberikan fleksibilitas yang signifikan dalam pengaturan jaminan, memungkinkan debitur untuk mengoptimalkan penggunaan aset yang dimiliki sebagai jaminan untuk berbagai kewajiban utang.<sup>41</sup> Praktik *cross collateral* ini seringkali diterapkan dalam konteks pembiayaan proyek besar atau dalam struktur kredit sindikasi. Dalam situasi ini, satu aset bernilai tinggi, seperti properti atau peralatan mahal, digunakan untuk menjamin seluruh kewajiban debitur kepada kreditur. Penggunaan *cross collateral* dalam pembiayaan proyek besar memungkinkan debitur untuk mendapatkan akses ke dana yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek dengan lebih efisien. Dengan menjaminkan satu aset yang memiliki nilai signifikan, debitur dapat meyakinkan

---

<sup>40</sup> J. Satrio, *op. hlm.* 172

<sup>41</sup> Johannes Ibrahim, *op. cit.*, hlm. 105.

kreditur bahwa risiko mereka akan diminimalkan, karena ada jaminan yang kuat untuk seluruh kewajiban utang.

Namun, penting untuk dicatat bahwa Undang – Undang Hak Tanggungan tidak mengatur konsep *cross collateral* secara eksplisit. Hal ini berarti bahwa pelaksanaan *cross collateral* sepenuhnya bergantung pada kesepakatan kontraktual yang dicapai oleh para pihak yang terlibat. Ketergantungan ini dapat menimbulkan potensi ketidakpastian hukum, terutama jika terjadi sengketa mengenai batasan tanggung jawab yang terkait dengan objek jaminan.

Ketidakjelasan dalam perjanjian dapat menyebabkan kebingungan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta dapat mempersulit proses eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi. Sangat penting bagi para pihak untuk menyusun perjanjian dengan cermat, mencakup ketentuan yang jelas dan rinci mengenai batasan tanggung jawab objek jaminan, agar dapat meminimalkan risiko sengketa di masa depan dan memastikan bahwa hak - hak semua pihak terlindungi dengan baik.

### **2.2.3. Kesimpulan Normatif**

Analisis mendalam terhadap norma yang terdapat dalam Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menunjukkan bahwa ketentuan ini tidak membatasi jumlah utang yang dapat dijamin oleh satu Hak Tanggungan. Selama hubungan hukum antara

para pihak dinyatakan secara tegas dan jelas dalam perjanjian, maka tidak ada halangan untuk mengaitkan satu objek jaminan dengan beberapa utang sekaligus.

Keleluasaan yang diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT memberikan ruang yang signifikan bagi kreditur dan debitur untuk merancang perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kondisi spesifik para pihak. Fleksibilitas ini memungkinkan penciptaan skema pembiayaan yang adaptif, termasuk penerapan konsep *cross collateral* yang memperkenankan satu objek jaminan digunakan untuk menjamin berbagai kewajiban utang. Namun, penerapan tersebut mensyaratkan agar seluruh klausul yang mengatur lingkup dan batasan tanggung jawab, baik terhadap utang maupun terhadap objek jaminan, dituangkan secara tegas dan rinci dalam perjanjian kredit serta akta pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian, Pasal 3 ayat (2) UUHT secara normatif memberikan legitimasi terhadap *cross collateral*, sepanjang pelaksanaannya mematuhi prinsip kehati-hatian dan asas spesialisitas dalam hukum jaminan kebendaan.<sup>42</sup>

Namun, meskipun fleksibilitas ini memberikan banyak keuntungan, penting untuk dicatat bahwa penerapan *cross collateral* tetap harus tunduk pada prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan

---

<sup>42</sup> Erna, E. and Ratna, E. M. S., *Kealpaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, NOTARIUS, Vol. 15 Nomor 2 (2022)

yang berlaku. Hal ini mencakup keharusan untuk menjaga transparansi, kejelasan, dan kepastian hukum dalam setiap transaksi yang melibatkan jaminan. Dengan demikian, meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan ruang untuk inovasi dalam pengaturan jaminan, prinsip-prinsip dasar hukum jaminan harus tetap dijunjung tinggi agar hak-hak semua pihak yang terlibat dapat terlindungi dengan baik.

### **2.3. Analisa normatif terhadap pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan**

#### **2.3.1 Pendekatan dan analisis normatif**

Pasal 5 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan berbunyi: *"Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang."*<sup>43</sup>

Ketentuan ini memberikan kemungkinan hukum bagi satu objek tanah atau hak atas tanah untuk dijadikan jaminan lebih dari satu kali. Dengan kata lain, Undang – Undang Hak Tanggungan mengakui pembebanan berlapis (*multi-layer mortgage*), sehingga memungkinkan terbentuknya Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya pada objek yang sama. Berdasarkan dari ketentuan Pasal

---

<sup>43</sup> Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

5 ayat 2 Undang – Undang Hak Tanggungan yang bunyinya :  
*“Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan”*.<sup>44</sup> Menurut ketentuan ini, bahwa apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, maka peringkat masing-masing Hak Tanggungannya ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan, yakni: tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang No. 4/1996 *“Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya”*.<sup>45</sup>

Seandainya APHTnya didaftarkan pada tanggal yang sama, maka penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungannya didasarkan pada tanggal pembuatan APHT-nya. Hal ini diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Undang-Undang No. 4/1996 *“Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan*

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

*menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.*<sup>46</sup>

Kendati pada hari yang sama dapat dibuat beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas satu objek yang sama, penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungan tidak didasarkan pada tanggal pembuatan APHT tersebut, melainkan pada tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 13 ayat (5) UUHT yang menegaskan bahwa peringkat Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal penerimaan secara lengkap permohonan pendaftarannya.<sup>47</sup>

Dari ketentuan ini, peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama, ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan. Tanggal pembuatan APHT dijadikan patokan untuk menentukan peringkat pemegang Hak Tanggungan jika didaftarkan pada tanggal yang sama. Sebenarnya bisa juga dilihat waktu (jam) pendaftaran Hak Tanggungannya, tidak mungkin pendaftaran beberapa Hak Tanggungan dilakukan dalam waktu yang sama atau bersamaan. Jadi, jika tanggal pendaftaran Hak Tanggungan sama, maka tanggal pembuatan APHT yang dijadikan patokan untuk menentukan meperingkat pemegang Hak Tanggungan. Seandainya tanggal pembuatan APHT-nya sama, maka

---

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 182

sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 5 ayat (3) Undang-Undang No. 4/1996, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberian Hak Tanggungannya. Hal ini dimungkinkan jika pembuatan beberapa APHT tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama. Hal ini hanya akan bisa dipakai sebagai patokan penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungan, jika pembuatan pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT yang sama.<sup>48</sup>

Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 atas satu hak atas tanah yang sama dan benda-benda yang bersatu dengan tanah tersebut dapat diletakkan lebih dari satu beban Hak Tanggungan, guna menjamin lebih dari satu hutang. Untuk memudahkan kita rinci sebagai berikut :

1. Hutang yang dijamin bisa lebih dari satu;
2. Persil yang diberikan sebagai jaminan bisa satu atau lebih;
3. APHT lebih dari satu.

Meskipun tidak disebutkan secara eksplisit, dengan mempertimbangkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa terdapat kemungkinan untuk melakukan tindakan pembebanan yang berturut-turut dan berulang kali atas objek Hak Tanggungan yang sama. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum yang menyatakan bahwa

---

<sup>48</sup> Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 89-90

seseorang yang telah menjaminkan benda miliknya tidak kehilangan haknya untuk tetap melakukan tindakan pemilikan atas benda tersebut.

Prinsip ini memberikan keleluasaan bagi pemilik untuk tidak hanya mempertahankan kepemilikan atas objek yang dijaminkan, tetapi juga untuk melakukan pembebanan kembali atas objek yang sama. Dengan kata lain, pemilik masih memiliki hak untuk menggunakan aset yang telah dijadikan jaminan untuk kepentingan lain, termasuk untuk menjamin utang baru yang mungkin timbul di masa depan.<sup>49</sup>

### **2.3.2 Keterkaitan dengan Praktik *Cross collateral***

Pasal 5 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Norma ini secara hukum memungkinkan satu objek, seperti sebidang tanah, digunakan untuk menjamin beberapa kewajiban debitur kepada satu atau lebih kreditur. Mekanisme ini menjadi fondasi utama dalam praktik *cross collateral* yang banyak dipakai dalam sektor perbankan.

Namun Dalam kerangka Pasal 5 ayat (2), praktik ini dimungkinkan dengan cara pendaftaran beberapa Hak Tanggungan

---

<sup>49</sup> J. Satrio, *Op Cit.*, hlm. 196

pada objek yang sama, masing-masing dengan peringkat hukum berbeda. Dengan demikian, *cross collateral* menjadi semu karena diberlakukannya peringkat pada masing-masing pemegang Hak Tanggungan, tidak seperti di ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, masing-masing piutang dapat dijamin dengan satu Hak Tanggungan saja bagi semua kreditur yang dilakukan dengan satu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian jaminan seperti ini dikata-kkan sebagai pemberian agunan secara *pari passu* atau sejajar.

Kaitan ini tampak jelas dalam pengaturan prioritas hak eksekusi yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 5 ayat (1) memberikan dasar bagi pembebanan jamak, yang memungkinkan satu objek jaminan untuk dibebani oleh lebih dari satu kreditur. Hal ini menciptakan kerangka kerja yang fleksibel bagi debitur untuk mengakses pembiayaan dari berbagai sumber, sambil tetap memberikan jaminan kepada kreditur.

Sementara itu, Pasal 6 dan penjelasan UUHT menentukan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

merupakan salah Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak ini didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.<sup>50</sup>

Pada intinya, ketentuan Pasal 6 di atas adalah setali tiga uang dengan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Berdasarkan pasal tersebut terakhir ini. Kreditor pemegang hipotik pertama, pada waktu penyerahan hipotik boleh mempersyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah utang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Perjanjian (*beding van eigenmachtige verkoop*) itu harus di daftarkan dalam daftar umum, dan pelelangan tersebut

---

<sup>50</sup> Adrian Sutedi, op. cit., hlm. 129

harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1211 KUH Perdata.<sup>51</sup>

### 2.3.3 Kesimpulan Normatif

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Secara normatif, pasal ini membuka ruang hukum bagi penerapan *cross collateral*, yakni satu objek jaminan yang menjamin beberapa kewajiban utang sekaligus, bahkan kepada kreditur berbeda. Ketentuan ini selaras dengan kebutuhan praktik perbankan dan pembiayaan berskala besar yang kerap menggunakan aset bernilai tinggi untuk menjamin beberapa fasilitas kredit.

Namun, keberlakuan *cross collateral* dalam Pasal 5 ayat (1) menjadi tidak mutlak karena langsung dibatasi oleh Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur adanya peringkat Hak Tanggungan. Peringkat ini menentukan prioritas eksekusi jika debitur wanprestasi: pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak didahulukan untuk pelunasan utang, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya hanya berhak atas sisa hasil lelang. Dengan adanya peringkat, posisi hukum *cross collateral* menjadi semu, secara teori objek memang menjamin lebih dari satu

---

<sup>51</sup> *Ibid*

utang, tetapi secara praktik dan peraturan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan hanya pemegang peringkat pertama yang terlindungi penuh, sementara pemegang berikutnya menghadapi risiko tinggi jika hasil eksekusi tidak mencukupi.

Implikasinya, meskipun Pasal 5 ayat (1) memberi legitimasi *cross collateral*, pengaturan peringkat pada ayat (2) menggeser perlindungan hukum menjadi hierarkis, bukan kolektif. Hal ini menuntut pengaturan kontraktual tambahan, seperti *cross default* dimana *cross default* ialah keadaan dimana debitur dinyatakan lalai jika telah terjadi keadaan lalai terhadap salah satu fasilitas kredit berdasarkan lebih dari satu perjanjian kredit dengan kreditur yang sama<sup>52</sup>, untuk mengatasi potensi konflik antar pemegang Hak Tanggungan dalam skema *cross collateral*. Tanpa pengaturan ini, konsep *cross collateral* kehilangan fungsinya sebagai jaminan bersama karena kepentingan kreditur secara hukum tidak setara.

---

<sup>52</sup> Johannes Ibrahim, *Op Cit.*, hlm. 64-65