

**ANALISIS TERHADAP AKTA *CROSS COLLATERAL* DAN *CROSS
DEFAULT* TERHADAP JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

ARTIKEL



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh:

Nama : Ria Kartika Sari

NIM : 02122502035

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2016**

**ANALISIS TERHADAP AKTA *CROSS COLLATERAL* DAN *CROSS
DEFAULT* TERHADAP JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

ARTIKEL

Disusun Oleh:

Nama : Ria Kartika Sari

NIM : 02122502035

Mahasiswa Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Sriwijaya Palembang Tahun 2016

Abstrak

Tesis ini berisi tentang perumusan klausula yang sangat erat kaitannya dengan penyelesaian kredit dan sekarang ini semakin banyak dijumpai dalam perjanjian kredit perbankan ialah klausula *Cross Default* dan *Cross Collateral*. Klausula ini untuk memenuhi kebutuhan debitur dan kreditur serta mengantisipasi kerugian yang mungkin akan timbul karena perbuatan wanprestasi yang dapat menimbulkan kerugian pihak bank. Kedua klausula tersebut akan diterapkan pada debitur yang mempunyai beberapa fasilitas kredit. Tesis ini menganalisis permasalahan/ isu hukum tentang karakteristik dan konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *cross default* dalam perjanjian kredit perbankan dan prosedur eksekusinya jika terjadi wanprestasi oleh kreditur terhadap jenis kredit yang berbeda. Kerangka Teori dalam Tesis ini adalah *Grand Theory* menggunakan Teori Kepastian Hukum, *Middle Range Theory* menggunakan Teori Perjanjian (*Overeenkomst Theorie*), dan *Applied Theory* menggunakan Teori Jaminan (*Lien*

Theory). Kerangka Konseptual dalam penelitian ini adalah pengertian kredit, perjanjian kredit dan dasar hukumnya, akta, jaminan utang, *cross collateral*, *cross default*, karakteristik akta, serta konstruksi hukum. Jenis penelitian Tesis ini adalah jenis Penelitian Hukum Normatif. Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui penelitian di lapangan dilakukan dengan cara mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat yang selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Teknik analisis yang dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang menghasilkan data deskriptif analitis. Karakteristik dari *cross collateral* dan *cross default* yaitu *cross collateral* digunakan untuk mengikat satu atau lebih agunan atau jaminan dengan perjanjian kredit dalam satu bank, dan *cross default* yaitu dalam perjanjian pokok pada perjanjian kredit tunduk kepada hal-hal yang berkaitan dengan statusnya sebagai perjanjian pokok, yang merupakan gantungan dari perjanjian ikutannya (*accessoir*). Konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *cross default* yaitu adanya *cross default* belum melahirkan *cross collateral*, dengan pertimbangan bahwa sekalipun dalam perjanjian kredit telah dilakukan *addendum* (perubahan), tetapi dalam perjanjian ikutannya, dan dengan adanya *cross default* hal tersebut sudah melahirkan *cross collateral*, karena dalam perjanjian kredit tersebut telah dilakukan *addendum* (perubahan). Sebelum suatu eksekusi itu dijalankan, maka ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri, yaitu *anmaning* (teguran), sita eksekusi, pelelangan, pengosongan dan penjualan sukarela dibawah tangan. Karakteristik dan konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *cross default* dalam perjanjian kredit perbankan harus dengan tegas dinyatakan dalam premis untuk menghindari perbuatan wanprestasi dan mencari upaya perlindungan terhadap kreditur jika terjadi wanprestasi oleh debitur. Dengan karakteristik dan konstruksi yang jelas maka prosedur penanganan terhadap perbuatan wanprestasi dapat dengan mudah diterapkan atau implementasikan. Prosedur Eksekusi bila mana terjadi perbuatan wanprestasi dilakukan sesuai dengan aturan prosedur tentang eksekusi agunan bank.

Kata kunci: Akta, Cross Collateral, Cross Default, Jaminan Benda, Perjanjian Kredit Bank.

Abstract

This thesis contains the formulations of clauses that are closely related to the settlement of credit and is now more often found in the bank credit agreement is a clause of *Cross Default* and *Cross Collateral*. These clauses are used to meet the needs of the debtor and the creditor and anticipated losses that may be incurred due to breach of contract actions that may cause harm to the bank. Both of these clauses will be applied to borrowers who have credit facilities. This thesis is to analyze issues / legal issue, namely the characteristics and law construction in the deed of cross default and cross collateral on a bank credit agreement and procedure of the execution case defaults by creditors against the different types of credits. The theory framework in this thesis is the Grand Theory using the Theory of legal certainty, Middle Range is Agreement theory (Overeenkomst Theorie), and Applied Theory using Collateral Theory (Lien Theorie). The conceptual framework in this study is the definition of credit, the credit agreement and the legal basis, deed, loan guarantees, cross collateral, cross default, the characteristics of the deed, as well as the construction of the law. This thesis research type is the normative Legal Research. The data used are primary data obtained through field research conducted by approaching problems examined with the real legal nature or consistent with the fact that living in a society which is then connected with the provisions of applicable law. The technique of analysis conducted in this study with qualitative analysis method is a procedure that produces descriptive data analysis analytical namely what is stated by the resource and real fact, which is studied as a whole. The Characteristics of cross collateral and cross default is cross collateral used to bind one or more collateral or guarantee with credit agreement in the bank, and cross default is in the agreement in principal on the credit agreement is subject to the matters relating to its status as a principal agreement, which is a hanger of the follow-up agreement (accessoir). The construction law in the deed of cross collateral and cross default namely their cross default has not given the bear of the cross collateral, figuring that even if the credit agreement has been made addendum (the change), but in the follow up agreement, and the presence of cross default it is already giving the bear of the cross collateral, because in the credit agreement has been made addendum

(change). Before an execution is carried out, then there are some things that need to be done by the Public Court, they are anmanning (strikes), confiscation of execution, auctions, emptying and voluntary sale under the hand. The characteristics and construction of the law in deed of cross collateral and cross default on a bank credit agreement must be expressly stated in the premise to avoid the default actions and seek protection against creditors in case of default by the debtor.

Keywords: The Deed, Cross Collateral, Cross Default, Collateral, Bank Credit Agreement

I. PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya. Tanggungjawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran *materiil* dalam akta yang dibuatnya; Tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.¹

Profesi Notaris sebagai Pejabat Umum yang membuat akta otentik dibutuhkan dalam kegiatan usaha perbankan, salah satunya adalah dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan yang melibatkan nasabah dan bank, guna menjamin kebenaran dari isi yang

¹Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Dokumentation, Yogyakarta, 2003.

dituangkan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut, supaya secara publik kebenarannya tidak diragukan lagi.

Bank sebagai lembaga perbankan di Indonesia merupakan salah satu media dalam mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan, guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain salah satu kegiatan bank dalam upaya membantu masyarakat adalah dengan pemberian kredit

Untuk dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu kesepakatan antara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipiiil*) yang bersifat *riil*. Sebagai perjanjian *prinsipiiil*, maka perjanjian jaminan adalah *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti *riil* ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.²

² Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm. 71.

Adapun dalam transaksi perkreditan atau peminjaman uang, jaminan yang diserahkan debitur harus dibuat dengan perjanjian antara pemilik jaminan dengan kreditor atau bank yang disebut perjanjian pengikatan jaminan yang sifatnya *accessoir*. Sebagaimana telah disebutkan di atas, jaminan kredit dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang.³

Pada prakteknya pembuatan perjanjian kredit didunia perbankan lebih banyak bertumpu pada asas kebebasan berkontrak sebagai contoh suku bunga yang disepakati, atau biaya-biaya lainnya yang akan timbul karena perjanjian tersebut. Fasilitas kredit hendaknya dapat memberikan manfaat penuh apabila sesuai dengan kebutuhan debitur.

Dalam berbagai fasilitas kredit dirumuskan klausula-klausula sebagai bentuk prestasi dan kontra prestasi yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Klausula-klausula tersebut dirumuskan oleh pihak bank karena memiliki urgensi yang sangat besar bagi bank untuk

³ R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta:Intermasa. Hlm. 62.

menjamin pengembalian kredit tepat waktu. Hal ini sejalan dengan prinsip Kehati-hatian bagi bank dalam kinerja usahanya.

Pada prakteknya sekarang ini bahwa perjanjian kredit tidak lagi merupakan perjanjian baku, perjanjian kredit yang dibuat berdasarkan kehendak yang disepakati para pihak dengan memperhatikan prinsip-prinsip yang harus dipenuhi oleh pihak bank sebagai penyalur kredit dan juga mempertimbangkan pihak penerima kredit (debitur) sebagai pengguna dana kredit tersebut, dalam arti manakala debitur merasa keberatan terhadap kondisi yang dinyatakan dalam perjanjian kredit, maka debitur dapat menyampaikan dan bernegosiasi kepada bank berkaitan dengan keberatan tersebut.

Salah satu perumusan klausula yang sangat erat kaitannya dengan penyelesaian kredit dan sekarang ini semakin banyak dijumpai dalam perjanjian kredit perbankan ialah klausula *Cross Default* dan *Cross Collateral*, klausula ini untuk menjembatani kebutuhan debitur dan usaha bank yang sehat serta mengantisipasi kerugian yang timbul. Kedua klausula tersebut akan diterapkan pada debitur yang mempunyai beberapa fasilitas kredit. Mengenai "*Cross default*" adalah ketentuan dimana debitur yang memiliki beberapa kewajiban hutang, *default* pada salah satu hutang, yang otomatis berlaku ketentuan *default* pada semua hutang yang diberikan oleh bank selaku pemberi kredit.

Pengertian "*Cross collateral*" dimaksudkan bahwa jaminan yang diserahkan debitur yang telah diikat sesuai dengan sifat jaminannya

akan mengikat ke beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur⁴ pada bank atau kreditor. Bagi debitur, adanya klausula ini membuatnya terpacu untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sehingga perumusan klausula *Cross default* dan *Cross collateral* merupakan upaya bank agar tidak terjadi adanya kredit macet di kemudian hari.

Sehingga perlu adanya pembatasan-pembatasan terhadap bekerjanya asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit perbankan. Hal ini besar pengaruhnya terhadap sah atau tidaknya perumusan klausula *Cross default* dan *Cross collateral* yang telah dirumuskan oleh pihak bank, mengingat bank sebagai salah satu pihak dalam perjanjian kredit tersebut.

Konsep mengenai kepastian hukum bagi para kreditor yang memberikan kredit dengan sistem *Cross Collateral* dan *Cross Default* terutama karakteristik dan konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *cross default* dalam perjanjian kredit perbankan serta prosedur pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan tersebut manakala terjadi perbuatan wanprestasi (*default*) memotivasi penulis untuk membuat suatu tulisan kedalam sebuah tesis yang berjudul **“ANALISIS TERHADAP AKTA CROSS COLLATERAL DAN CROSS DEFAULT**

⁴ Johannes Ibrahim. 2004. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Masalah Kredit*. Bandung: Rafika Aditama. Hlm. 107.

TERHADAP JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK”.

Berdasarkan uraian-uraian yang dimuat dalam latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah karakteristik dan konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *cross default* dalam perjanjian kredit perbankan?
2. Bagaimanakah prosedur eksekusi terhadap jaminan benda tidak bergerak jika terjadi wanprestasi oleh kreditor terhadap jenis kredit yang berbeda?

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka yang jadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menganalisis dan menjelaskan karakteristik dan konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *cross default* dalam perjanjian kredit perbankan.
- 2) Untuk menganalisis dan menjelaskan prosedur eksekusinya jika terjadi wanprestasi oleh kreditor terhadap jenis kredit yang berbeda.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung maupun tidak langsung antara lain:

- 1.) Secara teoritik, melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang

hukum jaminan dalam hal penyaluran kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan secara *Cross Collateral* dan *Cross Default*.

- 2.) Secara praktis, melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada semua pihak yang berkepentingan dalam mencari tahu upaya penyelesaian kredit bermasalah terhadap debitur pemegang hak tanggungan yang jaminannya diikat secara *cross collateral* yang berkaitan dengan kepastian hukum khususnya bagi kalangan perbankan (kreditor) dalam penyaluran kredit.

II. PEMBAHASAN

A. Karakteristik dan Konstruksi Hukum Dalam Akta *Cross Collateral* dan *Cross Default* Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Perjanjian kredit pada umumnya berisikan klausula-klausula sebagai berikut:⁵

- a. Klausula-klausula tentang syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau *pre-disbursement clause*.
- b. Klausula-klausula tentang maksimum kredit (*amount clause*).
- c. Klausula-klausula tentang jangka waktu kredit.
- d. Klausula-klausula tentang tujuan kredit dan bentuk kredit.

⁵Johannes Ibrahim. *Op. Cit.* Hlm. 43.

- e. Klausula-klausula tentang bunga, kesepakatan biaya, dan denda kelebihan tarik.
- f. Klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening pinjaman nasabah debitur.
- g. Klausula tentang representation dan warranties.
- h. Klausula tentang conditions precedent.
- i. Klausula tentang agunan kredit (insurance clause)
- j. Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan.
- k. Klausula tentang affirmative covenant.
- l. Klausula tentang negative covenant.
- m. Klausula tentang financial covenant.
- n. Klausula tentang event of default.
- o. Klausula tentang arbitrase.
- p. Klausula-klausula bungai rampai atau miscellaneous provisions.

Asas kebebasan berkontrak yang berlaku dalam Hukum Perjanjian mengisyaratkan para pihak untuk dapat memperjanjikan hal-hal apa saja yang menurut mereka diperlukan sepanjang tidak menyimpang dari ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata. Alasan inilah yang membuat materi perjanjian kredit tidak memiliki formulasi yang standar. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah tentu mengandung risiko. Risiko yang dimaksud di sini merupakan

kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Terkait dengan pemberian kredit oleh bank, risiko yang dimaksud adalah ketidakmampuan debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya karena sesuatu hal yang tidak dikehendaki.⁶ Oleh karena pemberian kredit mengandung risiko, maka bank diwajibkan untuk mempunyai keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya.⁷ Isi dari perjanjian kredit sangat bervariasi, namun lazimnya terdapat klausula-klausula yang dianggap penting untuk sebuah perjanjian kredit. Klausula-klausula yang dianggap penting dalam suatu perjanjian kredit, antara lain:⁸

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali (*pre-disbursement clause*) yang menyangkut pembayaran provisi, premi asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil risiko yang terjadi di luar kesalahan debitur maupun debitur dan asuransi barang jaminan, penyerahan barang jaminan beserta dokumennya.

⁶ Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi Cetakan ke 6*. Jakarta: Kencana. Hlm. 60.

⁷ Dalam mendukung prinsip kepercayaan dan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, bank juga menerapkan prinsip-prinsip lain, seperti Prinsip 5C, yaitu *character* (penilaian kepribadian apakah berkelakuan baik atau tidak), *capacity* (apakah memiliki kemampuan berbisnis yang baik), *capital* (apakah kondisi keuangan atau permodalannya memberikan kemampuan untuk membayar utang), *condition of economy* (kondisi ekonomi yang terkait dengan bisnis debitur) dan *collateral* (keharusan adanya agunan yang menjadi *last resort* bagi kreditor dalam hal kredit macet). Lihat Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, hlm. 23.

⁸ Ignatius Ridwan Widyadharma. 1997. *Hukum sekitar Perjanjian Kredit*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Hlm. 28-32.

2. Klausula mengenai maksimum kredit (*amount clause*) yang merupakan obyek dari perjanjian kredit dan menjadi batas kewajiban kreditor dalam menyediakan dana selama tenggang waktu perjanjian. Klausula ini juga terkait dengan penetapan nilai agunan yang diserahkan berikut dengan besarnya provisi atau *commitment fee*.
3. Klausula mengenai jangka waktu kredit yang merupakan tenggang waktu antara pemberian atau pencairan kredit oleh bank dengan pelunasan kredit oleh debitur.
4. Klausula mengenai bunga pinjaman (*interest clause*) yang merupakan penghasilan bank yang baik secara langsung maupun tidak langsung diperhitungkan dengan biaya dana untuk penyediaan fasilitas kredit tersebut.
5. Klausula mengenai barang agunan kredit yang mengatur bahwa debitur tidak dapat melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus berdasarkan kesepakatan bersama. Dalam perjanjian kredit, jaminan utang dapat berupa: Hak Tanggungan atas Tanah, hipotik, fidusia, gadai, *corporate* garansi, personal garansi, pengalihan tagihan (*receivable assignment*) dan sebagainya.⁹

⁹ Munir Fuady.1995. *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti Hlm. 49.

6. Klausula asuransi (*insurance clause*) yang bertujuan untuk mengalihkan risiko yang mungkin terjadi, baik atas barang agunan maupun atas kreditnya sendiri.
7. Klausula mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*negative clause*) yang pada utamanya bertujuan untuk melindungi kepentingan bank, baik secara yuridis maupun secara ekonomis, antara lain larangan untuk meminta kredit dari pihak lain tanpa seizin bank atau larangan mengubah bentuk perusahaan atau membubarkan perusahaan tanpa seizin bank.
8. *Trigger clause (opeisbaar clause)* berupa klausula yang mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit belum berakhir.
9. Klausula mengenai denda (*penalty clause*) yang dimaksudkan untuk mempertegas hak-hak bank untuk melakukan pemungutan, baik mengenai besarnya maupun mengenai kondisinya.
10. *Expense clause* yang mengatur mengenai beban biaya atau ongkos-ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit dan biasanya dibebankan kepada nasabah debitur, meliputi antara lain biaya pengikatan jaminan, pembuatan akta-akta perjanjian kredit, pengakuan utang dan penagihan kredit.
11. Klausula mengenai ketaatan pada ketentuan bank untuk menjaga kemungkinan adanya hal-hal yang belum diperjanjikan secara khusus, akan tetapi masih dipandang perlu sehingga dianggap telah

diperjanjikan secara umum, misalnya tempat dan waktu pencairan serta penyeteroran kredit.

12. *Dispute settlement (alternative dispute resolution)* yang merupakan klausula mengenai metode penyelesaian sengketa yang timbul antara kredit dan debitur sebagai akibat dari perjanjian kredit tersebut.

Klausula ingkar janji silang (*cross default*) dirumuskan karena seorang debitur terikat dalam dua hubungan kontraktual atau dua orang debitur yang memiliki kepentingan sama antara satu dan lainnya diikat dalam konsep *one obligor system*.¹⁰ Klausula *cross default*, dalam perjanjian kredit dirumuskan bila terdapat lebih dari satu hubungan kontraktual dan tercantum dalam perjanjian kredit yang kedua dan seterusnya. Rumusan klausula *cross default* diawali dengan kata-kata:

“Para pihak dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit atas perjanjian kredit, karenanya ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit mengikat debitur kepada bank serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian kredit.....”

Kondisi-kondisi dan persyaratan-persyaratan *cross default*, dalam perjanjian kredit bertujuan untuk:

¹⁰ Johannes Ibrahim. *Op. Cit.* Hlm. 64.

- a. meminimalisir risiko kredit dikarenakan kelalaian debitur dalam melakukan pemenuhan berbagai kewajiban dan dipersyaratkan bank dari berbagai hubungan kontraktual berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit yang ditandatangani debitur;
- b. Untuk mengalokasikan risiko kredit dalam penanganan one obligor system sehingga bank dapat melakukan pemantauan secara efektif;
- c. Menyelesaikan kewajiban debitur secara keseluruhan dan tidak dilakukan secara *parsial*;
- d. Dan akhirnya, menumbuhkan saling kepercayaan antara bank dan debitur sebagai mitra dalam berbisnis.¹¹

Ketentuan dengan jaminan yang bersifat *cross collateral* tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

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

Dari ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk:

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

¹¹*Ibid.* Hlm. 68.

b. Beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitur yang bersangkutan. Dalam praktik perbankan, ada kemungkinan bahwa seorang debitur memiliki fasilitas kredit dari beberapa bank (beberapa kreditor) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit (perjanjian-perjanjian *bilateral*) yang berlainan, sedangkan agunan yang dijaminkan oleh debitur keseluruhannya adalah sama.

Hubungan hukum dari satu kreditor dengan beberapa debitur atau satu debitur yang menikmati beberapa fasilitas kredit dengan perjanjian hutang-piutang *bilateral* dalam praktek perbankan, dinamakan *cross collateral*. Hubungan hukum seperti ini didukung tidak hanya dengan jaminan yang diikat berdasarkan Hak Tanggungan, tetapi dengan jaminan lainnya berupa Hipotik, Fidusia, Gadai, dan *Cessie*.

Pengertian *cross collateral* dimaksudkan bahwa jaminan yang diserahkan oleh debitur yang telah diikat sesuai dengan sifat jaminannya akan mengait ke beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur pada bank atau kreditor yang sama.

Berdasarkan kajian atas rumusan *cross collateral* dalam akta pengikatan jaminan kredit dapat ditarik kesimpulan bahwa:¹²

- a. Klausula *cross collateral* merupakan klausula yang dipergunakan dalam praktik perbankan untuk mengikat satu atau lebih agunan atau jaminan dengan perjanjian kredit dalam satu bank;
- b. Klausula *cross collateral* dirumuskan dalam perjanjian kredit yang memuat lebih dari satu hubungan kontraktual antara bank dengan debitur yang sama atau berlainan;
- c. Klausula *cross collateral* dirumuskan untuk menghindari debitur dengan sengaja melakukan wanprestasi dalam satu hubungan kontraktual dengan terlebih dahulu menyelesaikan kewajiban kredit dengan hubungan kontraktual lainnya yang dicover oleh agunan atau jaminan yang *marketable*;
- d. Klausula *cross collateral* untuk meminimalisir kerugian bank terhadap agunan atau jaminan yang tidak *marketable* sebagai dampak dari wanprestasi debitur;
- e. Akhirnya, dapat dikatakan bahwa klausula *cross collateral* merupakan bagian dari konsep *one obligor system*, artinya bank menerapkan suatu manajemen risiko kredit dengan kewajiban yang tidak dapat terpisahkan dalam penyelesaian kredit bank.

Pada dasarnya segala ketentuan yang mengatur perjanjian kredit yang telah diuraikan di atas adalah juga merupakan suatu standard

¹²Johannes Ibrahim. *Op. Cit.* Hlm. 285.

yang juga diterapkan di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Jalan Kapten A. Rivai Palembang. Aturan mengenai sistem pemberian kredit dengan agunan bersama atau dikenal dengan *Cross Collateral/Joint Collateral* atau disebut juga Paripasu telah tertuang dalam dokumen Standar Prosedur Kredit (SPK) Business Banking Edisi II PT Bank Mandiri (Persero), Tbk yang berlaku sejangka 20 Januari 2012 yang mengatur bahwa agunan bersama itu timbul/terjadi karena:

- a. Agunan digunakan untuk menjamin beberapa fasilitas yang diterima oleh 1 (satu) debitur, atau
- b. Agunan digunakan untuk menjamin beberapa debitur dalam 1 (satu) group debitur, atau
- c. Agunan digunakan untuk menjamin beberapa kreditor dalam wadah sindikasi, pembiayaan bersama dan lainnya.

Dan ditegaskan bahwa pengikatan agunan secara joint collateral harus dicantumkan dalam akta pengikatan agunan. Ketiga hal tersebutlah yang merupakan dasar dari suatu pemberian kredit dengan jaminan secara cross collateral dapat dilaksanakan. Sehingga cross collateral bisa digunakan sebagai jaminan untuk menjamin pinjaman dari beberapa kreditor, baik itu berbeda bank maupun dalam bank yang sama, yaitu pada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Jalan Kapten A. Rivai Palembang, walaupun berbeda unit bisnis. Mengingat Bank

Mandiri merupakan bank pemerintah terbesar saat ini yang berkembang pesat dalam pemberian kredit, sehingga memiliki beberapa unit bisnis yang memberikan kredit dengan segmen yang berbeda-beda.

Tiap unit bisnis pada Bank Mandiri memiliki struktur organisasi yang terpisah, yang merupakan suatu entitas tersendiri. Dalam pemberian kreditnya tidak jarang saling kait mengkait satu sama lain. Dalam hal pemberian kredit dari beberapa unit bisnis tersebut, dalam prakteknya bisa dilakukan secara bersamaan seperti halnya *sindikasi* namun dapat juga kredit tersebut diberikan tidak secara bersamaan serta pada waktu yang juga berbeda.

Namun kesemuanya yang disebut dengan jaminan silang atau disebut *cross collateral*. Yang perlu dikritisi adalah dalam menuangkan perjanjian kredit masing-masing unit bisnis pada Bank Mandiri, klausula informasi mengenai kredit adalah *cross collateral/joint collateral* dilakukan kemudian di dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) diberikan tentang agunan yang di-*cross collateral*-kan tersebut. Mengenai perjanjian *cross default* dan *cross collateral* sebagai tidak selalu merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) belum merupakan suatu kewajiban, terutama untuk segmen kredit yang limitnya kecil. Klausula *cross default* dan *cross collateral* tersebut diputuskan dalam Surat Keputusan Kredit. Di Surat Penawaran

Pemberian Kredit dan Perjanjian Kredit dibunyikan secara jelas mengenai adanya *cross default* dan *cross collateral*. Begitu pula bila *cross collateral* itu timbul antara sesama unit bisnis kredit Bank Mandiri. Karena setiap jenis transaksi dan hal yang berkaitan dengan agunannya terkontrol dengan baik dalam suatu sistem yang terintegrasi.

Namun untuk perjanjian *cross collateral* yang tidak selalu timbul karena *sindikasi*, ataupun *joint financing* kiranya perjanjian *cross default* dan *cross collateral* wajib dilaksanakan. Selain *cross collateral*, yang perlu diperhatikan adalah juga mengenai perjanjian *cross default* yaitu perjanjian apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debiturnya. Selain itu *security sharing agreement* atau perjanjian berbagi jaminan adalah langkah yang terpenting dalam hal pembagian jaminan bila melibatkan kreditor-kreditor yang lebih dari satu dan membiayai nasabah dengan jumlah kredit yang besar. Agar memudahkan para kreditor dalam berbagi jaminan bila debitur wanprestasi. Dengan adanya *security sharing agreement* memudahkan bagi kreditor-kreditor mengenai besarnya jumlah pinjaman masing-masing kredit terhadap masing-masing co-financing.

Dalam praktik, tidak mudah untuk mengkaitkan suatu agunan kredit atas fasilitas kredit yang satu dengan fasilitas kredit yang lain, apalagi dengan kreditor lain dalam suatu *cross collateral*. Lebih sulit lagi jika atas fasilitas kredit yang akan dikaitkan dengan *cross collateral*

tersebut merupakan kredit yang *existing* karena secara teknis, biaya yang diperlukan untuk pelaksanaannya relatif besar. Dengan demikian, akan terdapat pilihan hukum dengan segala risikonya, apakah terhadap kredit *existing* tersebut agunannya diroya, kemudian dilakukan pengikatan ulang dengan model *cross collateral* dengan biaya relatif besar atau hanya membuat perjanjian *cross collateral* yang tidak perlu didaftarkan, sehingga hak *preferent* yang timbul masih dapat diperdebatkan.

Jika hendak dilaksanakan pengikatan agunan yang *cross collateral* tersebut dengan hak *preferent* mengenai proporsional kreditor mengenai besar/ kecilnya pinjaman maka pengikatannya tunduk kepada hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia dan/atau hipotek dan/atau gadai. Jika *cross collateral* hendak dikaitkan dengan beberapa perjanjian fasilitas kredit disebutkan secara jelas dalam Perjanjian Kredit kemudian disebutkan di dalam APHT, maka dalam pembuatan APHT wajib dicantumkan/dinyatakan secara tegas perjanjian-perjanjian yang dijamin tersebut. Jika tidak dilakukan, maka hak *preferent* yang timbul masih dapat diperdebatkan.

Asas-asas hukum pengikatan agunan yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan kehendak *cross collateral*. Jika beberapa perjanjian pokok (beberapa perjanjian kredit/KMK, KI, NCI dan lain-lain, baik

secara internal, maupun eksternal) dibuat sejak semula memang dimaksudkan untuk mencantumkan *cross default* dan *cross collateral*, maka hal ini tidak begitu rumit karena sejak semula telah tertata dengan rapi. Tetapi, di dalam praktiknya, kehendak *cross collateral* akan memenuhi beberapa permasalahan jika terdapat satu atau beberapa agunan sebelumnya telah diikat secara yuridis sempurna karena dalam pengikatan agunan untuk fasilitas kredit yang *existing* tersebut tentunya telah dibuat APHT dan didaftarkan secara yuridis sempurna, dimana dalam APHT hanya mencantumkan perjanjian pokok yang dijamin dengan benda tersebut dan tentunya tidak termasuk perjanjian fasilitas kredit lainnya.

Oleh karena itu, jika terhadap fasilitas kredit yang *existing* dan agunannya telah diikat secara yuridis sempurna tersebut hendak dilakukan *cross default* dan *cross collateral*, maka perlu adanya *addendum* (perubahan) terhadap perjanjian kredit pada masing-masing perjanjian kredit, baik pada perjanjian kredit yang *existing* dan perjanjian kredit lainnya (yang saling silang dalam *default* di antara perjanjian-perjanjian kredit yang berkaitan tersebut), yaitu untuk memasukkan suatu klausula *cross default* di masing-masing perjanjian kredit.

Dalam konstruksi hukum demikian, terdapat dua pendapat, yaitu yang menyatakan bahwa dengan adanya *cross default* tersebut

sekaligus telah melahirkan *cross collateral* dan pendapat lain yang menyatakan bahwa sekalipun telah terdapat adanya *cross default*, belum otomatis adanya *cross collateral*. Dampak dari kedua pendapat tersebut adalah terhadap tindak lanjut adanya *cross default* tersebut, yaitu sebagai berikut:¹³

- a. Pendapat yang menyatakan dengan adanya *cross default* belum melahirkan *cross collateral*, dengan pertimbangan bahwa sekalipun dalam perjanjian kredit telah dilakukan *addendum* (perubahan), tetapi dalam perjanjian ikutannya, yaitu terhadap masing-masing APHT (pada kredit *existing*) belum dilakukan *addendum* perjanjian kredit, untuk tindakan selanjutnya dari adanya perjanjian yang saling mengatur *cross default* tersebut tetap dilakukan/dibuat APHT, dengan pertimbangan karena dalam APHT, belum mencantumkan perjanjian kredit yang ditunjuk sebagai perjanjian pokoknya. Dalam hal ini perlu dilakukan pendaftaran, yang berarti perlu adanya royalti terlebih dahulu.
- b. Pendapat yang menyatakan bahwa hal tersebut sudah melahirkan *cross collateral*, karena dalam perjanjian kredit tersebut telah dilakukan *addendum* (perubahan). Sekalipun dalam perjanjian ikutannya, yaitu pada masing-masing APHT (pada kredit *existing*) tersebut tidak menunjuk perjanjian kredit yang di-*cross collateral*-kan, tetapi dengan adanya klausula *cross default* pada

¹³Johannes Ibrahim. *Op. Cit.* Hlm. 296.

perjanjian kredit, maka berarti dianggap bahwa pada masing-masing APHT (pada kredit *existing*) tersebut diasumsikan telah saling terkait.

Dalam hal ini, tidak perlu adanya royalti terlebih dahulu terhadap kedua pendapat tersebut penulis cenderung untuk memilih pada pendapat yang pertama karena lebih memberikan kepastian hukum, sedangkan pendapat kedua untuk memberikan ruang gerak yang lebih fleksibel yang dikaitkan dengan aspek bisnis. Pendapat pertama cenderung mempunyai biaya yang lebih tinggi, namun tidak diragukan kepastian hukumnya. Berkaitan dengan adanya *addendum* terhadap kredit *existing* sebagaimana telah diuraikan, kiranya perlu dipertimbangkan hal-hal di luar teknis *legal drafting* karena pemegang jaminan sebelumnya pada fasilitas kredit *existing* belum tentu bersedia perjanjian keduanya di-*cross default*-kan dengan fasilitas kredit lainnya yang belum jelas kolektabilitasnya. Di samping itu, belum tentu juga atas jaminan fasilitas kreditnya dilakukan *cross collateral* dengan fasilitas kredit lain karena secara mudah dapat diprediksi, hal itu berarti telah mengurangi rasio agunan terhadap fasilitas kredit karena atas agunan kredit itu terbagi dengan jaminan kredit untuk fasilitas kredit lainnya.

Jika yang bersangkutan dengan segala pertimbangan, bersedia untuk melakukan *cross collateral* atas perjanjian kredit, maka hal ini hanya melahirkan apa yang dikenal dengan *joint collateral*. Hal lain

yang perlu ditindaklanjuti adalah pembuatan perjanjian pembagian dari hasil penjualan agunan jika ternyata debitur wanprestasi/ciderajangi (sering disebut *security sharing agreement*) karena dalam konsep *cross collateral* ini tidak serta merta telah diatur suatu pembagian hasil

penjualan agunan. Jika pemegang jaminan kredit yang telah mempunyai hak *preferent* tidak bersedia untuk melakukan pengikatan kembali, maka atas barang yang hendak dijadikan jaminan kredit untuk fasilitas kredit lain hanya dapat dilakukan dengan lembaga hak tanggungan peringkat II (dua) dan seterusnya (lihat Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Berdasarkan wawancara penulis dengan petugas Bank Mandiri tempat penelitian dilakukan,¹⁴ bahwa perubahan perjanjian kredit biasanya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris, artinya perubahan kredit harus dilakukan dengan akta perubahan perjanjian kredit baik itu berkaitan dengan *cross collateral* maupun *cross default* dibunyikan dengan tegas dalam akta tersebut. Addendum ini bertujuan untuk menegaskan kepada debitur apabila terjadi perbuatan wanprestasi maka akta perubahan tersebut menjadi minimal tanggungjawab moral debitur untuk memenuhi prestasi yang telah dinyatakan dalam akta perubahan tersebut.

¹⁴Hasil Wawancara dengan Ibu Elly Martini. *Team Leader Credit Operation PT. Bank Mandiri Jalan Kapten A. Rivai*. Palembang. Senin, 21 Maret 2016.

Karakter dan konstruksi hukum dalam akta perubahan tersebut harus dengan benar diperhatikan untuk mengatasi perbuatan wanprestasi sebagaimana wawancara yang dilakukan penulis dengan Notaris ¹⁵ bahwa apabila kedua belah pihak sepakat membuat *addendum* atas perubahan perjanjian kredit dengan akta perubahan maka di dalam premis harus disebutkan kronologis perjanjian hutang dengan tujuan apakah hutang tersebut merupakan penambahan (*top up credit*) yang telah diberikan kepada debitur yang menyebabkan adanya jaminan silang (*cross collateral*) ataupun adanya cross default dari perubahan perjanjian kredit.

B. Prosedur Eksekusi Jika terjadi Wanprestasi oleh Kreditor Terhadap Jenis Kredit yang Berbeda.

Pelanggaran atau *event of default* yang memungkinkan bank untuk menghentikan penggunaan kredit lebih lanjut oleh debitur sekaligus memberikan hak pada bank untuk menagih kredit. Salah satu asas fundamental dari *cross collateral* kredit adalah klausula ingkar janji silang dirumuskan karena seorang debitur terikat dalam 2 (dua) hubungan kontraktual atau 2 (dua) orang debitur yang memiliki kepentingan sama antara satu dan lainnya diikat dalam konsep *one*

¹⁵Hasil Wawancara dengan Notaris Elmudiantini di Kota Palembang.Senin, 15 Juni 2015.

obligor system. Klausula ingkar janji silang dalam perjanjian kredit sendiri bertujuan untuk :¹⁶

- a. meminimalisir risiko kredit dikarenakan kelalaian debitur dalam melakukan pemenuhan berbagai kewajiban yang dipersyaratkan bank dari berbagai hubungan kontraktual berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit yang ditandatangani debitur;
- b. untuk mengalokasikan risiko kredit dalam penanganan *one obligor system* sehingga bank dapat melakukan pemantauan secara efektif;
- c. menyelesaikan kewajiban debitur secara keseluruhan dan tidak dilakukan secara *partial*;
- d. menumbuhkan saling kepercayaan antara bank dan debitur sebagai mitra dalam berbisnis.

Menjelaskan pengakhiran perjanjian sebelum berakhirnya masa berlaku perjanjian tersebut pada tanggal semula yang disepakati bersama (pengakhiran yang bersifat mendahului) dapat dikembalikan pada tiga sebab, yaitu: ¹⁷

- a. kegagalan atau kelalaian (*default*) yang dilakukan oleh salah satu pihak yang memberi alasan kepada pihak lainnya untuk mengakhiri atau membatalkan berlakunya kontrak;

¹⁶Johannes Ibrahim. *Op. Cit.* Hlm. 145.

¹⁷*Ibid.*

- b. keadaan kahar (*force majeure*) yang dialami oleh salah satu atau semua pihak pada suatu perjanjian dan yang berlangsung secara berkepanjangan sehingga mendorong para pihak untuk sepakat mengakhiri saja perjanjian yang mengikat mereka;
- c. ketentuan hukum yang mengatasi kehendak dan kesepakatan para pihak, yang dapat terjadi jika misalnya pada suatu ketika lahir undang-undang yang melarang dibuatnya kontrak-kontrak tertentu.

Rumusan klausula ingkar janji silang (*cross default*) yang dicantumkan dalam perjanjian kredit dapat dituliskan sebagai berikut:

“Para pihak dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur didalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit atas perjanjian kredit, karenanya ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit mengikat debitur kepada bank serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian kredit. Debitur dan bank sepakat bahwa debitur akan dinyatakan lalai terhadap fasilitas kredit berdasarkan akta ini; apabila telah terjadi keadaan lalai dari debitur baik berdasarkan akta ini, maupun berdasarkan akta perjanjian kredit nomortanggal.... Demikian pula sebaliknya”.

PT. Bank Mandiri dalam menghadapi para debitur yang wanprestasi atau tidak memenuhi prestasi akan melakukan beberapa hal antara lain¹⁸ membuat pernyataan lalai (*ingbrekestelling*) yang

¹⁸Hasil Wawancara dengan Ibu Elly Martini. *Team Leader Credit Operation PT. Bank Mandiri Jalan Kapten A. Rivai*. Palembang. Senin, 21 Maret 2016.

merupakan upaya hukum (*rechtmidde*) dengan mana kreditor memberitahukan, menegur, memperingatkan (*aanmaning, sommatie, kenningsgeving*)¹⁹ debitur saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui, maka debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).

Kelalaian debitur diberikan dalam bentuk peringatan pernyataan lalai sebelum debitur dinyatakan wanprestasi. Adapun bentuk-bentuk peringatan pernyataan lalai adalah :

a. Surat Perintah (*bevel*).

Yang dimaksud dengan surat perintah (*bevel*) adalah *exploit* juru sita. *Exploit* ini adalah perintah lisan “yang disampaikan juru sita kepada debitur.

b. Akta Sejenis (*Soortgelijke Akte*).

Membaca kata-kata akta sejenis, maka kita mendapat kesan bahwa yang dimaksud dengan akta itu adalah akta otentik yang sejenis dengan *exploit* juru sita itu.

c. Demi Perikatan Sendiri.

Mungkin terjadi bahwa pihak-pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian dari debitur didalam suatu perjanjian, misalnya

¹⁹H. Mashudi dan Mohammad Chidir Ali. 1995.*Bab-bab Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju. Hlm. 66.

pada perjanjian dengan ketentuan waktu. Secara teoritis dalam hal ini suatu perikatan keadaan lalai adalah tidak perlu, jadi lampaunya suatu waktu, keadaan lalai itu terjadi dengan sendirinya.

Wanprestasi dapat berupa 4 (empat) kategori, yaitu :²⁰

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, kreditor menuntut ganti rugi (*remedies*) dan pembatalan (*rescission*).

a. Ganti Rugi (*Remedies*).

Ketentuan ganti rugi yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam Pasal 1236 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa :

“Si berhutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan

²⁰ Johannes Ibrahim. *Op.Cit.* Hlm. 55.

kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Sedangkan dalam Pasal 1239 KUH Perdata mengatur tentang perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

b. Pembatalan (*Rescission*).

Sebagai upaya untuk mencegah wanprestasi dalam perjanjian kredit bank, maka ditempuh antara lain dengan :

1. Perumusan Klausula *Default* dan *Cross Default*.

Ingkar janji atau *default* dalam perjanjian kredit bank dirumuskan dalam klausula tentang “*event of default*” yaitu kondisi-kondisi yang memberikan hak kepada bank untuk mengakhiri suatu perjanjian dikarenakan debitur tidak dalam kinerja atau *performance* yang dituntut oleh pihak bank.²¹

2. Kajian Atas Klausula *Default* dan *Cross Default*.

Klausula *cross default*, dalam perjanjian kredit dirumuskan bila terdapat lebih dari satu hubungan kontraktual dan tercantum dalam

perjanjian kredit yang kedua dan seterusnya. Rumusan klausula *cross default* diawali dengan kata-kata : “Para pihak dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur didalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit atas perjanjian kredit, karenanya ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit mengikat debitur kepada bank serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian kredit.

Apabila kredit yang diusahakan oleh kreditor macet / bermasalah, dalam arti debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban perikatannya dengan baik, di mana obyek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada petugas bank²² apabila kredit yang diberikan terjadi perbuatan wanprestasi maka pihak Bank Mandiri akan menerapkan aturan atau Undang-Undang yang telah ditetapkan dengan cara melakukan

²²Hasil Wawancara dengan Ibu Elly Martini. *Team Leader Credit Operation PT. Bank Mandiri Jalan Kapten A. Rivai*. Palembang. Senin, 21 Maret 2016.

tindakan peneguran terlebih dahulu. Oleh karena itu, apabila debitur wanprestasi maka pihak bank terlebih dahulu melakukan tindakan peneguran kepada debitur. Peneguran ini dilakukan dengan surat teguran tertulis yang dikirim kepada debitur surat teguran diberikan jika jangka waktu pengembalian kredit telah jatuh tempo dan debitur tidak dapat melunasi pinjamannya. Jika surat teguran pertama ini tidakdirespon oleh debitur, maka 7 (tujuh) hari kemudian setelah dikirimnya surat teguran pertama dilanjutkan dengan surat teguran kedua. Jika surat teguran yang kedua ini juga tidak direspon, dilanjutkan dengan surat teguran ketiga. Dan apabila langkah-langkah ini telah dilakukan dan tidak memperoleh penyelesaian kredit sebagaimana yang diharapkan, maka bank menegur kembali dengan meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri. Apabila hal ini juga tidak direspon oleh debitur/pemberi Hak Tanggungan, lalu berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur, bank mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan setempat.

Cara eksekusi yang digunakan demikian adalah merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan, karena sebelumnya ada cara yang sifatnya tidak ada unsur paksaan oleh kreditor kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya yaitu penjualan dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak dan penjualan melalui lelang.

Sehubungan dengan diterbitkannya PP No. 33 Tahun 2006 tentang perubahan atas PP No. 14 Tahun 2005 tentang tata cara penghapusan piutang negara/daerah maka piutang BUMN termasuk Bank Mandiri, tidak lagi dipandang sebagai piutang negara. Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, penyelesaian kredit bermasalah/macet di PT. Bank Mandiri Tbk Jalan Kapten Arivai Palembang tidak lagi diserahkan kepada DJKN (d/h DJPLN) cq. KPKNL (d/h KP2LN), sedangkan penyelesaian kredit yang telah diserahkan kepada DJKN (d/h DJPLN) cq. KPKNL (d/h KP2LN) pengurusannya tetap dilakukan oleh DJKN cq.KPKNL. Upaya penyelesaian lainnya yang sesuai dan dapat dilaksanakan oleh Unit Kerja dalam jangka pendek antara lain Fiat Eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri dan Parate Eksekusi. Sedangkan ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian kredit akan diatur secara komprehensif dalam ketentuan tersendiri.²³

Pengurusan piutang negara didasarkan pada dua pertimbangan, yaitu *Pertama* untuk menyelamatkan kekayaan Negara perlu diurus dengan segera dan cepat, *Kedua* Hukum Acara Perdata yang berlaku tidak memungkinkan Pengadilan untuk mengurus piutang negara dengan cepat.

²³Hasil Wawancara dengan Ibu Elly Martini. *Team Leader Credit Operation PT. Bank Mandiri Jalan Kapten A. Rivai*. Palembang. Senin, 21 Maret 2016.

Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diatur dalam Pasal 20 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan : Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- 2) Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditornya.
- 3) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.²⁴

Dari ketentuan diatas, maka terdapat 3 (tiga) cara eksekusi obyek Hak Tanggungan yaitu, *pertama* Parate Eksekusi Hak Tanggungan, *kedua* Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan dan *ketiga* Penjualan sukarela dibawah tangan.

²⁴ Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.Hlm. 9.

Menurut Bapak Barita Sibarani, SH, LL.M. Pelaksanaan Pasal 6 UUHT, tetap memerlukan fiat/penetapan Kepala Pengadilan Negeri, hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBC, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa fiat Pengadilan akan sulit dilakukan.

Hal ini berbeda dengan pendapat Rokhadi, SH, yang menyatakan bahwa Pasal 6 UUHT tidak memerlukan fiat dari Kepala Pengadilan, karena merupakan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk memperoleh pelunasan piutangnya bila debitur cidera janji, pelaksanaan Pasal 6 UUHT sama halnya dengan pelaksanaan Parate eksekusi PUPN yang tidak membutuhkan fiat/penetapan Kepala Pengadilan Negeri.

Dalam pelaksanaan Parate eksekusi, bank selaku pemegang Hak Tanggungan ragu untuk melaksanakan dikarenakan adanya kekhawatiran pelaksanaan parate eksekusi tanpa fiat/penetapan. Pengadilan akan mengalami hambatan dalam pengosongan, jika hal ini terjadi maka apa yang diharapkan pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti tidak akan terwujud.

Perbedaan penafsiran ini dapat dipahami, karena peraturan pelaksanaan Hak Tanggungan belum ada khususnya mengenai pelaksanaan Eksekusi, sehingga berdasarkan Pasal 26 UUHT, selama

belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai Eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku eksekusi Hak Tanggungan.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial ini termasuk eksekusi dengan pertolongan hakim yang diatur dalam Pasal 224 HIR. Sebelum sampai pada pelelangan umum, maka sebelumnya terdapat beberapa tahapan yang ditempuh dalam pelaksanaan titel eksekutorial ini. Tentang cara pengajuan eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya adalah diajukan secara tertulis, permohonan eksekusi tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Kemudian pihak yang bersangkutan harus membayar biaya-biaya eksekusi yang mana jumlah biaya tersebut ditentukan oleh Panitera Pengadilan Negeri. Penentuan jumlah biaya tersebut adalah disesuaikan dengan situasi dan kondisi letak barang yang akan dieksekusi, dan selanjutnya biaya tersebut disetorkan ke bagian keuangan Pengadilan Negeri. Bagi orang-orang yang tidak mampu dapat juga dilayani asalkan orang tersebut membawa surat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang.

Berikut alur proses tahapan sebelum dilakukan eksekusi oleh pihak kreditor jika terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan debitur terhadap kredit yang diberikan oleh kreditor.

1. *Anmanning* (teguran)

Hal ini diatur dalam Pasal 196 HIR yang berbunyi: Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai mencukupi isi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan memasukkan permintaan baik dengan lisan, yaitu kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut. Pada ayat pertama Pasal 195 HIR, maka ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta menasehati, supaya ia mencukupi keputusan itu, dalam waktu paling lama 8 hari. Dari ketentuan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa pengadilan sebelum menjalankan eksekusi. Harus terlebih dahulu melakukan teguran. Dalam prakteknya peneguran ini dapat dilakukan sampai 2 atau 3 kali peneguran kepada pihak yang dikalahkan.

2. Sita Eksekusi

Diatur dalam Pasal 197 HIR jika sudah lewat waktu 8 hari setelah teguran tersebut dan pihak debitur dan pemberi Hak Tanggungan belum juga mau menjalankan atau memenuhi isi putusan, atau jika debitur tersebut sudah dipanggil untuk ditegur dengan patut tidak juga menghadap ketua Pengadilan Negeri, maka ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberi perintah kepada panitera pengganti atau

juru sita pengganti dengan suatu surat penetapan supaya menyita barang-barang orang yang dikalahkan (debitur) atau barang-barang yang menjadi obyek Hak Tanggungan,²⁵ guna kepentingan menjalankan putusan lebih lanjut, penyitaan ini disebut sita eksekusi. Dalam praktek sita eksekutorial itu dilakukan oleh panitera pengganti Pengadilan Negeri dengan dibuat oleh dua orang saksi, hal ini adalah seperti yang diatur dalam Pasal 197 ayat (2) dan (6) HIR dengan bekal surat perintah yang berbentuk penetapan dari ketua Pengadilan Negeri, panitera Pengganti atau Juru sita pengganti serta dibantu oleh kedua orang saksi tersebut berangkat menuju lokasi di mana obyek Hak Tanggungan berada guna melaksanakan sita eksekutorial tersebut. Untuk kemudian dibuatkan berita acara penyitaan obyek Hak Tanggungan. Di dalam prakteknya sebelum petugas Pengadilan Negeri melakukan sita eksekutorial terhadap obyek Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu datang ke kantor desa atau kelurahan guna memberitahukan eksekusi tersebut.

3. Pelelangan

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.²⁶ Dasar pikirannya adalah, bahwa diperkirakan melalui surat penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga

²⁵ M. Yahya Harahap. 1988. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia. Hlm. 265.

²⁶ Soebyakto. 1997. *Tentang Kejurusitaan dan Praktik Peradilan Perdata*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 100.

yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memacu peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pembeli jaminan. Apabila ternyata uang hasil pelelangan tersebut lebih, maka sisanya harus dikembalikan kepada pihak yang telah dikenakan eksekusi (pemberi Hak Tanggungan) atau debitur.

4. Pengosongan

Apabila pemberi Hak Tanggungan yang hartanya disita berupa benda tidak bergerak (rumah) tidak mau menyerahkan dengan sukarela pada pemenang lelang/pembeli lelang maka ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan untuk dilaksanakan oleh jurusita dan bila perlu dengan bantuan kepolisian.

5. Penjualan Sukarela di Bawah Tangan

Apabila debitur wanprestasi, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat juga dilaksanakan dibawah tangan, asalkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan secara prosedural ini dimungkinkan agar dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Prosedur yang memungkinkan ini adalah menyimpang dari prinsip menjual obyek. Hak Tanggungan lewat pelelangan umum. Diberikan kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan asalkan disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan asalkan dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan wawancara penulis yang dilakukan dengan petugas Bank Mandiri,²⁷ bahwa dalam prakteknya apabila terjadi perubahan atau penambahan perjanjian kredit biasanya pihak kreditor (Bank Mandiri) dan pihak debitur (Nasabah) sepakat melakukan perubahan tersebut dengan akta perubahan yang dilakukan dihadapan pejabat berwenang dalam hal ini Notaris, tanpa harus meroya atau memasang peringkat berikutnya terhadap jaminan yang diberikan debitur. Berdasarkan informasi yang didapat cara ini masih merupakan suatu cara yang efektif untuk menegaskan kepada nasabah dalam hal pemenuhan prestasi, dan belum pernah terjadi perbuatan wanprestasi

²⁷Hasil Wawancara dengan Ibu Elly Martini. *Team Leader Credit Operation PT. Bank Mandiri Jalan Kapten A. Rivai*. Palembang. Senin, 21 Maret 2016.

untuk perubahan perjanjian baik yang di-*cross collateral*-kan ataupun di-*cross default*-kan.

Berdasarkan aturan hukum cara seperti diterapkan oleh pihak kreditor belum memberikan keamanan atau kepastian hukum terhadap kreditor apabila terjadi perbuatan wanprestasi, dalam arti tidak ada upaya eksekusi yang dapat dilakukan karena kreditor tidak memasang Hak Tanggungan terhadap penambahan atau perubahan kredit tersebut, yang ada hanya pada perjanjian kredit yang pertama.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian dan penjelasan terhadap masalah yang penulis bahas pada penulisan tesis ini dapatlah penulis menarik simpulan sebagai berikut:

1. Karakteristik dari *cross collateral* dan *cross default* yaitu:
 - a. *Cross collateral* digunakan untuk mengikat satu atau lebih agunan atau jaminan dengan perjanjian kredit dalam satu bank. *Cross collateral* dirumuskan untuk menghindari debitur dengan sengaja melakukan wanprestasi dalam satu hubungan kontraktual dengan terlebih dahulu menyelesaikan kewajiban kredit dengan hubungan kontraktual lainnya yang dicover oleh agunan atau jaminan yang *marketable*

b. *Cross default* yaitu dalam perjanjian pokok pada perjanjian kredit tunduk kepada hal-hal yang berkaitan dengan statusnya sebagai perjanjian pokok, yang merupakan gantungan dari perjanjian ikutannya (*accessoir*). Kekhususan *cross default* adalah bahwa keterkaitan antara wanprestasi pada perjanjian (perjanjian kredit) yang satu dengan yang lainnya yang saling menunjuk. Dengan kata lain, apabila salah satu atau lebih dari perjanjian kredit yang di-*cross default*-kan tersebut telah terjadi adanya wanprestasi, maka seluruh perjanjian kredit yang di-*cross default*-kan menjadi wanprestasi semua.

Konstruksi hukum dalam akta *cross collateral* dan *aktacross default* yaitu:

a. Adanya *cross default* belum melahirkan *cross collateral*, dengan pertimbangan bahwa sekalipun dalam perjanjian kredit telah dilakukan *addendum* (perubahan), harus dijelaskan dalam Perjanjian Pokoknya tetapi dalam perjanjian ikutannya, yaitu terhadap masing-masing APHT (pada kredit *existing*) belum dilakukan *addendum* perjanjian kredit, untuk tindakan selanjutnya dari adanya perjanjian yang saling mengatur *cross default* tersebut tetap dilakukan/dibuat APHT, dengan pertimbangan karena dalam APHT, belum mencantumkan perjanjian kredit yang ditunjuk sebagai perjanjian pokoknya.

- b. *Cross default* sudah melahirkan *cross collateral*, karena dalam perjanjian kredit tersebut telah dilakukan *addendum* (perubahan). Sekalipun dalam perjanjian ikutannya, yaitu pada masing-masing APHT (pada kredit existing) tersebut menunjuk perjanjian kredit yang di-*cross collateral*-kan sesuai dengan yang dinyatakan di dalam Surat Perintah Pemberian Kredit (SPPK), tetapi dengan adanya klausula *cross default* pada perjanjiankredit, maka berarti dianggap bahwa pada masing-masing APHT (pada kredit *existing*) tersebut diasumsikan telah saling terkait.
2. Dalam hal terjadinya wanprestasi, kreditor menuntut ganti rugi (*remedies*) dan pembatalan (*rescission*). Apabila kredit yang diusahakan oleh kreditor macet/bermasalah, dalam arti debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya dengan baik, di mana obyek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya. Cara eksekusi yang digunakan demikian adalah merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan, karena sebelumnya ada cara yang sifatnya tidak ada unsur paksaan oleh kreditor kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya yaitu

penjualan dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak dan penjualan melalui lelang. Sebelum suatu eksekusi itu dijalankan, maka ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri, yaitu *anmanning* (teguran), sita eksekusi, pelelangan, pengosongan dan penjualan sukarela dibawah tangan.

B. Saran

Adapun hal yang dapat disarankan oleh penulis dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi pihak bank, untuk menjamin kepastian hukum terhadap kreditor dalam hal terjadinya perbuatan wanprestasi maka sebaiknya tetap dipasang Hak Tanggungan tingkat berikutnya bilamana terjadi perubahan atau penambahan (top up credit) yang diajukan oleh debitur (nasabah).
2. Dalam hal proses pengajuan kredit pihak bank sebaiknya melibatkan pengadilan untuk memberikan penetapan bahwa debitur layak atau tidak menerima kredit yang akan dikucurkan agar kedua belah pihak kreditor dan debitur secara bersamaan mengetahui kelayakan kedua belah pihak berkenaan dengan kredit yang diajukan kepada pihak bank, sehingga pengadilan tidak hanya dilibatkan pada saat eksekusi saja.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Fuady, Munir. 1995. *Hukum Tentang Pembiyaaan Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 1988. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia.
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Mashudi, H. dan Mohammad Chidir Ali. 1995. *Bab-Bab Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Pitlo, A. 1978. *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif. Jakarta: Intermasa.
- Simorangkir, OP. Jakarta. *Seluk Beluk Bank Komersial*. Cetakan Ke-5. Aksara Persada Indonesia.
- Sitomorang, Victor M. dan omentyna Sitanggang. 1991. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soebyakto. 1997. *Tentang Kejurusitaan dan Praktik Peradilan Perdata*. Jakarta: Djambatan.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Subekti, R. 1992. *Hukum Perjanjian*. Cetakan keempat belas. Jakarta: Intermasa.

-----, 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Suyatno, Thomas dkk. 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

B. JURNAL, TULISAN ILMIAH, DAN KAMUS

Nico. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center For Dokumentation*. Yogyakarta. 2003.

Subekti, R. dan R. Tjiptrosoedibio. 1980. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Padnya Paramita.

Widyadharma, Ignatius Ridwan. 1997. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.

C. INTERNET

Dhebotblog.blogspot.co.id/2013/02/apa-perbedaan-antara-penafsiran-hukum.html. 5 April 2016.