

**ANALISIS HUKUM PEMBERIAN KREDIT  
DENGAN KLAUSULA CROSS DEFAULT DAN  
CROSS COLLATERAL TERHADAP JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN<sup>1</sup>**

Oleh: Haposan Dwi Pamungkas Saragih<sup>2</sup>  
Abdurrahman Konoras<sup>3</sup>  
Merry E. Kalalo<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Jenis Penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif. Dengan data sekunder meliputi bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan, UUPA, perbankan, hak tanggungan, bahan hukum sekunder seperti buku literatur, jurnal hukum dan bahan hukum tersier seperti kamus hukum, KBBI. Teknik untuk mengkaji dan mengumpulkan ketiga bahan tersebut yaitu dengan menggunakan studi documenter. Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dengan meneliti kelengkapan data tersebut, melakukan penyusunan data pada tiap pokok pembahasan secara sistematis dan mengelompokkan data tersebut menurut pokok bahasan. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konstruksi hukum pemberian kredit dengan menggunakan klausula *cross default* dan *cross collateral* terhadap objek jaminan hak tanggungan kurang lebih hampir sama pemberian kredit biasa untuk prosesnya, tetapi yang membedakan dari pemberian kredit menggunakan prinsip ini adalah debitur dapat memperoleh dua fasilitas kredit yang berbeda dengan menggunakan jaminan yang sama. Dalam hal debitur wanprestasi terhadap salah satu fasilitas kredit maka keduanya harus dinyatakan default/ lalai. Maka jaminan dari pada debitur dapat dieksekusi walaupun salah satu fasilitas kredit tidak default. Akan tetapi dalam hal debitur yang wanprestasi ada Langkah-langkah yang dilakukan oleh bank untuk meminta pertanggung jawaban terhadap debitur yang lalai sebelum dilakukan eksekusi.

**Kata Kunci:** kredit, cross default, cross collateral, hak tanggungan

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Pemberian kredit adalah salah satu bentuk kegiatan bank untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan, guna terwujudnya masyarakat adil dan makmur. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11) menyatakan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor).<sup>5</sup> 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 (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-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.<sup>6</sup> Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut

<sup>1</sup> Artikel Tesis

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 18202108045

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Herowati Poesoko. 2007. *Parate Execute Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo. 3.

<sup>6</sup> Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi kedua. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 71

dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar-menawar. Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitor, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut.

Perjanjian kredit memuat klausula-klausula sebagai bentuk prestasi dan kontraprestasi yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak (kreditor dan debitor). Klausula-klausula tersebut dirumuskan oleh kreditor dalam hal ini pihak bank yang memiliki urgensi yang sangat besar untuk menjamin pengembalian kredit tepat waktu oleh debitor. Setiap bank menginginkan dan berusaha agar penyaluran dana pinjaman dalam bentuk kredit ini dapat berjalan dengan sehat dan lancar dicerminkan dari kemampuan debitor untuk membayar bunga dan pinjaman pokok sesuai dengan yang diperjanjikan. Namun kredit yang diberikan kepada para debitor selalu mengandung resiko berupa kredit bermasalah yang dinamakan *Non Performing Loan* (NPL) atau bahkan kredit macet, dimana debitor tidak dapat memenuhi prestasi atau tidak lagi dapat mengembalikan dana pinjaman. Hal ini yang perlu diperhatikan oleh bank dengan mewajibkan debitor menyediakan benda tertentu sebagai jaminan untuk pemenuhan resiko bila nantinya debitor didapati wanprestasi atau tidak mampu lagi menyelesaikan pinjaman, bank dapat mengambil pelunasan atas hutang debitor dengan menjual barang jaminan dimaksud. Jaminan tersebut dapat berupa benda bergerak atau benda tetap yang hendaknya dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah untuk dicairkan atau dijual, yang nilai minimalnya sebesar jumlah utang debitor.

Di dalam praktik perbankan masalah jaminan sangat penting artinya, terutama yang berhubungan dengan kredit yang dilepas kepada nasabahnya. Dalam ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas

itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor dan menyangkut semua harta debitor, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."

Ketentuan ini merupakan petunjuk tentang kedudukan kebendaan debitor terhadap kredit yang diperoleh dari bank, harta kekayaan debitor merupakan jaminan untuk memenuhi kewajiban debitor kepada bank sebagai kreditor, sehingga kreditor mempunyai hak untuk menuntut kebendaan debitor guna pelunasan utang debitor yang macet.<sup>7</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana konstruksi hukum pemberian kredit dengan menggunakan klausula cross default dan cross collateral terhadap objek jaminan hak tanggungan ?
2. Bagaimana penyelesaian hukum yang ditempuh oleh bank apabila debitor wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan secara cross default dan cross collateral ?

## **C. Metode Penelitian**

Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan hukum perdata. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

---

<sup>7</sup> H.R.M. Anton Suyatno. 2018. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Prenadamedia Group. 84.

Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Konstruksi hukum pemberian kredit dengan menggunakan klausula *cross default* dan *cross collateral* terhadap objek jaminan hak tanggungan

Kredit mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian karena dapat membantu seseorang atau badan usaha yang sedang mengalami kesulitan keuangan untuk mengembangkan usahanya. Dengan adanya kredit, kredit yang diberikan diharapkan akan dapat memajukan kegiatan ekonomi serta meningkatkan taraf hidup masyarakat. Kepentingan dan keuntungan yang diharapkan baik oleh masyarakat maupun oleh bank, tercermin dalam dua kegiatan pokok yakni *to receive deposits and to make loans*. Para penyimpan dana mengharapkan keuntungan dari bunga, sedangkan pihak bank memperoleh keuntungan dengan mengalihkan dana tersebut dalam bentuk kredit.<sup>8</sup>

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus mampu untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yaitu pemberi kredit sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitur. Perlindungan hukum tersebut didapatkan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan.<sup>9</sup> Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan supaya memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur dalam suatu perikatan akan memenuhi kewajibannya. Jadi, dengan adanya jaminan

dapat memberikan manfaat bagi para kreditur untuk menghindari terjadinya kerugian yang ditimbulkan debitur yang melakukan wanprestasi.

Terkait penjaminan, seringkali objek jaminan yang telah diserahkan debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan kredit tertentu dipakai juga sebagai jaminan pelunasan kredit lainnya. Penjaminan tersebut dikenal dengan istilah *Cross Collateral* (Jaminan Silang). Ketentuan dengan jaminan yang bersifat *cross collateral* tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT berbunyi :

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

Prinsip *cross collateral* merupakan suatu keadaan di mana debitur mengikatkan jaminan yang sama dalam dua fasilitas kredit atau lebih. Penerapan prinsip ini memberikan kemudahan bagi debitur yang memiliki nilai jaminan yang cukup untuk mendapatkan dua atau lebih fasilitas kredit dari kreditur. Untuk dapat melaksanakan prinsip ini dalam hal eksekusi jaminan terhadap debitur yang wanprestasi maka diperlukan prinsip *cross default* yaitu suatu kondisi dimana debitur terhadap fasilitas-fasilitas tersebut berjanji untuk saling mengikat dalam keadaan lalai. Debitur dikategorikan default pada kondisi ini hanya dengan syarat bahwa salah satu fasilitas kredit tersebut telah berada dalam keadaan default.<sup>10</sup>

Adapun Konstruksi Hukum Pemberian kredit dengan klausula *cross default* dan *cross collateral* sebagai berikut :

#### 1. Permohonan Kredit

Pengertian permohonan fasilitas kredit mencakup :<sup>11</sup>

- a. Permohonan baru suatu jenis fasilitas kredit;
- b. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan;
- c. Permohonan perpanjangan/pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktu;

<sup>8</sup> Danny Robertus Hidayat. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang sama. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 14. No 27:3

<sup>9</sup> Lutfi Walidani Dan Habib Adjie. 2018. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/Pdt/2011). *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*. Vol. 8 No. 2: 120.

<sup>10</sup> Ade Mulyadi. *Lo.Cit*.

<sup>11</sup> Leni Oktafiani. 2015. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*. vol.12 No.2: 1.

- d. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas;
- e. Kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya.

Permohonan kredit adalah pihak yang kemudian menjadi debitur yang berkewajiban atas pelunasan kredit kepada bank. Pemohon kredit dibedakan atas orang dan badan. Masing-masing jenis pemohon kredit tersebut tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku sehingga disebut mempunyai aspek hukum.<sup>12</sup> Dalam menganalisis kredit perlu diketahui sejauh mana debitur atau pemohon kredit dapat bertanggung jawab secara hukum dalam hubungan kredit dengan pihak kreditur atau pihak bank, antara lain dalam kecakapan bertindak secara hukum dalam melakukan perikatan dengan pihak kreditur.

Menurut peraturan perundang-undangan Bank Indonesia, suatu permohonan kredit kepada bank harus secara tertulis. Keharusan adanya suatu permohonan kredit secara tertulis adalah berdasarkan pada ketentuan PPKPB yang terlampir dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162KEP/DIR tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Per Kreditan Bank Bagi Bank Umum. Sebagaimana telah dikemukakan terdahulu, maka setiap Bank Umum harus memiliki dan melaksanakan KPB yang telah ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pemberian kredit dan pengelolaan perkreditannya terhitung sejak 1 Januari 1996.<sup>13</sup> Sepanjang mengenai permohonan kredit dalam kredit PPKPB disebutkan sebagai berikut :

- a. Bank hanya memberikan kredit apabila permohonan kredit diajukan secara tertulis. Hal ini berlaku baik untuk kredit baru, perpanjangan jangka waktu, tambahan kredit maupun permohonan perubahan persyaratan kredit.
- b. Permohonan kredit tersebut harus memuat informasi yang lengkap dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank termasuk riwayat perkreditannya pada bank lain.

- c. Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit.

Secara hukum suatu permohonan dalam rangka perkreditan (termasuk untuk permohonan kredit baru) harus diajukan oleh pemohonnya secara tertulis kepada bank, sesuai dengan ketentuan PPKPB yang terlampir dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tersebut di atas.

Sehubungan dengan keharusan permohonan kredit secara tertulis mungkin ada pertimbangan-pertimbangan tertentu agar memanfaatkan teknologi, pelayanan yang cepat dan efisien. Dalam hal ini bank harus berpegang pada kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepada prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan. Dengan dibuatnya suatu permohonan kredit secara tertulis maka akan berkaitan dengan beberapa ketentuan hukum yang lain.

## 2. Penilaian dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit (Taksasi)

Jaminan kredit harus memiliki suatu nilai dan tugas bank adalah menilai apakah jaminan yang diberikan oleh debitur memenuhi kelayakan sebagai suatu jaminan. Penilaian disesuaikan dengan objek-objek jaminannya, dapat berupa: tanah dan bangunan, kapal, kendaraan bermotor, mesin-mesin, stok barang, deposito, tagihan (piutang) ataupun kredibilitas bagi jaminan yang sifatnya perorangan (*personal guaranty*).<sup>14</sup>

Penilaian ulang merupakan penilaian terhadap jaminan kredit secara 6 bulan sekali, dalam periode tertentu jika dipandang perlu, karena mungkin adanya penurunan nilai terhadap jaminan kredit berdasarkan perhitungan oleh perusahaan penilai. Sepengetahuan debitur adalah debitur memberikan ijin tertulis untuk dilakukannya penilaian ulang.

Penilaian secara hukum atas jaminan kredit dilakukan sesuai dengan jenis dan bentuk jaminan kredit yang diajukan atau diserahkan oleh calon peminjam atau debitur. Mengenai penilaian secara hukum atas jaminan kredit secara umum meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Legalitas objek jaminan kredit;

<sup>12</sup> Untung. *Op.Cit.* 176.

<sup>13</sup> *Ibid.* 172.

<sup>14</sup> Johhanis Ibrahim. *Op.Cit.* 85.

- b. Keabsahan penggunaan objek jaminan kredit;
- c. Penggunaan dokumen yang sah;
- d. Sengketa yang dapat melihat pada jaminan kredit perbankan;
- e. Peruntukan dan atau perizinan penggunaan objek jaminan kredit;
- f. Kemungkinan pengikatan objek jaminan kredit.<sup>15</sup>

Kebenaran akan sahnya objek jaminan sangatlah penting dalam memberikan kredit kepada debitur, karena ada jaminan kredit baik barang bergerak, barang tidak bergerak maupun yang berupa penangguhan utang di atur dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dengan melihat pada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya akan terlihat juga kebenaran legalitas dalam suatu objek jaminan kredit.

Tanah yang belum bertifikatnya merupakan tanah yang belum didaftarkan pada kantor pertahanan setempat. Beberapa dokumen dari tanah yang belum didaftar biasanya berupa surat girik, petuk, dan lain sejenisnya sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Penjelasan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan dokumen dari objek jaminan kredit akan dapat diketahui berbagai data dan informasi seperti misalnya mengenai nama pemilik, domisili pemilik, letak barang, harga dari barang, ukuran atau spesifikasi barang, dan sebagainya untuk dinilai lebih lanjut kebenarannya. Bila terhadap semua hal yang berkaitan dengan keabsahan dokumen dan kebenaran data yang tercantum di dalam dokumen sudah dilakukan penilaiannya terutama dari segi hukumnya, akan diketahui legalitasnya.<sup>16</sup>

Keabsahan penggunaan objek jaminan kredit dari dokumen barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit akan dapat diketahui apakah barang tersebut milik calon peminjam atau debitur, atau pihak lain. Bila

barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit milik pemohon kredit pasti akan lebih mudah dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Bank. Terhadap sebagian atau seluruh aset kepemilikan suatu badan usaha yang berbadan hukum PT yang dijadikan objek suatu jaminan kredit wajib memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas sehingga harus diteliti akta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas dan dokumen tindak lanjutnya sesuai dengan ketentuan Perseroan Terbatas . kedua dokumen tersebut dan ketentuan anggaran dasar Perseroan Terbatas mengenai pihak yang berwenang mewakili Perseroan Terbatas secara hukum, merupakan dasar hukum untuk menjamin aset PT tersebut.

#### **B. Penyelesaian Hukum Yang Ditempuh Oleh Bank Apabila Debitur Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Secara Cross Default Dan Cross Collateral**

Banyaknya kredit bermasalah atau sering disebut *non performing loan* (NPL) pada suatu bank akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Dengan adanya kredit bermasalah, maka bank telah menghadapi risiko usaha bank jenis risiko kredit (*default risk*) yaitu akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunga sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>17</sup> Namun demikian, dalam praktiknya kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank yang juga menggunakan prinsip klausula *cross default* dan *cross collateral* karena terlibat 2 debitur dalam 1 jaminan yang sama atau jaminan yang sama dengan fasilitas kredit yang lebih. di satu sisi debitur yang satu tidak wanprestasi terhadap pelunasan hutang tetapi debitur yang satu wanprestasi dalam pelunasan hutang sehingga keduanya dinyatakan wanprsetasi oleh karena itu perlunya diadakan eksekusi terhadap hak tanggungan tersebut. Penulis melihat perlunya ditinjau kembali mengenai klausula ini untuk

<sup>15</sup> M. Basan. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Grafindo Persada. 112.

<sup>16</sup> Pangemanan Gledi Ester. 2018. *Penilaian dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. *Lex Privatium*. Vol.4 No.1: 2.

<sup>17</sup> Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda. 2000. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.97.

mencari siapa yang bertanggung jawab agar tidak ada pihak-pihak yang dirugikan.

Kredit bermasalah atau NPL itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya, ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi.<sup>18</sup>

Untuk menyelesaikan kredit yang bermasalah dapat ditempuh dua cara atau strategi, penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Jika kredit yang bermasalah terjadi pada bank pemerintah yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maka penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan lembaga hukum Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui badan peradilan, dan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa. Jika kredit yang bermasalah terjadi pada bank swasta atau konvensional, maka sengketa permasalahan kredit dapat ditempuh melalui pengadilan negeri.<sup>19</sup>

Ada beberapa tahapan penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan pihak bank jika prospek usaha debitur masih baik sebelum dinyatakan lalai atau wanprestasi, yaitu dengan cara 3R:<sup>20</sup>

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* baik besarnya jumlah angsuran maupun tidak.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

c. Penataan kembali (*restructuring*)

Adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/ atau *reconditioning*.

Upaya penyelamatan kredit tersebut hanya dapat dilakukan jika berdasarkan hasil analisa yang mendalam dan penuh kehati-hatian diperoleh kesimpulan bahwa kredit debitur masih dapat diselamatkan. Sebaliknya, apabila diperoleh kesimpulan yang berbeda, maka langkah terakhir bank melakukan penyelamatan kredit adalah dengan mengeksekusi objek jaminan kredit, dalam hal ini adalah tanah yang diikat dengan lembaga hak tanggungan.<sup>21</sup>

Hal ini berbedoman pada ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/ 4/ BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Rencana awal penyelamatan kredit bermasalah tersebut pada dasarnya masih merupakan tahap negosiasi dengan pihak debitur, di mana debitur diharapkan masih dapat memperbaiki performa pinjamannya setelah dilakukan

<sup>18</sup> Anton Suyanto. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Depok: Prenadamedia Group. 42.

<sup>19</sup> Danny Robertus Hidayat. *Op.Cit.* 13.

<sup>20</sup> Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana. 76.

<sup>21</sup> Chadijah Rizki Lestari. 2017. Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi The Settlement Of NonPerforming Loans Through Parate Execution. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 19. No. 1: 91.

upaya awal penyelamatan.<sup>22</sup> Namun apabila upaya negosiasi terhadap kredit yang menggunakan perjanjian dengan klausula *cross default* dan *cross collateral* tersebut tidak berhasil dan kredit menjadi macet, di mana salah satu debitur tidak kooperatif atau tidak mampu lagi untuk membayar angsuran atau menyelesaikan kreditnya, maka pihak perbankan pada umumnya akan menyatakan terjadi perbuatan wanprestasi atau lalai.

Kelalaian atau kegagalan merupakan suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya atau membiarkan sesuatu keadaan berlangsung sedemikian rupa (*non performance*), sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak menikmati haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama. Karena itu, biasanya cedera janji dirumuskan secara aktif dalam arti bahwa cedera janji terjadi jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya atau secara pasif dengan membiarkan keadaan (yang seharusnya dicegah) sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan-ketentuan tertentu.<sup>23</sup>

Dapat di simpulkan bahwa debitur yang melalaikan kewajibannya atau gagal dalam pemenuhan hutang dapat di tuntutan oleh kreditor selaku pihak yang dirugikan dengan berbagai kemungkinan, misalnya : dapat mengajukan pelaksanaan perjanjian meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat, dapat meminta penggantian kerugian yang diderita karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan dan/atau dilaksanakan namun tidak sebagaimana mestinya.

Apabila dilihat dari segi hukum perdata kredit macet atau keadaan dimana debitur gagal memenuhi kewajiban dalam membayar hutang disebut *wanprestasi* atau ingkar janji. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya perjanjian kredit antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur merupakan suatu dasar pemberian kredit dan pengembalian kredit atau pembayaran angsuran kredit disebut sebagai *prestasi*. Apabila debitur tidak dapat melunasi

hutangnya sesuai dengan isi perjanjian pemberian kredit maka dapat dikatakan terjadi perbuatan *wanprestasi*.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil* dan perjanjian jaminan adalah *accessoir*-nya. Keberadaan jaminan atau agunan begitu penting karena berkaitan dengan fungsi Bank sebagai lembaga Perantara Keuangan (*financial intermediary*) sebagaimana diatur dalam UU Perbankan, yang mengamanatkan penerapan prinsip kehati-hatian Bank melalui pelaksanaan prinsip *Five C's of Credit*. Ditinjau dari aspek finansial dan hukum dalam suatu perjanjian kredit pada umumnya berisikan klausula-klausula sebagai syarat atau bentuk prestasi dan kontraprestasi yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam hal ini kreditor dan debitur. Adapun Konstruksi Hukum Pemberian kredit dengan klausula *cross default* dan *cross collateral* yaitu pengajuan permohonan kredit, penilaian dan penetapan nilai transaksi objek jaminan kredit (Taksasi), analisa kredit, rekomendasi analisis kredit, setelah itu perjanjian kredit bank dan pengikatan hak tanggungan dengan menggunakan klausula *cross default* dan *cross collateral*.
2. Kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, itu disebabkan oleh adanya kesenjangan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, dalam perjanjian kredit dengan menggunakan prinsip *cross default* dan *cross collateral* merupakan satu kesatuan dengan perjanjian kredit yang lain maka debitur-debitur yang terlibat dalam perjanjian tersebut harus bertanggung jawab terhadap isi perjanjian. Ada juga hal yang dilakukan kreditor yaitu dengan memberitahukan, menegur, memperingatkan debitur saat selambatlambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampau, maka

<sup>22</sup> Anton Suyanto, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Depok: Prenadamedia Group.44.

<sup>23</sup> Budiono Kusumohamidjojo. 2001. *Panduan Untuk Merancang Kontrak*. Jakarta: Gramedia. 70.

debitur dinyatakan ingkar janji atau lalai. Apabila upaya yang dilakukan pihak bank tidak mendapat itikad baik dari pihak debitur maka pihak bank dalam hal ini merupakan pihak yang dirugikan dapat mengeluarkan pernyataan lalai (*ingbrekestelling*) yang merupakan suatu upaya hukum (*rechtmidde*). Setelah debitur dinyatakan lalai atau wanprestasi karena tidak dipenuhinya suatu perikatan maka kreditur dapat meminta ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdota. Terjadinya wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum terhadap klausula *cross collateral* dan *cross default*, berupa aktifnya klausula *cross default* yang diikuti dengan aktifnya klausula *cross collateral*. Semua fasilitas kredit yang didapat oleh debitur dari kreditur menjadi *event of default* dan dapat ditagih oleh kreditur, serta berlakunya eksekusi terhadap semua jaminan kebendaan dalam rangka pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan melalui pengajuan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Karena berakhirnya suatu perjanjian kredit hanya dengan pelunasan atau pencairan jaminan.

## B. Saran

1. Belum adanya peraturan perkreditan secara khusus yang mengatur *cross default* dan *cross collateral* maka perlu dilakukan penataan kembali terhadap Peraturan perundang-undangan yang ada keterkaitannya dengan pola *cross collateral* dan *cross default* oleh Pemerintah dan lembaga legislasi selaku otoritas yang berwenang sehingga lewat peraturan perundang-undangan tersebut dapat memberikan pengertian kepada pihak masyarakat calon debitur dan pihak bank selaku kreditur. Diperlukan juga penyempurnaan dalam perjanjian kredit ketika mencantumkan pola *cross default* dan *cross collateral*, sehingga bank dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga perantara

keuangan memiliki legalitas yang jelas dan saling menguntungkan demi kepentingan bersama antara bank dan nasabah.

2. Dalam penyelesaian hukum yang ditempuh oleh bank selaku kreditur dengan menggunakan klausula *cross default* dan *cross collateral* perlu adanya aturan yang jelas karena dengan menggunakan klausul ini perjanjian menjadi terikat dengan perjanjian yang lainnya, apabila satu pihak wanprestasi maka keduanya menjadi lalai atau wanprestasi meskipun pada kenyataannya pihak yang satu belum lalai dalam membayar kredit. Oleh karena itu untuk mencari kejelasan siapa yang bertanggung jawab terhadap kelalaian tersebut perlu adanya regulasi atau acuan yang jelas agar pihak-pihak yang membuat perjanjian mendapat suatu kepastian hukum dalam hal masyarakat sebagai penerima fasilitas kredit maupun bank selaku penyedia fasilitas kredit.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan Edisi Revisi*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Herowati Poesoko. 2007. *Parate Execute Obyek Hak Tanggungan*. ,Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi kedua. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- H.R.M. Anton Suyatno. 2018. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Danny Robertus Hidayat. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang sama. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 14. No 27:3



- Lutfi Walidani Dan Habib Adjie. 2018. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859k/Pdt/2011). *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*. Vol. 8 No. 2: 120.
- Leni Oktafiani. 2015. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*. vol.12 No.2: 1.
- M. Basan. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Pangemanan Gledi Ester. 2018. *Penilaian dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. *Lex Privatium*. Vol.4 No.1: 2.
- Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda. 2000. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Anton Suyanto. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Depok: Prenadamedia Group.
- Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Chadijah Rizki Lestari. 2017. Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi The Settlement Of NonPerforming Loans Through Parate Execution. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 19. No. 1: 91.
- Anton Suyanto, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Depok: Prenadamedia Group.
- Budiono Kusumohamidjojo. 2001. *Panduan Untuk Merancang Kontrak*. Jakarta: Gramedia.
- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.