



# Eksistensi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan *Cross Collateral*

Roulinta Yesvery Sinaga<sup>1</sup>, Risqi Mumpuni Dyastuti<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : roulintasinaga20@gmail.com

Corresponding Author\*



## Abstract

*The freedom to impose more than one mortgage as stated in Article 5 of the Mortgage Right Act is a gap in the misconception of guarantee execution. The existence of more than one debtor or more than one creditor but still on the same collateral motorcycle taxi requires a strict application of clauses in the agreement. The purpose of this study is to examine the existence of mortgage rights as cross-collateral guarantees. This research was carried out in a normative juridical manner, using library data as secondary data for the study of rules and norms in law. The conclusion obtained from this study is that the imposition of mortgage rights can be carried out through two series of activities, namely the granting of mortgage rights and registration of mortgage rights. The freedom to be burdened with more than one mortgage to guarantee more than one debt is waived by Article 5 UUHT. The history of recording more than one mortgage will be recorded on the Mortgage Certificate (SHT) with the mention of the first/second/third rank and so on. The execution of mortgage rights can be carried out by Article 20 UUHT, namely based on the execution parate in Article 6 UUHT, Based on the executorial title in Article 14 and voluntary sale by agreement of both parties Article 20 paragraph (2). Execution constraints are still encountered in practice, especially in the imposition of more than one mortgage. The meaning of the priority principle is a misconception of the appropriate agency. In order to minimize execution constraints, the use of the cross-collateral clause is a way for the application of the creditor prudence principle. The use of cross-collateral which is equipped with cross-default and confirmed in the collateral agreement for collateral registration is then carried out.*

**Keywords:** *Cross Collateral; Mortgage; Collateral Execution .*

## Abstrak

Kebebasan pembebanan lebih dari satu hak tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan menjadi celah miskonsepsi eksekusi jaminan. Keberadaan lebih dari satu debitur atau lebih dari satu kreditur namun tetap pada satu objek jaminan yang sama membutuhkan suatu penerapan klausul yang tegas dalam perjanjian. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji eksistensi jaminan hak tanggungan sebagai jaminan cross colateral. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan data kepustakaan sebagai data sekunder guna meneliti kaidah dan norma dalam hukum. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan melalui dua rangkaian kegiatan yaitu pemberian hak tanggungan dan pendaftaran hak tanggungan. Kebebasan dalam membebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu hutang ini diperkenankan Pasal 5 UUHT. Riwayat pencatatan lebih dari satu hak tanggungan akan terekam di Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dengan penyebutan peringkat pertama/kedua/ketiga dan seterusnya. Eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 20 UUHT yaitu berdasarkan parate eksekusi dalam Pasal 6 UUHT, Berdasarkan Titel eksekutorial dalam Pasal 14 dan penjualan sukarela atas kesepakatan kedua belah pihak Pasal 20 ayat (2). Kendala eksekusi ternyata masih ditemui dalam praktik terutama atas pembebanan lebih dari satu hak tanggungan. Pemaknaan asas prioritas menjadi miskonsepsi instansi yang berwenang. Guna meminimalisir kendala eksekusi, penggunaan klausul *cross collateral* menjadi jalan bagi penerapan prinsip kehati-hatian kreditur. Penggunaan *cross collateral* hendaknya dilengkapi dengan *cross default* serta ditegaskan dalam perjanjian jaminan untuk kemudian dilakukan pendaftaran jaminan.

**Kata Kunci:** *Cross Colateral; Hak Tanggungan; Eksekusi Jaminan.*

## PENDAHULUAN

Kesepakatan oleh dan antara orang perorangan maupun badan usaha dalam melakukan suatu transaksi perlu dituangkan dalam suatu ikatan yang tertulis. Perjanjian menjadi wadah dalam menuangkan segala syarat, ketentuan dan kehendak para pihak. Perjanjian sebagaimana didefenisikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) adalah suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri satu orang lain atau lebih. Materi perjanjian mencakup segala kehendak para pihak termasuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan tertentu, yang terdiri dari klausul-klausul, hak dan kewajiban dan segala sesuatu yang menjadi kebutuhan bersama.

Hubungan kontraktual tertulis dianggap hanyalah sebagai perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan ini bisa berdiri sendiri, namun untuk beberapa hubungan perikatan seperti hutang piutang atau pinjam meminjam semestinya diikuti dengan perjanjian tambahan yaitu pembebanan jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok. Perjanjian pokok dikenal dengan beberapa istilah seperti perjanjian kredit, perjanjian hutang piutang, perjanjian pinjam meminjam dan lain sebagainya. Eksistensi perjanjian jaminan sebagai perjanjian asoir ditentukan oleh ada tidaknya perjanjian pendahuluan. Hapusnya perjanjian pokok akan menghapus pula perjanjian jaminan.

Keberadaan suatu jaminan dalam hubungan kontraktual menjadi kebutuhan yang perlu ditegaskan. Keyakinan adalah salah satu jaminan dasar dalam hubungan kreditur dan debitur. Keyakinan menjadi suatu jaminan mutlak yang sebenarnya menjadi landasan pemberian kepercayaan dalam hubungan perikatan, namun sifat keyakinan ini menjadi sebuah makna yang abstrak dan sulit dijangkau dalam suatu nilai ekonomis. Jaminan merupakan suatu pernyataan kesanggupan debitur kepada kreditur untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi seluruh perutangannya sehingga diharapkan Jaminan hadir sebagai garda dalam mengurangi risiko kegagalan perilaku debitur.

Jaminan dikenal dalam dua pembidangan yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerd yang menerangkan bahwa seluruh harta kekayaan seseorang akan berlaku sebagai jaminan demi pelunasan hutang-hutangnya. Jaminan khusus adalah merupakan suatu jaminan yang secara spesifik menyebutkan suatu benda yang telah dibebankan sebagai agunan sesuai dengan lembaga jaminan yang digunakan. Jaminan khusus terbagi menjadi dua bentuk yaitu Pertama, jaminan perorangan seperti *personal guarantee*, *corporate guarantee*, *surety bond* dan bank garansi. Kedua, jaminan kebendaan seperti hak tanggungan, gadai, fidusia, dan hipotik.

Perbedaan mendasar jaminan khusus dan jaminan umum terletak pada kedudukan kreditur. Kedudukan kreditur dalam jaminan umum bersifat konkuren yaitu para kreditur mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada diutamakan, didahulukan dan diistimewakan. Kewenangan untuk didahulukan melekat pada kreditur yang dalam hal ini memilih menggunakan jaminan khusus. Berdasarkan Pasal 1132 Juncto Pasal 1133 KUHPerd terdapat pengecualian kedudukan kreditur untuk diutamakan, kreditur akan bersifat preferen manakala debitur wanprestasi. Perbedaan jaminan perorangan dan jaminan kebendaan terletak pada objek jaminannya. Jaminan kebendaan menunjuk suatu benda secara khusus yang dibebani hutang sedangkan jaminan perorangan menunjuk suatu orang (pribadi hukum) untuk menjamin pelunasan hutang debitur.

Sebuah benda yang diijadikan sebagai jaminan tentu memiliki spesifikasi yang kuat dan

berkualitas. Suatu benda jaminan yang sangat dikagumi tentu memiliki nilai ekonomis yang tinggi, mudah dijual serta disukai masyarakat. Kegunaan suatu jaminan sejatinya untuk memberikan suatu perlindungan dan hak bagi kreditur untuk memanfaatkan objek jaminan dalam pelunasan hutang debitur manakala debitur wanprestasi. Lembaga jaminan hak tanggungan menjadi jawaban dalam memberikan solusi pemilihan pembebanan jaminan. Hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut segala sesuatu yang melekat dengan tanah tersebut guna pelunasan utang debitur kepada kreditur sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Kehadiran UUHT sebagai unifikasi bagi jaminan hak atas tanah didasarkan pada kebutuhan akan lembaga jaminan yang kuat dan sempurna. Salah satu karakteristik hak tanggungan termuat dalam Pasal 3 UUHT yang menyebutkan utang yang dijamin meliputi utang yang telah ada atau telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu dan jumlah saat permohonan eksekusi seperti utang bunga atas pinjaman, biaya-biaya lain yang jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Pembebanan hak tanggungan juga dapat dilakukan untuk satu atau lebih hutang yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Hubungan hukum bisa dilakukan oleh satu debitur bersama beberapa kreditur dengan menjaminkan objek hak tanggungan yang sama melalui beberapa perjanjian pendahuluan yang terpisah dan berdiri sendiri.

Salah satu tujuan para pihak memilih menggunakan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan adalah berdasarkan kemudahan eksekusinya. Eksekusi hak tanggungan telah diatur secara mendalam dalam Pasal 20 UUHT yang memberikan tiga alternatif dalam melakukan eksekusi jaminan. Pelaksanaan eksekusi tidak selalu berjalan sesuai dengan norma yang ada, kendala eksekusi sering terjadi manakala terdapat improvisasi dalam pengikatan perjanjian pokok dan perjanjian jaminan. Pelaksanaan pembebanan jaminan antara satu debitur dengan lebih dari satu kreditur, atau sebaliknya pengikatan oleh lebih dari satu debitur dengan satu kreditur yang menunjuk pembebanan hak atas tanah yang sama memberikan kerancuan dalam teknis eksekusi.

Keberadaan lebih dari satu debitur atau lebih dari satu kreditur namun tetap pada satu objek jaminan yang sama membutuhkan suatu penerapan klausul yang tegas dalam perjanjian. Klausula *Cross Colateral* (silang jaminan) perlu diatur secara tegas dan bagaimana konsep penerapannya dalam hubungan para pihak. Sehingga objek jaminan dapat diperlakukan sebagai objek yang sempurna dalam melunasi hutang-hutangnya.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian menjadi cara dalam melakukan penemuan dan pengembangan wawasan dan pengetahuan. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif yaitu dengan meneliti data sekunder bidang hukum yang ada sebagai data kepustakaan yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif sehingga data yang digunakan penulis ialah data sekunder. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dilakukan dengan studi dokumen atau penelitian kepustakaan bahan-bahan hukum.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ronny Hanitijo, "Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri," *Ghalia Indonesia, Jakarta*, 1990.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1.1 Pembebanan Hak Atas Tanah Sebagai Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah tanah dan hak-hak atas tanah yang diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan antara lain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Objek hak tanggungan diperluas dalam Pasal 4 UUHT yaitu hak milik, Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara. Pembebanan Hak tanggungan juga meliputi hak atas tanah berikut bangunan tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Objek Hak Tanggungan diatur juga dalam Pasal 27 UUHT yang menyebutkan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara juga merupakan hak yang bisa dibebani hak tanggungan.

Subjek hukum hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dalam Pasal 8 UUHT adalah orang perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan atas objek hak tanggungan. Kewenangan pemberi hak tanggungan mutlak atas objek jaminan, artinya pemberi hak tanggungan merupakan pemilik sah hak atas tanah yang dalam sertifikat disebutkan namanya secara jelas. Pemberi hak tanggungan bisa saja debitur sebagaimana disebut dalam perjanjian pokok, namun pemberi hak tanggungan tidak melulu merupakan debitur atau orang yang membutuhkan kredit dari kreditur. Pemberi hak tanggungan yang bukan debitur menjadi penjamin atas hutang debitur manakala debitur wanprestasi. Subjek hukum kedua ialah penerima hak tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 9 UUHT yaitu orang perserorangan maupun badan hukum yang memiliki piutang. Pemberi hak tanggungan diperkenankan kepada orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri sepanjang sesuai dengan amanat Pasal 10 UUHT yaitu untuk kepentingan pembangunan Indonesia.

Pembebanan hak tanggungan dibuat dalam suatu perjanjian jaminan dimana pemberi hak tanggungan menyerahkan objek jaminan untuk dipergunakan guna pelunasan hutang debitur oleh penerima hak tanggungan manakala debitur wanprestasi. Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan dua rangkaian kegiatan. Rangkaian pertama diawali dengan pemberian hak tanggungan. Kegiatan pemberian hak tanggungan ini dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), ada beberapa proses yang harus terlebih dahulu ditempuh oleh kantor PPAT setempat yaitu proses pengecekan sertifikat dan validasi data para pihak. Jika hasil pengecekan sertifikat telah "bersih" maka proses penandatanganan APHT pun dapat dilakukan.

Kegiatan pengikatan hak tanggungan tidak selalu dilakukan dengan penandatanganan APHT secara langsung (APHT murni), namun dapat didahului dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT. SKMHT bersifat absolut atau tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena jangka waktu SKMHT tersebut telah berakhir. Jika dilihat dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUHT menegaskan SKMHT wajib diikuti pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sejak ditanda tangani.

Jangka waktu SKMHT juga dapat diberikan selama 3 bulan sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (4) meliputi hak atas tanah yang belum terdaftar, atau adanya suatu proses hukum panjang yang membutuhkan waktu yang lama seperti balik nama, adanya penurunan/peningkatan hak, perpanjangan hak dan lain lain. Jangka waktu SKMHT ini dikecualikan dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4), dan dapat berlaku sepanjang perjanjian pokok masih berlaku sebagaimana dalam diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. Setelah berakhirnya jangka waktu SKMHT, maka wajib diikuti dengan penandatanganan APHT. Praktiknya tanggal penandatanganan APHT ini terhitung mundur sehari dari tanggal penandatanganan SKMHT, misalnya tanggal penandatanganan SKMHT dilakukan pada tanggal 26 Juni 2023 maka selambat-lambatnya 25 Juli 2023 APHT telah ditandatangani. Penandatanganan APHT pada prinsipnya juga ditandatangani pada hari kerja sesuai dengan hari kerja kantor pertanahan.

Rangkaian kedua pembebanan hak tanggungan adalah pendaftaran APHT di kantor pertanahan setempat. Menurut Pasal 13 UUHT, APHT wajib didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda-tanganinya APHT di kantor pertanahan setempat. Riwayat pembebanan hak tanggungan akan tercatat pada buku tanah hak atas tanah yang salinannya dicatatkan pada sertipikat atas tanah bersangkutan. Kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Rangkaian kedua ini wajib dilakukan sebagai wujud asas publisitas dalam pembebanan hak tanggungan. Tidak terwujudnya asas ini maka sama saja hak tanggungan tidak pernah lahir, atau tidak adanya jaminan kebendaan yang dimiliki oleh kreditur.

## 1.2 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan *Cross Collateral*

*Cross collateral* adalah silang jaminan yang diserahkan oleh debitur yang telah diikat sesuai dengan sifat jaminan yang mengikat beberapa perjanjian kredit baik untuk atas satu atau lebih debitur terhadap satu kreditur yang sama.<sup>2</sup> Beberapa formulasi hubungan kontraktual yang dapat ditemui dalam pengikatan perjanjian kredit dan pembebanan jaminan hak tanggungan sebagai berikut :

- a. Satu debitur, satu kreditur, satu objek jaminan.

Debitur mendapatkan fasilitas kredit dari kreditur yang sama secara berulang dengan objek jaminan yang sama. Hubungan hukum diawali dengan pengikatan perjanjian pokok beserta pengikatan jaminan peringkat pertama. Berdasarkan hasil kebutuhan dan tata kelola, selanjutnya dilakukan perjanjian perubahan atas perjanjian pokok dengan diikuti pengikatan perjanjian jaminan peringkat kedua dan seterusnya.

- b. Satu debitur, dua atau lebih kreditur, satu objek jaminan.

Debitur mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari gabungan dua atau lebih kreditur melalui perjanjian sindikasi dengan membebaskan objek hak tanah tanah sebagai jaminan.

---

<sup>2</sup> Muhammad Irfan Hielmy, "Penerapan Prinsip Cross Default Dan Cross Collateral Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Hak Atas Tanah (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.)" *Indonesian Notary 2*, no. Vol 2, No 1 (2020): Jurnal Notary (2020), <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/682/198>.

Perjanjian sindikasi ini umumnya dikarenakan adanya batas maksimum pemberian kredit oleh bank atau oleh faktor lain.

c. Satu debitur, para kreditur, satu objek jaminan.

Debitur mendapatkan fasilitas kredit dari kreditur A dengan memberikan hak tanggungan peringkat pertama. Selanjutnya Debitur tersebut kemudian melakukan perjanjian kredit dengan kreditur lain dan memberikan hak tanggungan peringkat kedua. Pengikatan perjanjian pokok dan jaminan oleh dan antara debitur dan para kreditur bersifat terpisah dan berdiri sendiri. Namun dalam praktik, konsep ini kurang diminati karena sulit untuk diterima oleh kreditur pemegang hak tanggungan peringkat kedua.

d. Para debitur, Kreditur, satu objek jaminan.

Beberapa debitur membutuhkan dana untuk keperluan operasional masing-masing. Umumnya para debitur memiliki hubungan personal maupun hubungan bisnis yang saling mendukung satu sama lain, sehingga para debitur untuk saling mengikatkan diri membebaskan satu objek jaminan untuk menjami pelunasan hutang-hutangnya. Kreditur yang menerbitkan piutangnya untuk para debitur tentu telah mempertimbangan nilai jaminan yang menurut juru taksir cukup untuk *mengcover* utang para debitur.

Jika dilihat dari formulasi di atas, hubungan hukum dapat dilakukan baik secara silang debitur, silang kreditur dan silang jaminan. Namun jika dilihat dari pengertian *cross collateral*, kata kuncinya adalah terdapat dua atau lebih fasilitas dengan objek jaminan yang sama. Klausul *cross collateral* umumnya sepaket dengan *cross default*. *Cross default* adalah keadaan debitur dinyatakan lalai terhadap satu fasilitas kredit berdasarkan lebih dari satu perjanjian kredit dengan kreditur yang sama.<sup>3</sup> Konsep *cross default* ini memungkinkan terdapat dua debitur dengan dua fasilitas kredit yang berbeda namun dengan pembebanan objek jaminan yang sama. Kata kunci *cross default* adalah adanya wanprestasi dari salah satu debitur atas salah satu fasilitas kredit.

Pencantuman klausul *cross collateral* dengan *cross default* tidak wajib dimuat secara bersamaan dalam perjanjian, namun pencantuman *cross collateral* dalam perjanjian kredit tidak ada artinya bila tanpa penyebutan *cross default*. Pencantuman *cross default* memberikan kemudahan dalam melakukan eksekusi jaminan.<sup>4</sup> Salah satu keunggulan jaminan hak tanggungan adalah pada eksekusinya. Kemudahan eksekusi menjadi *brand* yang menempatkan hak tanggungan sebagai jaminan terfavorit dalam hubungan kontraktual. Perwujudan kemudahan eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan dapat menjual objek jaminan sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam SHT sesuai dengan Pasal 14 UUHT yang keduanya dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Kekuasaan eksekusi sendiri menjadi implementasi dari kuasa yang telah diberikan saat penandatanganan APHT. Wewenang eksekusi yang dijabarkan dalam Pasal 6 UUHT menjadi wujud parate eksekusi bagi kreditur. Pemegang hak tanggungan (kreditur) tidak hanya diberi kekuasaan melakukan sendiri eksekusi, juga tidak perlu mendapatkan persetujuan dari pemberi hak tanggungan, termasuk tidak perlu mendapat penetapan dari

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

pengadilan setempat. Pemegang hak tanggungan hanya perlu mendatangi kantor lelang atau balai lelang untuk mengajukan permohonan pelelangan umum atas objek hak tanggungan. Kekuasaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial juga diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT sekaligus menjadi bukti kekuatan SHT yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, meskipun dalam pelaksanaannya masih membutuhkan fiat eksekusi. Eksekusi jaminan hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, artinya tanpa melibatkan pihak pengadilan dan kantor lelang, sepanjang penjualan tersebut merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak (pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan). Kebijakan eksekusi ini tegas diatur dalam pasal 20 (2) UUHT.

Kemudahan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam UUHT ternyata masih sulit untuk dijangkau. Adanya inkonsistensi dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 14 UUHT menjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang objek jaminan. Miskonsepsi antara parate eksekusi dan titel eksekutorial pun sering terjadi, tidak hanya didasarkan pada suatu penjualan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) juga kewajiban adanya fiat eksekusi yang tentu tidak semakna dengan aturan Pasal 6 Juncto penjelasan Pasal 9 UUHT.<sup>5</sup>

Kendala eksekusi juga masih ditemui dalam hal terdapat lebih dari satu hak tanggungan. Kendala penerima hak tanggungan peringkat kedua dalam eksekusi jaminan menjadi hambatan dalam melakukan penjualan secara sendiri oleh kreditur. Adanya asas prioritas dalam Hak tanggungan menjadi celah multitafsir aturan Pasal 6. Pemaknaan "Pemegang Hak Tanggungan Pertama" dimaknai kaku sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama oleh KPKNL menjadi alasan penolakan pelaksanaan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum bagi pemegang hak tanggungan kedua.<sup>6</sup>

Jika ditelisik secara administratif memang pernyataan pemegang hak tanggungan peringkat pertama dan pemegang hak tanggungan peringkat kedua sudah sangat tegas ditulis dalam APHT dan SHT, Namun perlu digaris bawahi, manakala peringkat pertama telah dilunasi dan di roya, maka kedudukan peringkat kedua akan naik peringkat menjadi peringkat pertama, sehingga asas prioritas diberlakukan sesuai dengan kedudukan pemegang hak terbaru. Kesulitan pengambilan keputusan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT terutama karena kendala administratif, untungnya masih dapat diatasi melalui eksekusi berdasarkan Pasal 14 UUHT. Titel eksekutorial menjadi alat dalam meminta dikeluarkannya fiat eksekusi dari ketua pengadilan. Sehingga menurut penulis, instrumen Pasal 14 dapat menjadi alternatif kedua dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan, meskipun eksekusi berdasarkan Pasal 6 adalah cara yang lebih praktis, mudah dan terjangkau.

Penerapan klausula *cross default* dan *cross collateral* menjadi jalan bagi kreditur untuk menangkis kesulitan dalam eksekusi hak tanggungan. Penerapan klausula tersebut menjadi sarana pelaksanaan prinsip kehati-hatian suatu bank dalam pemberian kredit terhadap pengikatan satu atau lebih objek jaminan untuk beberapa fasilitas kredit guna meminimalisir risiko dengan kewajiban yang saling menyatu. Penggunaan *cross collateral*

---

<sup>5</sup> Offi Jayanti and Agung Darmawan, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2018): 457-72.

<sup>6</sup> Dimas Nur, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan," *Media Iuris* 1 (2018).

wajib dicantumkan dalam perjanjian kredit. Redaksi *cross collateral* dapat ditemui dalam perjanjian kredit dengan berbagai bentuk seperti:

a. Jaminan kredit akan digunakan sebagai jaminan atas kredit yang diperoleh dari bank di kemudian hari, karena jaminan ini digunakan secara bersama-sama.<sup>7</sup>

b. Seluruh Jaminan akan berlaku secara *Cross Collateral* dan *Cross Default* untuk seluruh Fasilitas Kredit yang diperoleh Debitur berdasarkan Perjanjian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Kredit dengan Debitur lain.

c. Seluruh jaminan-jaminan tersebut diatas turut saling menjamin fasilitas kredit lainnya (*Cross Collateral*) yang diberikan Bank kepada Debitur maupun debitur peminjam lainnya yang diberi fasilitas kredit oleh Bank dengan jaminan yang sama baik sebagian maupun seluruhnya berdasarkan perjanjian kredit dan/atau perjanjian jaminan lain yang dibuatnya dengan Bank.

d. Apabila terdapat lebih dari satu Fasilitas Kredit dan/atau lebih dari satu jaminan, maka seluruh perjanjian tersebut juga terikat secara "mutatis mutandis" dan "*cross collateralized*" terhadap fasilitas (-fasilitas) kredit lainnya

Sejatinya *cross collateral* merupakan kesepakatan yang memang dari awal sudah diketahui para pihak. Jangan sampai salah satu pihak tidak mengerti makna *cross collateral*. Pihak kreditur selaku pihak yang merasa sangat membutuhkan perlindungan hukum setelah mengucurkan sebuah dana, tidak boleh serta merta memaksakan penggunaan *cross collateral* tanpa sepengetahuan debitur, "*clauses of cross collateral intend to emphasize the certainty of Debtor in fulfilling all contractual obligations*" artinya klausula ini hendaknya menjadi *compliance* dan *respect* debitur kepada kreditur. Pemberlakuan klausul tersebut diharapkan memberikan efek untuk meningkatkan efisiensi kredit yang menuntut debitur lebih teliti, berhati-hati dan bertanggung jawab dalam memenuhi kinerja berdasarkan perjanjian kredit.<sup>8</sup> Sangat disayangkan jika dalam praktik Bank selaku kreditur tidak menjelaskan secara detail mengenai makna penggunaan dan akibat hukum *cross collateral*. Konsentrasi komunikasi utama sering hanya terjadi pada manfaat produk kredit dan nominal biaya-biaya dalam pengikatan, sementara syarat dan klausul tertentu sering dinomorduakan. Padahal klausula *cross collateral* adalah *material matters* dan merupakan *advanced stage of security extension*, karena menjadikan objek jaminan *mengcover* seluruh fasilitas kredit yang pernah dibuat.

Rasio legis pemakaian klausul *cross collateral* diharapkan memberikan perlindungan yang kuat bagi kreditur terhadap adanya asas prioritas dalam pembebanan jaminan, sehingga bila debitur pertama wanprestasi namun debitur kedua tidak wanprestasi. Melalui asas prioritas, objek jaminan akan dilelang dan diperuntukkan untuk membayar hutang debitur pertama, akibatnya hubungan kontraktual kreditur dengan debitur kedua seolah-olah berjalan tanpa jaminan. Melalui klausul *cross default* disertai *cross default* ini maka ketika salah satu debitur wanprestasi akan otomatis membuat debitur lainnya wanprestasi meskipun tidak diikat dengan perjanjian yang sama.

Penggunaan klausul *cross default* dan *cross collateral* tentu sangat baik bagi kreditur. Pemanfaatan klausul ini wajib diikuti dengan penghitungan nilai jaminan yang setara dan

<sup>7</sup> Hielmy, "Penerapan Prinsip Cross Default Dan Cross Collateral Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Hak Atas Tanah (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.)."

<sup>8</sup> Kevin Kogin, Moch Isnaeni, and Endang Prasetyawati, "Ratio Legis of Using Cross Collateral and Cross Default Clauses in Banking Credit Contract," *JL Pol'y & Globalization* 78 (2018): 82.

'cukup' serta diuraikan dalam APHT sehingga klausul ini tidak sia-sia. "Cross default and cross collateral clauses become a necessity in a guarantee agreement between one creditor and more than one debtors. The parties must compile and pay attention to every provision in credit agreement and guarantee agreement made so that neither party is harmed in the future. In the sense that there is no disregard for each other's rights and obligations. Likewise, the guarantee value stated in a guarantee agreement must be calculated in detail and precision so that the creditor is not harmed if the debtor is unable to settle the remaining obligations"<sup>9</sup>. Pemanfaatan klausul *cross collateral* juga wajib tegas dimuat dalam APHT sering didaftarkan ke kantor pertanahan setempat sehingga *cross collateral* memiliki makna yang sempurna.

## KESIMPULAN

Penulis menyimpulkan penggunaan klausul *cross collateral* dalam pembebanan jaminan hak tanggungan wajib diikuti dengan *cross default*. Penegasan nilai penjaminan dalam pengikatan jaminan *cross collateral* harus diuraikan secara detail dalam APHT juga diikuti dengan pendaftaran APHT ke kantor pertanahan setempat. Kelalaian pencantuman *cross collateral* dan *cross default* yang hanya dimuat dalam perjanjian pendahuluan hanyalah pekerjaan yang sia-sia, yang menjadikan kedudukan jaminan *cross collateral* pada hak tanggungan yang tadinya bersifat preferensi mendapatkan percampuran hak yang sama (*pari passu*). Penegasan kedudukan kreditur preferen diperlakukan sama atau tidak ada tingkatan dituangkan dalam Pasal 1136 KUHPerdara yang menyebutkan "Para kreditur dengan hak didahulukan yang mempunyai tingkatan sama, dibayar secara berimbang". Artinya kedudukan para kreditur tidak memiliki tingkatan, tidak ada yang diistimewakan, dan pembagian pelunasanpiutangnya akan dilakukan secara proporsional sesuai dengan jumlah hutang debitur.

## REFERENSI

- Hanitijo, Ronny. "Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri." *Ghalia Indonesia, Jakarta*, 1990.
- Hielmy, Muhammad Irfan. "Penerapan Prinsip Cross Default Dan Cross Collateral Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Hak Atas Tanah (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk)." *Indonesian Notary 2*, no. Vol 2, No 1 (2020): Jurnal Notary (2020). <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/682/198>.
- Jayanti, Offi, and Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum 20*, no. 3 (2018): 457-72.
- Kogin, Kevin, Moch Isnaeni, and Endang Prasetyawati. "Ratio Legis of Using Cross Collateral and Cross Default Clauses in Banking Credit Contract." *JL Pol'y & Globalization 78* (2018): 82.
- Nur, Dimas. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan." *Media Iuris 1* (2018).
- Sriwati, Sriwati. "Legal Protection for Creditor under Cross Default and Cross Collateral Clause in a Credit Agreement." *Konfrontasi: Jurnal Kultural, Ekonomi Dan Perubahan Sosial 8*, no. 1 (2021): 12-22.

---

<sup>9</sup> Sriwati Sriwati, "Legal Protection for Creditor under Cross Default and Cross Collateral Clause in a Credit Agreement," *Konfrontasi: Jurnal Kultural, Ekonomi Dan Perubahan Sosial 8*, no. 1 (2021): 12-22.