

# **Penerapan Prinsip *Cross Default* Dan *Cross Collateral* Pada Perjanjian Kredit dengan Agunan Hak Atas Tanah**

**(Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.)**

**Muhammad Irfan Hielmy, Aad Rusyad Nurdin**

## **Abstrak**

Pemberian kredit yang melibatkan lebih dari satu kreditur maupun debitur menjadi hal yang sering dijumpai mengingat kemampuan kreditur dan debitur yang terbatas, hal ini mengakibatkan terdapat lebih dari satu hubungan hukum, untuk menjamin terlunasinya utang debitur, hak atas tanah seringkali dijadikan sebagai agunan bersama terhadap beberapa perjanjian kredit tersebut. Dalam kondisi demikian, Bank atau Notaris mencantumkan klausul *cross default* dan *cross collateral*, guna menjamin kepentingan bank dalam rangka eksekusi agunan bilamana terjadi wanprestasi, dengan adanya klausula *cross default* maka bilamana debitur wanprestasi terhadap satu perjanjian kredit, maka perjanjian kredit yang memiliki klausula *cross default* dengan perjanjian kredit tersebut akan berada dalam kondisi *default* juga. Sedangkan klausul *cross collateral* dimaksudkan bahwa jaminan yang diserahkan debitur mengikat beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur. Rumusan masalah dalam tesis ini mengenai penerapan *cross default* dan *cross collateral* pada perjanjian kredit serta prosedur eksekusi hak atas tanah yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan pada Bank Negara Indonesia. Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini ialah yuridis normatif. Dalam tesis ini diperoleh kesimpulan bahwa klausul *cross default* dan *cross collateral* belum menjadi klausul yang distandarisasi dalam perjanjian kredit BNI, namun pada praktik, klausul *cross default* selalu dicantumkan guna menjamin kepentingan bank, sedangkan klausul *cross collateral* hanya dicantumkan bilamana agunan menjadi agunan bersama. Dalam hal debitur wanprestasi, maka prosedur eksekusi hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang menjadi agunan bersama diawali terlebih dahulu dengan pemberitahuan kepada kreditur lain, dan pelunasan utang dari penjualan agunan dilakukan secara berurut sesuai peringkat hak tanggungan.

Kata Kunci : Bank, Kredit, Wanprestasi

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Sebagai pilar perkenomian negara, Bank yang berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana dari dan untuk masyarakat atau Lembaga intermediasi wajib untuk berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya karena dalam hal ini bank berperan sebagai instiusi yang dipercaya oleh masyarakat, bank harus menjaga kepercayaan masyarakat karena selain suku bunga, hal ini berpengaruh pada tingkat keinginan masyarakat untuk menghimpun dana di bank, masyarakat tentunya ingin merasa aman apabila menabung atau berinvestasi di bank, yang artinya mereka ingin memiliki kepastian bahwa dana-nya akan dapat ditarik sewaktu-waktu atau pada waktu yang ditentukan dengan keuntungan/bunga yang dijanjikan oleh masing-masing bank. Untuk

membayar bunga kepada nasabah kreditur, bank tentunya harus menjalankan kegiatan usaha, salah satunya ialah penyaluran kredit kepada nasabah debitur, kredit dapat berupa kredit konsumsi, kredit investasi, kredit modal kerja, dan lain sebagainya. Sumber pendanaan utama bagi bank dalam rangka penyaluran kredit ini ialah dana yang dihimpun oleh nasabah kreditur di bank sehingga bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat wajib memperhatikan hal-hal, antara lain;<sup>1</sup>

- 1) Memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*)
- 2) Memiliki keyakinan bahwa debitur mampu dan sanggup untuk melunasi hutangnya
- 3) Wajib menempuh cara yang tidak merugikan bank

Yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian dapat kita temukan dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang mengatur bahwa Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur. Dari penjelasan ini muncul suatu prinsip yang dinamakan Prinsip 5C, yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*.

Jaminan menjadi salah satu aspek dalam prinsip kehati-hatian bank karena apabila debitur wanprestasi, maka yang akan melindungi kepentingan bank ialah jaminan tersebut, Jaminan terbagi menjadi dua yaitu Jaminan Pokok dan Jaminan Tambahan/Agunan. Dalam melakukan penilaian terhadap jaminan, setidaknya Bank harus mempertimbangkan dua faktor, yaitu:<sup>2</sup>

1. *Secured*, yang berarti jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
2. *Marktable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Kedua hal tersebut menjadi pertimbangan untuk memastikan jaminan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitur kepada bank. Jika diumpamakan objek jaminan kredit ialah hak atas tanah, maka yang dimaksud dengan *secured* adalah hak atas tanah dapat diikat dengan hak tanggungan, bebas sengketa, pihak yang menjaminkan berhak untuk menjaminkan hak atas tanah tersebut, sehingga nantinya apabila debitur wanprestasi,

---

<sup>1</sup> Heru Soeprapto, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, dalam buku Seminar: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjajaran (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 99.

<sup>2</sup> Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah* (Bandung: Refika Aditama, 20014), hlm. 71.

dengan sertifikat hak tanggungan bank dapat mengeksekusi hak atas tanah tersebut. Di lain sisi hak atas tanah tersebut juga harus *marketable*, yang artinya tanah tersebut memiliki nilai ekonomis dan masyarakat berkeinginan untuk membeli tanah tersebut, misal hak atas tanah yang tidak memiliki akses ke jalan umum akan sulit untuk dijual pada saat debitur wanprestasi, hal ini juga harus menjadi pertimbangan bank dalam menilai objek jaminan.

Upaya untuk menjamin keamanan dari pemberian kredit bank tidak terlepas dari peran Notaris, yang mana untuk pemberian fasilitas kredit di atas jumlah tertentu, perjanjian kredit wajib untuk dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris. Fungsi dari dibuatnya perjanjian kredit dalam bentuk akta otentik ialah apabila terjadi sengketa di kemudian hari, perjanjian kredit tersebut dapat menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dengan kata lain tidak dapat dibantah, sehingga hak dan kewajiban yang termuat dalam perjanjian tersebut tidak dapat dibantah oleh para pihak.<sup>3</sup> Selain dari perjanjian kredit, Notaris juga berwenang untuk membuat perjanjian *Accesoir* dari perjanjian kredit, yaitu perjanjian jaminan seperti perjanjian gadai, perjanjian fidusia. Apabila Jaminan berupa hak atas tanah maka diikat dengan hak tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>4</sup> Dalam menjalankan tugas dan jabatannya baik Bank maupun Notaris harus memenuhi prinsip kehati-hatian. Bank dalam memberikan kredit harus memiliki keyakinan bahwa debitur mampu melunasi utangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan berdasarkan prinsip 5C,<sup>5</sup> sedangkan di lain sisi notaris wajib untuk berhati-hati, teliti, saksama dalam membuat setiap akta,<sup>6</sup> sebagai bentuk dari kesaksamaannya dalam menjalankan tugasnya wajib untuk memeriksa kebenaran formil, seperti identitas para pihak, kewenangan bertindak para pihak, jaminan yang diberikan para pihak. Mengingat jaminan menjadi salah satu aspek penting dalam pemberian kredit, maka dari penilaian hingga pengikatan jaminan harus dilakukan dengan teliti serta hati-hati

Sebagai objek yang memiliki nilai ekonomis yang selalu meningkat dari tahun ke tahun, Hak atas tanah menjadi salah satu jaminan yang paling diminati oleh bank, namun di lain sisi, tidak jarang pula bank menemukan kendala pada saat pengikatan hingga eksekusi jaminan berupa hak atas tanah ini. Mengingat ketentuan perundang-undangan membolehkan di atas satu hak atas tanah dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan selama nilai Hak Tanggungan masih berada di atas jumlah nilai kredit/utang.<sup>7</sup> Hal menarik ditemukan apabila Bank memberikan kredit kepada sejumlah perusahaan yang tergabung dalam satu grup usaha yang mana perusahaan-perusahaan yang diberikan kredit tersebut menjaminkan satu hak atas tanah sehingga di atas hak atas tanah tersebut terdapat lebih

---

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 145

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, ps. 1 angka 5.

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, ps. 8 ayat (1).

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 tahun 2014, LNRI No. 3 Tahun 2014, TLNRI No. 549, ps. 16 ayat (1).

<sup>7</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, ps. 5 ayat (1).

dari satu hak tanggungan ataupun Pembiayaan atau Kredit diberikan kepada debitur secara bersama-sama oleh lebih dari satu kreditur yang mana hubungan utang-piutang antara debitur dan masing-masing kreditur diatur dalam perjanjian kredit secara terpisah, sehingga apabila diikat dengan hak tanggungan, menjadi lebih dari satu hak tanggungan karena perjanjian pokoknya dalam hal ini ialah perjanjian kreditnya lebih dari satu, dengan demikian apabila debitur menjaminkan hak atas tanahnya terkait sejumlah fasilitas kredit tersebut akan terdapat lebih dari satu hak tanggungan di atas hak atas tanah yang dijaminkan debitur. Dalam praktik, kerap menjadi permasalahan apabila salah satu dari debitur tersebut wanprestasi/debitur wanprestasi kepada salah satu kreditur, apakah bank dapat langsung mengeksekusi tanah tersebut mengingat eksekusi hak tanggungan bersifat parate eksekusi yang berarti bank dapat langsung mengeksekusi objek jaminan tanpa perlu memohon fiat pengadilan, karena pada sertifikat hak tanggungan terdapat titel eksekutorial, namun karena ada debitur lain yang belum wanprestasi/kondisi dimana debitur belum wanprestasi kepada salah satu kreditur, sehingga hak atas tanah tersebut akan bermasalah ketika dieksekusi karena masih dibebani oleh hak tanggungan lainnya, akan terdapat masalah pada saat dilakukan lelang di muka umum untuk penjualan tanah tersebut, mulai dari gugatan dari debitur lain yang belum wanprestasi hingga tidak laku karena hak atas tanah tersebut masih menjadi jaminan dari kredit bank.

Menanggapi hal tersebut, untuk mengatasi masalah yang ada, mulai berkembang prinsip *cross default dan cross collateral*, yang mana prinsip ini dituangkan dalam bentuk sebuah klausula dalam perjanjian kredit. *Cross default* ialah keadaan dimana debitur dinyatakan lalai jika telah terjadi keadaan lalai terhadap salah satu fasilitas kredit berdasarkan lebih dari satu perjanjian kredit dengan kreditur yang sama,<sup>8</sup> sedangkan yang dimaksud dengan *cross collateral* ialah jaminan yang diserahkan oleh debitur yang telah diikat sesuai dengan sifat jaminannya akan mengikat ke beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur pada bank atau kreditur yang sama.<sup>9</sup> sehingga apabila telah terjadi wanprestasi oleh salah satu debitur, dengan adanya klausula *cross default dan cross collateral* dalam perjanjian kredit maka bank sudah berwenang untuk mengeksekusi objek jaminan karena debitur lain sudah pula dinyatakan wanprestasi. Masalah yang sering terjadi apabila, terdapat lebih dari satu hak tanggungan di atas hak atas tanah tanpa adanya klausula *cross default dan cross collateral*, sebagai pihak yang berpedoman kepada prinsip kehati-hatian, baik bank maupun notaris wajib untuk mengetahui penerapan prinsip *cross default dan cross collateral* dalam suatu perjanjian kredit guna menjamin kepentingan bank dalam mengeksekusi jaminan kredit. Berangkat dari masalah ini, penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul Penerapan Prinsip *Cross default Dan Cross collateral* Pada Perjanjian Kredit dengan Agunan Hak Atas Tanah (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.)

## 1.2. Pokok Permasalahan

Adapun pokok permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam tesis ini ialah penerapan *cross default dan cross collateral* pada perjanjian kredit pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk serta Prosedur eksekusi agunan hak atas tanah yang dibebani

---

<sup>8</sup> Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral*, hlm. 64-65.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 107.

lebih dari satu hak tanggungan apabila debitur wanprestasi (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk).

### 1.3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang mana masing-masing babnya terdiri dari sub bab. Bab pertama ialah Pendahuluan, bab ini berisi latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, manfaat teoritis dan praktis, metode penelitian, sistematika penelitian. Selanjutnya dalam bab dua dibahas terkait pemberian kredit bank konvensional, termasuk tinjauan umum terkait aspek hukum perjanjian, jenis-jenis kredit bank, prinsip kehati-hatian bank, serta klausula dalam perjanjian kredit bank. Bab tiga menjabarkan Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Kredit, yang mana dalam bab ini akan diuraikan tinjauan umum hukum jaminan, penggolongan Lembaga jaminan dalam tata hukum Indonesia, aspek hukum dari Lembaga jaminan hak tanggungan. Selanjutnya pada bab empat berisi analisis dari pokok permasalahan yaitu Penerapan *Cross default* dan *Cross collateral* Serta Eksekusi Agunan Hak Atas Tanah pada Perjanjian Kredit di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Bab lima berisi penutup berupa simpulan dan saran yang disampaikan penulis untuk praktisi dalam bidang perbankan.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Penerapan Prinsip *Cross Default* Dan *Cross Collateral* Pada Perjanjian Kredit Bank (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.)

Dari ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan dapat diketahui bahwa Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus memegang teguh prinsip kehati-hatian atau *prudential banking principle*. Yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip atau asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.<sup>10</sup> Tujuan dari adanya suatu pedoman bagi bank agar selalu berpegang pada prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, dengan kata lain agar bank selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent*. Dengan diterapkannya prinsip kehati-hatian, diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu untuk menghimpun dananya di bank.<sup>11</sup>

Kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya dalam pemberian kredit tercantum dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, yang mana disebutkan bahwa dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, Bank Umum harus memiliki keyakinan yang didasarkan analisis yang mendalam terkait itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur dalam hal melunasi utangnya sesuai dengan yang

---

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 8.

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Sudah Memadaiakah Perlindungan yang Diberikan oleh Hukum kepada Nasabah Penyimpan Dana*, Orasi Ilmiah dalam Rangka Memperingati Dies NatalisXL/Lustrum VIII Universitas Airlangga (Surabaya: Universitas Airlangga, 1994), hlm. 13 – 14.

diperjanjikan. Selain daripada itu, Bank Umum juga wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan pada intinya dinyatakan bahwa Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yakni untuk memperoleh keyakinan bahwa calon debitur mampu untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian, bank wajib memperhatikan watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur. Sebagaimana yang telah disebutkan di atas, bahwa dalam memberikan kredit, Bank terlebih dahulu harus memiliki kepercayaan bahwa Penerima Kredit mampu untuk melunasi pinjamannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang telah dipaparkan di atas, bank sebelum memberikan kredit, bank wajib untuk melakukan penilaian secara teliti dan seksama, mengingat sumber dana kredit yang disalurkan adalah bukan dana dari bank itu sendiri, melainkan dana yang berasal dari masyarakat. Oleh karena itu, dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, bank harus melakukan analisis yang akurat dan mendalam terhadap calon debitur; penyaluran kredit harus tepat sasaran dan memenuhi syarat hukum, diikuti dengan pengikatan jaminan yang secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan tentang jaminan, dilakukan pengawasan, pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap.<sup>12</sup>

Dari Pemaparan di atas, dapat diketahui bahwa dengan adanya prinsip kehati-hatian / *prudential banking principle*, bank memiliki suatu keharusan untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.<sup>13</sup> Walaupun dalam Undang-Undang Perbankan tidak menjelaskan secara tegas mengenai pengertian prinsip kehati-hatian, namun pengaturan mengenai prinsip kehati-hatian ini dapat ditemukan dalam Pasal 29 ayat (2), (3), dimana bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian, salah satunya dalam hal pemberian kredit kepada nasabah, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Dari ketentuan di atas, tampak jelas bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya termasuk kegiatan pemberian kredit, Bank wajib untuk menerapkan dan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Hal ini mengandung pengertian bahwa setiap perbuatan dan kebijakan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya (kredit) harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>14</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas dapat diketahui bahwa prinsip kehati-hatian dalam Undang-Undang Perbankan baik dalam ketentuan maupun penjelasannya tidak dijelaskan

---

<sup>12</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan – Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia* (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 82.

<sup>13</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 135.

<sup>14</sup> *Ibid.*

secara tegas/pasti, melainkan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja sebagaimana dijelaskan dalam pasal-pasal di atas.<sup>15</sup> Hal tersebut dapat diketahui pada bagian akhir Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan yang antara lain menyebutkan bahwa bank wajib menjalankan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian, dalam arti wajib senantiasa memelihara tingkat kesehatan bank, kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, sedangkan ‘aspek lain’ dalam pasal ini tidak dijelaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang Perbankan.

Dalam rangka mendukung serta menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian, bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dalam bentuk *self regulation*. Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian kredit perbankan meliputi antara lain keharusan pemberian kredit berdasarkan dasar-dasar pemberian kredit secara sehat, pedoman penyusunan kebijakan perkreditan Bank, penerapan manajemen risiko, larangan dan pembatasan dalam pemberian kredit.

Dalam memberikan kredit, bank harus mengikuti tahap-tahap yang tepat sehingga terhindar dari kredit bermasalah, sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam rangka penilaian kredit yang bertujuan untuk mendapatkan keyakinan bahwa pemohon kredit adalah pihak yang bonafid, dikenal dengan *The Five C's of Credit Analysis* (Prinsip 5 C), yang antara lain ialah:<sup>16</sup>

- a. Watak Debitur (*character*) yakni sifat atau watak pribadi seseorang/calon debitur. Penilaian terhadap karakter pemohon kredit yang meliputi watak moral dan sifat pribadi, untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya dan menjalankan usahanya. Untuk membaca watak atau sifat dari seorang pemohon kredit dapat dilihat dari latar belakang pemohon kredit itu sendiri, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Selain itu pemohon kredit harus memiliki lingkungan yang baik, tidak terlibat tindakan kriminal, bukan penjudi, pemabuk, atau tindakan tidak terpuji lainnya.<sup>17</sup> Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang ‘kemauan’ nasabah untuk membayar.
- b. Kemampuan Calon Debitur (*capacity*), penilaian tentang kemampuan pemohon kredit untuk membayar kredit. Untuk mengetahui hal tersebut, dapat dinilai dari kemampuan pemohon kredit untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya dapat berjalan dengan baik dan menghasilkan keuntungan yang menjamin bahwa ia akan mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya.

---

<sup>15</sup> Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, cet. 1, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 102.

<sup>16</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, hlm. 136 – 138.

<sup>17</sup> H.A.S. Mahmoeidin, *100 Penyebab Kredit Macet* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995), hlm. 25.

- c. Modal (*capital*), penilaian akan modal pemohon kredit bertujuan untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, penilaian ini dapat dilakukan dengan melihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada saat ini, termasuk presentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman. Permodalan pemohon kredit tidak semata-mata dilihat dari besar kecilnya modal yang dimiliki pemohon kredit namun lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan.
- d. Jaminan (*collateral*), penilaian akan jaminan yang diberikan oleh pemohon kredit baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Nilai dari jaminan ini hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan merupakan sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya debitur, jaminan tersebut diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya. Oleh karena itu, penilaian jaminan juga meliputi keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan dapat dipergunakan secepat mungkin. Dalam melakukan penilaian terhadap jaminan, setidaknya Bank harus mempertimbangkan bahwa objek jaminannya *secured, marketable* serta nilai jaminan harus lebih tinggi daripada nilai total kredit.
- e. Kondisi Ekonomi (*condition of economy*), dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif kepada usaha pemohon kredit, kondisi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut. Kondisi ini dapat terpengaruh oleh keadaan sosial, politik, dan ekonomi dari suatu periode tertentu dan perkiraan yang akan terjadi pada waktu mendatang.

Karakter yang baik dari seseorang yang jujur secara moral bisa dipercaya dan mampu mengelola perusahaan dapat dilihat dari kemampuan manajemennya, apakah ia mampu berproduksi. Penilaian kapasitas seseorang didasarkan pada pengalaman dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan serta kekuatan perusahaan dan kemampuan penyesuaian diri dengan perkembangan teknologi. Permodalan dan kemampuan keuangan dari debitur mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar, untuk mengatasi risiko yang mungkin timbul atas cidera janjinya nasabah maka diperlukan adanya jaminan/agunan, perlu mendapat perhatian dari pihak bank mengenai prospek usaha calon nasabah debitur. Ketersediaan jaminan/agunan merupakan salah satu faktor dalam menentukan layak tidaknya kredit dikururkan. Jaminan yang dimaksud dalam konteks ini adalah jaminan khusus bukan jaminan umum, dapat berupa jaminan kebendaan ataupun jaminan perorangan (*borgtocht*).<sup>18</sup>

Di samping analisis 5C sebagai implementasi dari prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, ditambahkan dengan prinsip 7P, yang meliputi:<sup>19</sup>

- a. Kepribadian (*personality*), penilaian mengenai hal-hal terkait dengan kepribadian pemohon kredit, antara lain; riwayat hidup, pengalaman dalam berusaha, pergaulan

---

<sup>18</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan – Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, hlm. 84 – 85.

<sup>19</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, hlm. 93 – 94.

- dalam masyarakat, dan lain-lain.<sup>20</sup> Personality dalam hal ini juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan pemohon kredit dalam menghadapi suatu masalah.
- b. Para Pihak (*party*), pengklasifikasian calon nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Klasifikasi ini ditujukan untuk menentukan fasilitas yang akan diberikan oleh bank.
  - c. Tujuan (*purpose*), analisis tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* dari calon nasabah yang bersangkutan.<sup>21</sup> Tujuan pengembalian kredit dapat bermacam-macam, misalnya untuk modal kerja atau investasi, dan sebagainya.
  - d. Prospek (*prospect*), analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.<sup>22</sup> Penilaian dalam aspek ini bertujuan untuk menilai usaha nasabah pada masa yang akan datang menguntungkan atau tidak. Dengan kata lain, apakah usaha nasabah mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek akan menyebabkan kerugian bukan hanya pada pihak bank, melainkan nasabahnya juga.
  - e. Pembayaran (*payment*), kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.<sup>23</sup> Kemampuan pemohon kredit dapat dilihat dari sumber dana debitur, semakin banyak sumber dananya maka akan semakin baik sehingga jika salah satu usahanya rugi, sumber dana lainnya akan dapat menutup kewajiban debitur untuk melunasi utangnya kepada bank.
  - f. Perolehan Laba (*profitability*), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon nasabah untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya. Profitability diukur dari periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
  - g. Perlindungan (*protection*), merupakan analisis terhadap sarana perlindungan terhadap kreditur. Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi.

Prinsip lainnya yang umum digunakan dalam pemberian kredit selain kedua prinsip di atas ialah prinsip 3R, prinsip ini meliputi:<sup>24</sup>

- a. *Return*, penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan peminjam setelah memperoleh kredit.
- b. *Repayment*, memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan.
- c. *Risk bearing ability*, perhitungan tentang besarnya kemampuan perusahaan debitur untuk menghindari risiko, baik risiko perusahaan debitur besar, maupun kecil.

---

<sup>20</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, hlm. 64.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan – Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, hlm. 86.

Dalam hal menerapkan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit, Bank wajib menereapkan langkah-langkah untuk menjamin kepentingan bank baik dalam pengembalian utang debitur maupun eksekusi agunan bilamana debitur wanprestasi. Salah satu langkah yang dilakukan bank untuk menjalankan prinsip kehati-hatian dalam melalui klausul dalam perjanjian kredit. Salah satu klausul yang dicantumkan bank untuk menjamin kepentingan bank dalam hal objek agunan kredit dijadikan sebagai agunan bersama ialah klausul *cross default* dan *cross collateral*.

Secara terminologi klausula *cross default* dan *cross collateral* merupakan dua istilah yang berbeda, meskipun dalam praktik sering digunakan secara bersamaan dan digunakan untuk tujuan yang sama. *Cross default* ialah keadaan dimana debitur dinyatakan lalai jika telah terjadi keadaan lalai terhadap salah satu fasilitas kredit berdasarkan lebih dari satu perjanjian kredit dengan kreditur yang sama,<sup>25</sup> Sedangkan yang dimaksud *Cross collateral* ialah kondisi dimana objek jaminan yang diserahkan oleh debitur diikat sesuai dengan sifat jaminannya dan mengikat ke beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur pada bank atau kreditur yang sama.<sup>26</sup>

Kondisi-Kondisi dan persyaratan-persyaratan *cross default* dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk:<sup>27</sup>

- a. Meminimalisir risiko kredit dikarenakan kelalaian debitur dalam melakukan pemenuhan berbagai kewajiban yang dipersyaratkan bank dari berbagai hubungan kontraktual berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit yang ditanda-tangani 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. Menumbuhkan saling kepercayaan antara bank dan debitur sebagai mitra dalam berbisnis

Dalam menjalankan tugasnya sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat, bank wajib berpedoman kepada prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, agar terhindar dari risiko-risiko kredit yang mungkin terjadi, salah satunya ialah kredit macet/tidak dapat terpenuhinya pelunasan kredit oleh debitur. Selain bank, profesi pendukung dalam transaksi kredit bank, Notaris yang berwenang untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam persidangan, yang mana dalam hal ini Notaris sering diminta oleh Bank untuk membuat Akta perjanjian kredit dalam bentuk notarial; dan akta-akta lainnya yang berkaitan dengan pemberian kredit salah satunya akta jaminan yang merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit dalam bentuk notarial atau otentik, dengan tujuan agar perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian lainnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga apabila di kemudian hari terjadi sengketa, maka kepentingan bank terlindungi. Sebagai profesi

---

<sup>25</sup> Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral*, hlm. 64-65.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 107.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 69.

penunjang transaksi bank, Notaris juga harus berpedoman kepada prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dari profesi notaris dalam hal ini terutama wajib untuk bertindak teliti dan saksama sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebagai bentuk dari ketelitiannya dalam menjalankan profesinya di bidang perbankan, Notaris wajib untuk memahami transaksi kredit perbankan baik secara teori maupun praktis, termasuk apa saja yang perlu diatur dalam suatu perjanjian kredit, seperti kewenangan para pihak dalam bertindak, klausul-klausul yang dibutuhkan dalam perjanjian kredit guna menjamin kepentingan para pihak.<sup>28</sup> Dalam hal debitur hanya memperoleh satu fasilitas kredit dari satu bank tertentu, maka terjadinya wanprestasi dari debitur tidak akan menjadikan kesulitan bagi bank untuk melaksanakan hak-haknya sebagai kreditur, misalnya kapan bank menyatakan debitur wanprestasi sehingga bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan kredit. Terhadap kasus demikian, maka bank akan dengan mudah menyatakan wanprestasi setelah bank memberikan somasi atau teguran kepada debitur.

Berbeda halnya, dalam hal satu debitur mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari satu bank tertentu, dimana terdapat satu atau jaminan/agunan yang digunakan untuk menjamin beberapa fasilitas kredit, misalnya PT. A dalam kurun waktu yang sama mendapat beberapa fasilitas kredit modal kerja dan kredit investasi dari Bank X, sedangkan terhadap kredit-kredit tersebut terdapat jaminan yang sama, maka bank akan menghadapi kesulitan untuk menyatakan debitur telah wanprestasi atas beberapa fasilitas kredit secara bersamaan untuk selanjutnya bank melaksanakan haknya, melakukan eksekusi jaminan; karena ada kemungkinan yang wanprestasi adalah hanya fasilitas tertentu, sedangkan untuk fasilitas lainnya masih lancar. Demikian pula dalam hal satu debitur tertentu memiliki hubungan hutang piutang dengan beberapa pihak yang saling terkait, kondisi mana dapat terjadi misalnya: (i) PT. A memperoleh fasilitas dari Bank X, namun PT. A tersebut memiliki perikatan dengan pihak lain (PT. B) dimana perikatan tersebut dapat mempengaruhi kewajiban PT. A terhadap Bank X; (ii) PT. A dalam kurun waktu yang sama mendapat beberapa fasilitas kredit lebih dari 1 (satu) Bank, misalnya mendapat fasilitas kredit modal kerja dari Bank X dan mendapat kredit investasi dari Bank Y, sedangkan terhadap kredit-kredit tersebut terdapat jaminan yang sama, maka bank akan menghadapi kesulitan untuk menyatakan debitur wanprestasi dan selanjutnya melaksanakan eksekusi terhadap jaminan dimaksud. Dalam kondisi-kondisi sebagaimana penulis paparkan di atas, untuk menjamin kepentingan dari bank, maka dalam perjanjian kredit diperlukan untuk dicantumkan klausul *cross default* dan *cross collateral*.

Dari hasil penelitian penulis, klausula *cross default* belum termasuk klausul yang distandarisasi dalam Perjanjian Kredit PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Walaupun demikian, klausula *cross default* ini kerap dicantumkan dalam Perjanjian Kredit, terutama perjanjian kredit yang bersifat komersial. Hal ini menunjukkan bahwa klausul *cross default* merupakan bentuk kehati-hatian bank apabila di kemudian hari debitur yang sama menerima fasilitas kredit lain, sehingga dengan adanya klausula ini, ketika terjadi *event of default* pada satu perjanjian kredit yang bersangkutan maupun perjanjian kredit lainnya, maka debitur juga akan dianggap *default*. Namun pencantuman klausula ini dalam beberapa kondisi menjadi wajib, tidak semata-mata untuk kredit komersial, melainkan untuk kredit tertentu yang apabila petugas bank menganggap

---

<sup>28</sup> Wawancara dengan Bapak Imron, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 15 Oktober 2019.

adanya potensi risiko tidak dipenuhinya kewajiban debitur yang diakibatkan karena adanya hubungan hukum lain antara debitur dengan BNI atau pihak lain.

Mengingat bank dalam memberikan kredit harus berpedoman kepada prinsip kehati-hatian, yang mana dalam kondisi-kondisi ini dengan tidak dicantumkannya klausula *cross default* ini akan berakibat sulitnya bank untuk menagih pelunasan dari debitur. Klausula *cross default* dalam perjanjian kredit wajib untuk dicantumkan bila terdapat lebih dari satu hubungan kontraktual, kondisi-kondisi dibutuhkanannya klausul *cross default* ini antara lain karena:<sup>29</sup>

- a. Terdapat lebih dari satu debitur yang memiliki kepentingan yang sama antara satu dengan yang lainnya dan diikat dengan konsep *one obligor*;
- b. Terdapat satu debitur yang memiliki dua utang dalam dua perjanjian kredit yang berbeda dengan satu kreditur;
- c. Terdapat lebih dari satu kreditur yang membiayai/memberikan pinjaman kepada debitur dalam perjanjian kredit yang terpisah antara kreditur satu dengan kreditur yang lainnya.

Dalam Perjanjian Kredit Standar BNI, klausula *cross default* tercantum pada Pasal 21 ayat (1) huruf i yang dirumuskan sebagai berikut:

- (1) Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini :
  - a. ...
  - i. Apabila PENERIMA KREDIT melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap perjanjian yang dibuat antara PENERIMA KREDIT dengan pihak lain, baik yang sekarang ada ataupun yang ada dikemudian hari, yang mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi dapat ditagih pembayarannya secara sekaligus sebelum tanggal pembayaran yang telah ditetapkan (*cross default*).”

Sedangkan dalam praktik, klausula *cross default* tersebut juga dapat dirumuskan dengan redaksi sebagai berikut:<sup>30</sup>

Kegagalan PENERIMA KREDIT dalam memenuhi kewajiban penting kepada pihak lain yang menyebabkan pengaruh negative cukup besar (menyebabkan *Cross default*), termasuk diantaranya terdapat hutang atau kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian yang dibuat antara PENERIMA KREDIT dengan pihak lain, baik sekarang ataupun dikemudian hari, menjadi dapat ditagih pembayarannya dan sekaligus sebelum tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, disebabkan PENERIMA KREDIT melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.

Berdasarkan rumusan redaksi tersebut di atas dapat dipahami bahwa debitur dapat dinyatakan wanprestasi apabila debitur (Penerima Kredit) wanprestasi terhadap pihak lain yang dapat mempengaruhi pembayaran dari kredit yang diberikan Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dimaksud. Dengan kata lain, klausul *cross default* membawa

---

<sup>29</sup> Wawancara dengan Bapak Izzudin, Advokat, Ex Head of Legal Supervision Group, Legal Division BNI, tanggal 20 Oktober 2019.

<sup>30</sup> Wawancara dengan Ibu Sudiasih, AVP pada Legal Representative pada Divisi Corporate Remedial & Recovery BNI, tanggal 20 Oktober 2019.

konsekuensi bahwa apabila terjadi *default*/wanprestasi yang dilakukan oleh debitur terhadap suatu perjanjian kredit, maka secara otomatis terhadap perjanjian kredit-perjanjian kredit lainnya yang memuat klausul *cross default* ini, debitur juga dinyatakan telah *default*, sehingga Bank dapat menyatakan debitur wanprestasi dan melakukan eksekusi agunan dari debitur. Sebaliknya apabila tidak terdapat klausul demikian dalam perjanjian kredit, maka bank akan menemui kendala pada saat bank akan menyatakan debitur telah wanprestasi, meskipun terhadap perjanjian yang dapat mempengaruhi pembayaran kewajiban debitur kepada bank sudah bermasalah. Maka dari itu, perlunya pencantuman klausul *cross default* ini dalam suatu perjanjian kredit dalam kondisi-kondisi tertentu yang bertujuan untuk melindungi kepentingan bank terhadap pelunasan kredit dari debitur.

Berbeda dengan *cross default*, konsep *cross collateral* sendiri muncul dari adanya ketentuan yang daitur dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT yang mana berbunyi sebagai berikut:

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

Dari ketentuan tersebut diketahui bahwa di atas suatu hak atas tanah dapat dibebankan dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, dalam hal ini apabila terdapat lebih dari satu hak tanggungan di atas satu hak atas tanah, maka perlu untuk dicantumkan klausul *cross collateral*.

Klausula *cross collateral* merupakan klausula yang dipergunakan dalam praktik perbankan untuk mengikat satu atau lebih agunan yang digunakan untuk menjamin beberapa fasilitas kredit, atau dengan kata lain beberapa perjanjian kredit memiliki agunan yang sama. Klausula *cross collateral* dirumuskan dalam perjanjian kredit yang memuat lebih dari satu hubungan kontraktual antara bank dengan debitur yang sama atau berlainan. Tujuan dari pencantuman klausul *cross collateral* dalam suatu perjanjian kredit ialah untuk menghindari debitur dengan sengaja melakukan wanprestasi dalam satu hubungan kontraktual dengan terlebih dahulu menyelesaikan kewajiban kreditnya dalam hubungan kontraktual lainnya yang dicover oleh agunan atau jaminan yang *marketable*. Dengan kata lain, klausula *cross collateral* untuk meminimalisir risiko bank terhadap agunan yang tidak *marketable* sebagai dampak dari wanprestasi debitur. Selain itu dalam hal ini, Klausula *cross collateral* merupakan bagian dari konsep *one obligor system*, dengan maksud bank menerapkan suatu manajemen risiko kredit dengan kewajiban yang tidak dapat terpisahkan dalam penyelesaian kredit bank.<sup>31</sup>

Klausula *cross collateral* tidak/belum termasuk/dimasukkan sebagai klausul yang sudah distandarisasi pada Perjanjian Kredit BNI. Pencantuman klausula *cross collateral* tidak harus selalu ada dalam setiap perjanjian kredit, melainkan pencantumannya dilakukan secara kasuistis, yakni dalam hal satu agunan digunakan untuk menjamin lebih dari satu fasilitas kredit. Dalam praktik di BNI, pencantuman klausula *cross collateral* dirumuskan sebagai berikut:

“Jaminan-jaminan kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal .... Perjanjian Kredit ini juga akan digunakan sebagai jaminan atas kredit yang akan diperoleh Penerima

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 108.

Kredit dari Bank di kemudian hari, karenanya jaminan kredit ini digunakan secara bersama-sama (*cross collateral*).”

Dari perumusan diatas tampak bahwa *cross collateral* diperlukan apabila jaminan yang telah diserahkan oleh Penerima Kredit (debitur) yang telah diikat sesuai ketentuan, dimaksudkan pula untuk menjamin beberapa perjanjian kredit. Klausul *cross collateral* dalam praktik di BNI hanya lazim dicantumkan terhadap agunan berupa hak atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena itu dalam tesis ini, penulis membatasi pada pembahasan terhadap pembebanan hak tanggungan.

Pencantuman klausula *cross default* dan *cross collateral*, tidak harus dimuat secara bersamaan dalam perjanjian kredit. Pencantuman *cross default* dapat dicantumkan tanpa dibarengi dengan klausul *cross collateral*. BNI memandang perlu dicantumkannya *cross default* adalah untukantisipasi apabila debitur wanprestasi terhadap kreditur atau kreditur lainnya yang mempengaruhi pemenuhan kewajibannya kepada BNI, maka BNI berdasarkan klausula tersebut dapat menyatakan debitur wanprestasi. Sedangkan suatu Perjanjian kredit yang memuat klausul *cross collateral* tidak ada artinya bila tanpa dibarengi dengan adanya klausula *cross default*. Dengan kata lain, klausula *cross default* wajib dicantumkan terhadap setiap perjanjian kredit yang terdapat klausula *cross collateral*. Pencantuman *cross default* pada setiap perjanjian *cross collateral* dimaksudkan untuk mempermudah bank pada saat akan melakukan eksekusi jaminan.

Dalam hal Bank menemui kendala eksekusi agunan dikarenakan tidak dicantumkannya klausul *cross default* dan/atau *cross collateral* ini dalam perjanjian kredit yang mengakibatkan bank tidak dapat mengeksekusi agunan hak atas tanah karena *default*-nya debitur terhadap suatu perjanjian kredit dengan tidak ada klausul *cross default* dan *cross collateral* ini, tidak secara otomatis mengakibatkan *default*-nya debitur tersebut kepada perjanjian kredit lainnya, sehingga di atas hak atas tanah masih terdapat hak tanggungan sebagai *accessoir* dari perjanjian kredit yang belum dalam kondisi *default*, sehingga pada saat hak atas tanah tersebut tidak bersifat *marketable*, karena secara logika tidak akan ada seorangpun yang ingin membeli tanah yang mana masih dijadikan jaminan untuk pelunasan suatu utang. Sehingga apabila terjadi hal demikian, Bank untuk dapat melindungi kepentingannya dalam hal pelunasan utang debitur tersebut, dapat melakukan restrukturisasi kredit, dimana dalam perjanjian kredit yang baru selain pengaturan *term and condition* baru untuk pelunasan utang debitur, juga dicantumkan klausul *cross default* dan *cross collateral* sehingga apabila debitur masih belum sanggup melunasi utangnya pada jangka waktu yang ditentukan, terhadap perjanjian kredit lainnya yang dijaminan dengan satu hak atas tanah yang mana terdapat lebih dari satu hak tanggungan, secara otomatis akan berada dalam keadaan *default* juga, sehingga Bank dapat mengeksekusi hak atas tanah dengan melakukan pelelangan di muka umum, yang mana hasil penjualan hak atas tanah tersebut akan digunakan untuk pelunasan utang dari kreditur sesuai dengan peringkat hak tanggungan.

Sebagai ilustrasi dapat penulis gambarkan sebagai berikut. PT A memperoleh kredit modal kerja dari BNI, maksimum Rp.6 milyar. Sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut berupa sebidang tanah SHGB No. xxx/Pulogadung berikut pabrik yang ada diatasnya, jaminan mana telah diikat dengan hak tanggungan (HT Pertama). Dalam perjalanannya, PT. A mengajukan tambahan modal kerja dari BNI sebesar Rp.2 milyar, - dengan jaminan sama, yaitu sebidang tanah SHGB No. xxx/Pulogadung berikut pabrik yang ada diatasnya. Setelah dilakukan analisis, BNI menyetujui permohonan tambahan kredit modal kerja tersebut, sehingga dipasang Hak Tanggungan kedua. Menyikapi kasus

tersebut, apabila terhadap masing-masing Perjanjian kredit antara BNI dengan PT A hanya mencantumkan klausula *cross collateral*, tanpa dibarengi dengan pencantuman klausul *cross default*, maka ada kemungkinan BNI akan menemui kendala untuk melakukan eksekusi agunan, manakala kedua fasilitas kredit tersebut tidak sama-sama dalam kategori sebagai kredit macet. Dalam hal yang terjadi adalah kredit modal kerja dengan maksimum Rp.2 milyar masih lancar, sedangkan untuk kredit modal kerja yang maksimum Rp.6 milyar sudah macet, meskipun dalam Perjanjian Kredit sudah dicantumkan *cross collateral*, akan tetapi tidak dibarengi dengan pencantuman klausula *cross default*, maka bank tidak dapat mengeksekusi agunan hak atas tanah SHGB No. xxx/Pulo Gadung tersebut karena *default*-nya debitur terhadap suatu perjanjian kredit tertentu, tidak secara otomatis mengakibatkan *default*-nya debitur tersebut kepada perjanjian kredit lainnya. Kalau toh bank nekad untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan pertama, maka tentu tidak akan ada peminatnya, karena secara logika tidak akan ada seorangpun yang ingin membeli tanah yang mana masih dijadikan jaminan untuk pelunasan suatu utang, dalam kasus tersebut masih terbebani Hak Tanggungan kedua.

Oleh karena itu, menyikapi kasus seperti di atas, maka Bank dalam rangka melindungi kepentingannya, pencantuman klausul *cross collateral* harus diikuti dengan klausul *cross default*, sejak awal. Apabila terjadi dalam praktik, klausul *cross collateral* tanpa diikuti dengan *cross default*, maka sekiranya dari analisis dimungkinkan untuk dilakukan restrukturisasi, bank harus menambahkan klausul *cross default* dalam perjanjian kredit yang baru, yakni selain pengaturan *term and condition* baru untuk pelunasan utang debitur, juga dicantumkan klausul *cross default* dan *cross collateral* secara bersamaan. Apabila ada lebih dari 1 (satu) perjanjian kredit yang dijaminakan dengan satu hak atas tanah yang mana terdapat lebih dari satu hak tanggungan, maka *default*-nya debitur pada salah satu perjanjian kredit secara otomatis perjanjian kredit lainnya akan berada dalam keadaan *default* juga, sehingga Bank dapat mengeksekusi hak atas tanah dengan melakukan pelelangan di muka umum, yang mana hasil penjualan hak atas tanah tersebut akan digunakan untuk pelunasan utang dari kreditur sesuai dengan peringkat hak tanggungan.

## **2.2. Prosedur eksekusi jaminan hak atas tanah yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan pada saat salah satu debitur wanprestasi (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk)**

Secara umum, Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terdapat di Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana memberikan kewenangan bagi kreditor untuk melakukan parate eksekusi, dimana eksekusi tersebut dapat dilakukan tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan juga tidak memerlukan penetapan pengadilan. Hak ini merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu pihak. Selain daripada itu, sertifikat Hak Tanggungan berkekuatan eksekutorial, yang mana memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”,

maka sertifikat Hak Tanggungan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>32</sup>

Dalam hal debitur wanprestasi terhadap salah satu Perjanjian Kredit pada salah satu cabang bank, maka langkah pertama yang dilakukan oleh Bank adalah memberitahukan kepada kantor cabang lainnya dimana obyek hak tanggungan yang sama dijadikan jaminan atas fasilitas kredit lainnya. Seiring dengan pemberitahuan kepada Kantor Cabang lain, bank yang bersangkutan melakukan teguran (somasi) kepada debitur. Dalam hal debitur setelah dilakukan 2 (dua) kali tetap tidak membayar hutangnya, atau melunasi kreditnya maka bank akan melakukan haknya sesuai UU Hak Tanggungan. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan ada 3 cara eksekusi hak tanggungan, yaitu:

1. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT

Pasal 6 UUHT menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dengan demikian, apabila debitur telah wanprestasi, maka sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT, tahapan eksekusi jaminan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Bank mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara).
- b. Bank akan melakukan pengumuman lelang di mass media setempat.
- c. Peserta lelang menyetor uang jaminan.
- d. Pelaksanaan lelang.

Dalam hal eksekusi lelang jaminan berhasil dilaksanakan dalam arti lelang telah ditetapkan pemenang lelang oleh pejabat lelang, maka Pejabat lelang akan membuat berita acara lelang, dan pemenang lelang membayar harga lelang yang disetujui ke kas negara. Hasil lelang setelah dikurangi dengan biaya-biaya, oleh Kantor lelang akan ditransfer ke rekening atas nama kreditur. Mengingat agunan merupakan agunan bersama, maka hasil lelang akan dibagi dengan alternatif sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Dalam hal di antara para kreditur, dalam hal ini Kantor Cabang satu dengan lainnya (bila agunan digunakan oleh bank yang sama tetapi beda cabang) atau kreditur terdiri dari beberapa bank, sementara diantara mereka tidak terdapat perjanjian pembagian hasil penjualan jaminan, maka pembagiannya didasarkan pada peringkat hak tanggungan. peringkat pertama akan memperoleh pembayaran terlebih dahulu, baru disusul dengan peringkat hak tanggungan berikutnya.
- b. Dalam hal di antara para kreditur, dalam hal ini Kantor Cabang satu dengan lainnya (bila agunan digunakan oleh bank yang sama tetapi beda cabang) atau kreditur terdiri dari beberapa bank, sedangkan diantara mereka (kreditur) terdapat perjanjian pembagian hasil penjualan agunan yang lazim disebut

---

<sup>32</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hlm. 32.

<sup>33</sup> Wawancara dengan Bapak Izzudin, Advokat, Ex Head of Legal Supervision Group, Legal Division BNI, tanggal 20 Oktober 2019.

dengan perjanjian pari passu, maka pembagian hasil penjualan agunan akan dibagi secara proporsional, tidak ada yang lebih didahulukan dari pada yang lain.

2. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT menyatakan sebagai berikut:

- a. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadlan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- b. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotik sepanjang mengenai hak atas tanah”

Berdasarkan ketentuan hal tersebut, apabila debitur wanprestasi, dan langkah persuasif untuk melakukan penagihan tidak membuahkan hasil, serta somasi juga telah dilayangkan ke alamat debiur, maka bank melakukan langkah eksekusi dengan tahapan sebagai berikut:

- 1) Bank mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua Pengadilan Negeri, permohonan disertai dengan fotokopi perjanjian kredit, hak tanggungan dan bukti adanya peringatan (somasi).
- 2) Ketua pengadilan negeri akan memanggil debitur yang bersangkutan untuk diberikan peringatan disertai ancaman (*aanmaning*). dalam hal debitur setelah dilakukan *aanmaning* juga tidak mau membayar kewajibannya kepada bank, maka pengadilan akan membuat penetapan sita jaminan.
- 3) Selanjutnya, pengadilan akan memerintahkan kepada KPKNL untuk melaksanakan lelang eksekusi.
- 4) Bank melakukan pengumuman lelang di mass media.
- 5) Peserta lelang memberikan jaminan lelang.
- 6) Pelaksanaan lelang.

dalam hal obyek jaminan telah laku terjual, atau tereksekusi, maka langkah pembagian hasil penjualan lelang adalah sebagaimana pada pelaksanaan lelang pada butir 1 di atas.

3. Eksekusi objek hak tanggungan melalui penjualan secara di bawah tangan.

Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT, menentukan sebagai berikut:

- a. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- b. Pelaksanaan penjualan sebagaimana disebut pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis ole pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- c. Namun cara penjualan/eksekusi obyek hak tanggungan dengan cara penjualan secara di bawah tangan dalam praktik tidak pernah dilaksanakan oleh bank, mengingat:
- d. Untuk memperoleh kesepakatan dengan debitur pada saat kredit macet sulit sekali diperoleh.

- e. Persyaratan “menguntungkan semua pihak, adalah sangat relatif, ukurannya tidak jelas, sehingga hal tersebut berpotensi bank digugat oleh debitur.

Akan tetapi eksekusi hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan tersebut dalam praktik sulit untuk dilaksanakan, bahkan di BNI belum pernah melaksanakan eksekusi dengan cara demikian, satu dan lain hal penyebabnya adalah dikarenakan sulitnya memperoleh persetujuan penjualan secara di bawah tangan pada saat kredit sudah macet.

### 3. PENUTUP

#### 3.1. Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah penulis bahas pada bab-bab sebelumnya, dalam tesis ini penulis ingin menyimpulkan sebagai berikut :

1. Klausula *Cross default & Cross collateral* belum menjadi klausula yang distandarisasi dalam Perjanjian Kredit pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, namun pada praktiknya, meskipun klausula *cross default* belum menjadi kewajiban bagi setiap Perjanjian Kredit Standar BNI, akan tetapi mengingat Bank dalam memberikan kredit harus berpedoman pada prinsip kehati-hatian serta Notaris sebagai profesi penunjang transaksi bank wajib untuk menjalankan tugasnya secara teliti, maka klausula *cross default* ini selalu dicantumkan guna melindungi kepentingan kreditur, terlebih lagi dalam kondisi lebih dari satu hubungan kontraktual terhadap fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah, yang mana dengan adanya klausula ini maka dengan default-nya debitur pada satu perjanjian kredit, maka perjanjian kredit yang berhubungan/mencantumkan klausula *cross default* ini, akan secara otomatis berada dalam *event of default*. Berbeda dengan klausul *cross default*, pencantuman klausul *cross collateral* bersifat kasuistis, dimana klausul ini hanya dicantumkan apabila objek agunan akan dijadikan sebagai objek jaminan bersama untuk beberapa perjanjian kredit. Dalam hal perjanjian kredit dengan kondisi terdapat lebih dari satu hubungan kontraktual diikat dengan hak tanggungan atas satu objek hak atas tanah, dengan demikian akan terdapat lebih dari satu hak tanggungan di atas hak atas tanah tersebut, sehingga dibutuhkan pencantuman klausul *cross collateral*. Hubungan antara kedua klausul ini adalah bilamana klausul *cross collateral* dicantumkan, pasti membutuhkan klausul *cross default* untuk kemudahan pelaksanaan eksekusi objek jaminan, berbeda halnya dengan klausul *cross default*, klausul *cross default* dapat berdiri sendiri dalam perjanjian kredit apabila tidak ada objek agunan bersama, klausul ini dibutuhkan apabila terdapat lebih dari satu hubungan hukum dalam suatu skema pemberian kredit. Pencantuman kedua klausul ini dimaksudkan agar kepentingan bank terlindungi dalam hal pelunasan kredit dalam rangka eksekusi agunan debitur.
2. Bilamana debitur melakukan kelalaian dalam memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian kredit, maka langkah awal yang dilakukan Bank ialah somasi, apabila tidak terdapat itikad baik dari debitur, maka langkah berikutnya ialah eksekusi agunan. Eksekusi agunan berupa Hak atas Tanah bilamana terdapat lebih dari satu hak tanggungan, maka dilakukan dengan pemberitahuan kepada kreditur lain pada saat debitur telah dinyatakan *default* pada salah satu kreditur, maka dari itu dibutuhkan klausul *cross default* agar dapat melakukan eksekusi terhadap agunan berupa hak atas tanah tersebut, karena dengan adanya klausul ini maka apabila

debitur dinyatakan *default* dalam suatu perjanjian kredit, maka secara otomatis debitur dinyatakan *default* dalam perjanjian kredit lainnya yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut. Sedangkan fungsi dari klausul *cross collateral* ialah terkait pelunasan utang dari hasil penjualan agunan berdasarkan peringkat hak tanggungan masing-masing kreditur.

### 3.2. Saran

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan pada Bank maupun Notaris sebagai profesi penunjang dalam sektor perbankan antara lain ialah:

1. Pencantuman klausula *cross default* disarankan dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, apabila di kemudian hari terdapat perjanjian kredit lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut, dengan adanya klausula ini akan melindungi bank dalam hal pelunasan utang ketika debitur wanprestasi.
2. Apabila Bank lalai tidak mencantumkan klausul-klausul berkaitan dengan wanprestasi silang ini maka apabila terjadi *default* dan bank tidak dapat mengeksekusi agunan debitur, maka hal yang dapat dilakukan bank ialah restrukturisasi kredit dimana dalam perjanjian kredit dengan *term and condition* yang baru juga dicantumkan klausul *cross default* agar kelak apabila terjadi wanprestasi, kepentingan bank dalam eksekusi agunan guna pelunasan utang debitur dapat dilaksanakan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Hak Tanggungan*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLNRI No. 549.

### B. Buku

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Ibrahim, Johannes. *Cross default & Cross collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: Refika Aditama, 2014.

Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.

- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011.
- Mahmoedin, H.A.S. *100 Penyebab Kredit Macet*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995.
- Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press, 1996.
- \_\_\_\_\_. *Sudah Memadai Perindungan yang Diberikan oleh Hukum kepada Nasabah Penyimpan Dana, Orasi Ilmiah dalam Rangka Memperingati Dies NatalisXL/Lustrum VIII Universitas Airlangga*. Surabaya: Universitas Airlangga, 1994.
- Soeprapto, Heru. *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit dalam seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Widiyono, Try. *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*. Cet. 1. Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.

### **C. Wawancara**

- Wawancara dengan Bapak Imron, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 15 Oktober 2019.
- Wawancara dengan Bapak Izzudin, Advokat, Ex Head of Legal Supervision Group, Legal Division BNI, tanggal 20 Oktober 2019.
- Wawancara dengan Ibu Sudiasih, AVP pada Legal Representative pada Divisi Corporate Remedial & Recovery BNI, tanggal 20 Oktober 2019.