

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DENGAN JAMINAN  
ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SAMA<sup>1</sup>**

**Danny Robertus Hidayat**

Fakultas Hukum

Universitas Airlangga

Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan, Surabaya 60286, Indonesia

081331689500, dannyrobertushidayat@yahoo.com

**Abstrak**

Dalam kegiatan berbisnis manusia membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, dimana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan. Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang. Dalam praktik sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun secara notariil. Sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam atau Debitur akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan. Dalam pemberian kredit, unsur kepercayaan tidak terbatas pada penerima kredit, tetapi terjaganya kepercayaan akan kejujuran dan kemampuan dalam mengembalikan pinjaman itu tepat pada waktunya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Debitur. Mengingat agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Para debitur yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya. Akibatnya debitur tidak dapat membayar utangnya, maka akan menimbulkan kredit bermasalah. Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa pemberian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang dan pengembalian kredit dapat dilakukan dengan cara membayar angsuran kredit yang disebut sebagai prestasi. Apabila debitur tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktu pembayaran terlewati, maka dapat dikatakan bahwa debitur telah wanprestasi. Dengan terjadi kredit bermasalah atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena suatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikannya dengan melakukan eksekusi barang jaminan.

Kata kunci: kredit, agunan, wanprestasi

**Abstract**

*In the course of human business requires a capital to support the activities and continuity of its business, where in obtaining capital loans are often and always obtained from banking institutions. Bank is one of the business entities of financial institutions aimed at providing credit and services. The granting of credit is done either with own capital or with funds entrusted by third parties and by way of circulating new means of payment in the form of money. In the day-to-day practice of credit loans are expressed in the form of written agreements either by hand or by notarial. As a security guarantee, the borrower or Debtor will fulfill the obligation and submit the guarantee either material or non material. In lending, the element of trust is not limited to the recipient of the credit, but the trust in honesty and the ability to repay the loan is on time. To obtain such confidence before granting credit, the bank must make a thorough assessment of the borrower's character, capabilities, capital, collateral and prospects. Given the collateral as an element of credit granting, if based on other elements the confidence in the ability of the Debtor to return its debts, the collateral may be in the form of goods, projects or claim rights financed by the credit concerned. Debtors who have obtained credit facilities from banks are not*

---

<sup>1</sup> DOI 10.5281/zenodo.1188346.

*entirely able to repay their debts. As a result the debtor can not pay its debts, it will generate problem loans. As we already know that the provision of credit is a loan borrowing agreement and credit repayment can be done by paying credit installment called achievement. If the debtor can not repay the debt after the payment period has elapsed, it can be said that the debtor has defaulted. With the occurrence of non-performing loans or debts that can not be repaid by the debtor for a reason so that the bank as the creditor must solve it by executing the guarantee goods.*

*Keywords: credit, collateral, default*

## A. Pendahuluan

Manusia sebagai makhluk ekonomi atau dengan kata lain yaitu *homo economicus* tidak pernah terlepas dari kegiatan bisnis dan selalu berusaha terus menerus demi pemenuhan kebutuhan hidup dan kesejahteraannya. Dalam kegiatan berbisnis manusia membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, dimana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.<sup>2</sup>

Menurut O.P.Simorangkir “Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang”.<sup>3</sup> Sedangkan, menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan menyatakan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dengan demikian, berarti Bank sebagai salah satu lembaga keuangan memiliki peranan yang penting dan besar dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya, maka Bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan untuk mensejahterahkan masyarakat banyak, dengan cara memberikan kredit, pembiayaan dan jasa-jasa lainnya. Adapun dalam memberikan kredit, pembiayaan, dan jasa-jasa lainnya dilakukan dengan modal sendiri, atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Dari ketentuan ini terlihat fungsi Bank sebagai lembaga *intermediary* atau perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*) dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian<sup>4</sup>. Dalam masyarakat, pengertian kredit selalu disamakan dengan pinjaman, yang berarti jika seseorang mendapat kredit berarti mendapat pinjaman. Dengan demikian, kredit dapat diartikan sebagai tiap-tiap perjanjian suatu jasa dalam (prestasi) dan adanya balas jasa (kontra prestasi) dimasa yang akan datang. Pengertian kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada

<sup>2</sup> Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 57.

<sup>3</sup> O.P.Simorangkir, 1998, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta, Aksara Persada Indonesia, hlm. 10.

<sup>4</sup> Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, hlm. 17.

jangka waktu yang telah di sepakati.<sup>5</sup> Pengertian kredit yang lebih rinci untuk kegiatan perbankan di Indonesia telah dirumuskan dalam Undang-Undang Perbankan pada Pasal 1 ayat (11) “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”.

Dalam praktik sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun secara notariil. Sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam atau Debitur akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan. Pada dasarnya kredit pokok dalam menyediakan pinjaman tersebut bersifat penyediaan suatu modal sebagai alat untuk melaksanakan kegiatan usaha. Dalam pemberian kredit, unsur kepercayaan tidak terbatas pada penerima kredit, tetapi terjaganya kepercayaan akan kejujuran dan kemampuan dalam mengembalikan pinjaman itu tepat pada waktunya. Prinsip yang digunakan Bank dalam pemberian kredit kepada Debitur bertendensi pada *5C Principel's* atau yang biasa dikenal dengan prinsip 5C antara lain:<sup>6</sup>

1. *Character* (Karakter)

Yaitu kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit ;

2. *Capital* (Modal)

Yaitu modal dari pemohon kredit, yang untuk mengembangkan usahanya memerlukan bantuan bank ;

3. *Capacity* (Kemampuan)

Yaitu kemampuan untuk mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat prespektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung (*rendable*) ;

4. *Collateral* (Jaminan)

Adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan di belakang hari, jika penerima kredit tidak melunasi utangnya ;

5. *Condition of Economic* (Keadaan Ekonomi)

Yaitu situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit kredit di berikan bank kepada pemohon.

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 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 recieve 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>5</sup> *Ibid*, hlm. 146.

<sup>6</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, 2015, *Aspek – Aspek Hukum Bisnis*, Surabaya, Laksbang Justitia, hlm. 105.

Dari faktor kemampuan dan kemauan dari Bank, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit yang diberikan. Kedua unsur tersebut saling memiliki keterkaitan. Keamanan atau *safety* yang dimaksudkan adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang itu benar-benar terjamin pengembaliannya sehingga *profitability* yang diharapkan dapat menjadi kenyataan. Karena itu keuntungan atau *profitability* merupakan tujuan yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima<sup>7</sup>.

Setiap kredit selalu mempunyai tujuan, karena itu tidak mungkin kreditur memberikan kredit kepada debitur dengan sembarangan tanpa tujuan atau untuk dipakai untuk apa saja oleh debitur. Bank dalam memberikan kredit selalu memastikan untuk apa penggunaan kredit tersebut, karena apabila terjadi penyimpangan dari tujuan kredit yang telah disepakati akan dapat mengancam kepentingan bank sendiri. Sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Perbankan, Bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam dalam itikad dan kemampuan, serta kesanggupan Debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk mengurangi risiko pemberian kredit, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan 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 saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Debitur.

Mengingat agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur - unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Sebagaimana diketahui, di Indonesia pada awal berlakunya Burgerlijk Wetboek yang berlaku sebagai penjaminan tanah terhadap utang adalah hipotek. Sementara dalam hukum adat dikenal istilah gadai tanah, pemerintah Hindia Belanda di Indonesia dahulu memperkenalkan semacam hipotek yang telah lebih disederhanakan, yang disebut dengan *credietverband*. Khusus untuk hipotek atas tanah, perkembangan selanjutnya adalah tetap diberlakukannya hipotek (diatur dalam BW) oleh undang - undang yang berlaku terhadap tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut "UUPA"). Tentu saja, berlakunya hipotek atas tanah ini hanya sementara saja, yakni sebelum adanya undang-undang baru yang khusus mengatur tentang hak tanggungan ini yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berlaku hingga saat ini.

Berlakunya UUHT maka ketentuan KUH Perdata tentang hipotek (dalam buku ke 2), yang semula dinyatakan masih berlaku oleh UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam konteks ini, dalam Pasal 57 UUPA menyatakan:

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab

---

<sup>7</sup> Thomas Suyatno, 1990, *Dasar - Dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia, hlm. 12.

Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Akan tetapi, dengan berlakunya UUHT, khusus mengenai jaminan atas tanah maka hipotek dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karena itu, perlu juga diketahui pengertian dan pemahaman mengenai hak tanggungan. Mengenai pengertian Hak tanggungan, menurut Pasal 1 angka 1 UUHT dikatakan bahwa Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur yang lain. Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan atas tanah dapat meliputi atau tidak meliputi benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Pengertian hak tanggungan tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian hipotik menurut Pasal 1162 BW yang mendefinisikan hipotik sebagai suatu hak kebendaan atas benda-benda yang tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan dari suatu perikatan. Dan tidak jauh berbeda pula dengan pengertian *credietverband*, menurut Pasal 1 peraturan *credietverband* (*Staatsblaad* tahun 1909 nomor 584 juncto *Staatsblaad* tahun 1937 nomor 190) yang mendefinisikan *credietverband* sebagai hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mengambil penggantian guna pelunasan piutangnya.

Berdasarkan Pasal 5 UUHT atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang. Hak tanggungan tersebut masing-masing harus dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan sendiri-sendiri. Di sini terlihat bahwa adanya satu objek hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan, untuk menjamin satu utang yang sama. Beberapa utang tersebut bisa datang dari kreditur yang sama, tetapi mungkin juga dari dua utang dari dua kreditur yang berlainan.

Para debitur yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya. Akibatnya debitur tidak dapat membayar utangnya, maka akan menimbulkan kredit bermasalah. Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa pemberian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang dan pengembalian kredit dapat dilakukan dengan cara membayar angsuran kredit yang disebut sebagai prestasi. Apabila debitur tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktu pembayaran terlewati, maka dapat dikatakan bahwa debitur telah wanprestasi.

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tergolong sebagai kredit bermasalah, maka terdapat tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:<sup>8</sup>

1. Debitur sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya.
2. Debitur membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya.
3. Debitur menggunakan kreditnya untuk kepentingan lainnya.

---

<sup>8</sup> Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 268.

Dengan terjadi kredit bermasalah atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena suatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikannya dengan melakukan eksekusi barang jaminan.

Sebagai contoh, Debitur pertama merupakan sebuah perseroan terbatas berutang pada bank dengan menjaminkan hak atas tanah satu-satunya milik Debitur pertama. Debitur pertama merupakan pemegang saham mayoritas dalam Perseroan Terbatas X, yang merupakan Perseroan Terbatas dengan nilai omzet kecil. Perseroan Terbatas X membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya, apabila usaha Perseroan Terbatas X meningkat maka Debitur pertama sebagai pemegang saham mayoritas dengan sendirinya juga memperoleh peningkatan keuntungan. Dalam rangka memperoleh dana bagi Perseroan Terbatas X, Perseroan Terbatas X hendak mengajukan kredit dengan bank, namun dikarenakan Perseroan Terbatas X tidak memiliki harta kekayaan yang dapat dijaminkan, maka Debitur pertama mengizinkan Perseroan Terbatas X menggunakan hak atas tanah milik Debitur pertama untuk dipergunakan sebagai jaminan pelunasan utang Perseroan Terbatas X. Mengingat hak atas tanah milik Debitur pertama tersebut sebelumnya telah dibebani hak tanggungan oleh bank, maka sertifikat hak atas tanah tersebut dipegang oleh bank. Dalam praktik perbankan, bank tidak akan mengembalikan sertifikat milik Debitur pertama sampai utang dari Debitur pertama lunas. Oleh sebab itu, Perseroan Terbatas X hanya dapat mengajukan kredit pada bank yang sama dengan bank dari Debitur pertama. Maka Perseroan Terbatas X (yang selanjutnya disebut Debitur kedua) dengan bank, dibuat perjanjian kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah milik Debitur pertama.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dikaji adalah sebagai berikut:

- a. Apa dasar kewenangan Debitur kedua dalam menjaminkan objek milik debitur pertama yang sebelumnya telah dipergunakan sebagai jaminan kredit Debitur pertama ?
- b. Apa risiko bagi Debitur pertama apabila terhadap objek miliknya dibebani hak tanggungan peringkat kedua untuk jaminan pelunasan bagi utang Debitur kedua ?

## **B. Pembahasan**

### **1. Dasar Kewenangan Debitur Kedua Dalam Menjaminkan Objek Milik Debitur Pertama Yang Sebelumnya Telah Dipergunakan Sebagai Jaminan Kredit Debitur Pertama**

Hubungan yang diatur oleh hukum disebut hubungan hukum. Tiap-tiap hubungan hukum mempunyai dua segi : pada satu pihak ia merupakan hak, dan pada pihak lain ia merupakan kewajiban.<sup>9</sup> Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Debitur pertama merupakan pemegang saham mayoritas dari Debitur kedua, yang dalam hal ini bahwa Debitur pertama merupakan induk perusahaan, dan Debitur kedua merupakan anak perusahaan. Singkatnya, Debitur pertama dan Debitur kedua adalah sebuah perusahaan grup.

Keberadaan perusahaan grup dalam praktik bisnis di Indonesia ini belum dilandasi peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai keterkaitan induk dan anak perusahaan dalam suatu perusahaan grup. Kerangka pengaturan terhadap perseoran-perseroan yang tergabung dalam perusahaan grup masih menggunakan Undang-

---

<sup>9</sup> Van Apeldoorn, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 41.

Undang Perseroan Terbatas, sehingga perseoran-perseroan yang tergabung dalam suatu perusahaan grup dipandang sebagai masing-masing sebagai sebuah perseroan tunggal.

Anak perusahaan tetap dipandang sebagai subyek hukum mandiri, yang berarti anak perusahaan memiliki kemandirian yuridis untuk melakukan perbuatan hukum sendiri, sehingga induk perusahaan tidak bertanggung jawab atas perbuatan hukum anak perusahaan, namun anak dan induk perusahaan terkait secara ekonomi oleh suatu kepemimpinan sentral. Keberadaan perusahaan grup merupakan wujud sinergi dari kegiatan usaha induk dan anak-anak perusahaan dalam mendukung kepentingan perusahaan grup sebagai kesatuan ekonomi. Induk perusahaan senantiasa mempengaruhi kebijakan strategis anak perusahaan.<sup>10</sup> Keterkaitan induk dan anak perusahaan melalui kepemilikan saham, keterkaitan kepemimpinan atau *intercorporate directorship*, maupun kontrak pengendalian menjadi alasan keberadaan bagi lahirnya kewenangan induk perusahaan untuk mengendalikan dan mengoordinasikan anak perusahaan sebagai suatu kesatuan ekonomi, namun di sisi lain, pengendalian induk perusahaan terhadap anak perusahaan menimbulkan ketidakmandirian secara ekonomi anak perusahaan.<sup>11</sup>

Induk perusahaan sebagai pemegang saham anak perusahaan memperoleh perlindungan dengan berlakunya prinsip hukum *limited liability*. Berlakunya prinsip hukum *limited liability* menyebabkan induk perusahaan hanya bertanggung jawab sebesar nilai saham pada anak perusahaan atas ketidakmampuannya menyelesaikan tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga.<sup>12</sup> Pengesahan status badan hukum memberikan legitimasi kepada suatu badan usaha untuk menyandang status badan hukum perseroan, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut “Undang-Undang Perseroan Terbatas”), yang menyatakan bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum. Selanjutnya, Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa pemegang saham tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki. Memori Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas mempertegas ciri Perseroan bahwa pemegang saham hanya bertanggung jawab sebesar setoran atas seluruh saham yang dimilikinya dan tidak meliputi harta kekayaan pribadinya. Hal ini menegaskan bahwa pengesahan status badan hukum anak perusahaan sebagai *legal person* memberikan manfaat kepada induk perusahaan untuk tidak bertanggung jawab atas perbuatan hukum anak perusahaan. Induk perusahaan juga memiliki *limited liability* atas ketidakmampuan anak perusahaan untuk menyelesaikan tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, 1999, *Hukum Perusahaan dalam Paradigma Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, (selanjutnya disebut Munir Fuady I), hlm. 95.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 96.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 97.

<sup>13</sup> Sulistiowati, 2013, *Tanggung Jawab Hukum Pada Perusahaan Grup di Indonesia*, Bandung, Penerbit Erlangga, hlm. 5.

Dalam kasus ini, Debitur kedua yang merupakan anak perusahaan dari Debitur pertama memerlukan jaminan untuk pengajuan kredit, dengan kerangka teori yang telah dikemukakan di atas, harta kekayaan Debitur pertama tidak seketika merupakan harta kekayaan dari Debitur kedua. Debitur kedua dapat mempergunakan harta milik Debitur pertama sebagai jaminan pelunasan utangnya, maka secara otomatis Debitur pertama berkedudukan menjadi Ko-debitur untuk Debitur kedua yang pada pokoknya Debitur pertama mengizinkan Debitur kedua untuk menggunakan hak atas tanah milik Debitur pertama sebagai jaminan pelunasan utang Debitur kedua.

Berdasarkan Pasal 1820 BW ditentukan bahwa, "Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya". Dari pasal tersebut terlihat bahwa pemenuhan perikatan yang dilakukan oleh *personal guarantor* demi kepentingan si berutang, tidak terbatas pada harta tertentu dari *personal guarantor*, melainkan melibatkan seluruh harta kekayaan *personal guarantor* pada umumnya. Bahkan, Pasal 1825 BW menyebutkan hal jaminan tak terbatas (*onbepaalde borgtocht*) yang berarti bahwa jaminan itu meliputi semua akibat dari adanya perjanjian pokok, yaitu sampai meliputi biaya-biaya yang dikeluarkan sesudah si penjamin ditegur untuk melaksanakan janjinya. Dalam kasus ini, hanya hak atas tanah tertentu milik Debitur pertama yang digunakan untuk memenuhi perikatan dari Debitur kedua apabila Debitur kedua wanprestasi.

Perbedaan mendasar yang kedua adalah, jaminan yang diberikan oleh Debitur pertama bukanlah jaminan perorangan, melainkan merupakan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang.<sup>14</sup> Perjanjian jaminan kebendaan yang dilakukan oleh Debitur pertama berbeda dengan Perjanjian Jaminan Perorangan yang diatur dalam BW. Namun perlu diingat bahwa BW di dalam buku ke tiga nya menganut Asas Kebebasan Berkontrak, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan, kepatutan dan ketertiban umum.

Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) BW, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah. Menurut Mariam Darus Badruzaman, "Semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contract-vrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Penerbit Intermasa, hlm. 62.

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 84.

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak.

BW maupun ketentuan perundang - undangan lainnya tidak memberikan larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu yang dikehendaknya. Ketentuan yang ada adalah bahwa untuk perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu misalnya perjanjian kuasa memasang hak tanggungan harus dibuat dengan akta notaris atau perjanjian jual beli tanah harus dibuat dengan PPAT. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sepanjang ketentuan perundang - undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang dikehendaki, yaitu apakah perjanjian akan dibuat secara lisan atau tertulis atau perjanjian dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik.

Terkait dengan Ko-debitur yang hak atas tanahnya digunakan untuk jaminan pelunasan utang Debitur kedua maka hak atas tanah tersebut akan dibebani dengan jaminan hak tanggungan dimana terdapat ketentuan tegas tentang bentuk perjanjiannya harus dibuat secara tertulis yang memberikan kewenangan bagi Debitur kedua untuk dapat mempergunakan objek milik Debitur pertama sebagai jaminan pelunasan utangnya. Maka Debitur pertama selaku Ko-Debitur untuk Debitur kedua juga menjadi pemberi hak tanggungan atas tanah miliknya sebagai jaminan pelunasan utang Debitur kedua. Dengan demikian objek milik Debitur pertama sebagai jaminan pelunasan utang Debitur kedua tersebut adalah sah dan menciptakan hubungan hukum antara Debitur pertama dan Debitur kedua.

## **2. Risiko Debitur Pertama Apabila Terhadap Objek Miliknya Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Kedua Untuk Jaminan Pelunasan Utang Debitur Kedua**

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

Dalam berbagai fasilitas kredit dirumuskan klausula-klausula sebagai bentuk prestasi dan kontra prestasi yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Klausula-klausula tersebut dirumuskan oleh pihak bank karena memiliki urgensi yang sangat besar bagi bank untuk menjamin pengembalian kredit tepat waktu. Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian bagi bank dalam kinerja usahanya.

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

kondisi yang dinyatakan dalam perjanjian kredit, maka debitur dapat menyampaikan dan bernegosiasi kepada bank berkaitan dengan keberatan tersebut.<sup>16</sup>

Salah satu perumusan klausula yang sangat erat kaitannya dengan penyelesaian kredit dan sekarang ini semakin banyak dijumpai dalam perjanjian kredit perbankan ialah klausula *Cross Default* dan *Cross Collateral*, klausula ini untuk menjembatani kebutuhan debitur dan usaha bank yang sehat serta mengantisipasi kerugian yang timbul. Kedua klausula tersebut akan diterapkan pada debitur yang mempunyai beberapa fasilitas kredit. Mengenai "*Cross Default*" adalah ketentuan bahwa debitur yang memiliki beberapa kewajiban utang, default pada salah satu utang, yang otomatis berlaku ketentuan default pada semua utang yang diberikan oleh bank selaku pemberi kredit. Pengertian "*Cross Collateral*" dimaksudkan bahwa jaminan yang diserahkan debitur yang telah diikat sesuai dengan sifat jaminannya akan mengikat ke beberapa perjanjian kredit, baik atas nama satu atau beberapa debitur pada bank atau kreditor<sup>17</sup>. Bagi debitur, adanya klausula ini membuatnya terpacu untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sehingga perumusan klausula *Cross Default* dan *Cross Collateral* merupakan upaya bank agar tidak terjadi adanya kredit bermasalah di kemudian hari.

Pelanggaran atau *event of default* yang memungkinkan bank untuk menghentikan penggunaan kredit lebih lanjut oleh debitur sekaligus memberikan hak pada bank untuk menagih kredit. Salah satu asas fundamental dari *cross collateral* kredit adalah klausula ingkar janji silang dirumuskan karena seorang debitur terikat dalam 2 (dua) hubungan kontraktual atau 2 (dua) orang debitur yang memiliki kepentingan sama antara satu dan lainnya diikat dalam konsep *one obligor system*. Klausula ingkar janji silang dalam perjanjian kredit sendiri bertujuan untuk :<sup>18</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 ditandatangani debitur;
- b. untuk mengalokasikan risiko kredit dalam penanganan *one obligor system* sehingga bank dapat melakukan pemantauan secara efektif;
- c. menyelesaikan kewajiban debitur secara keseluruhan dan tidak dilakukan secara partial;
- d. menumbuhkan saling kepercayaan antara bank dan debitur sebagai mitra dalam berbisnis.

Menjelaskan pengakhiran perjanjian sebelum berakhirnya masa berlaku perjanjian tersebut pada tanggal semula yang disepakati bersama (pengakhiran yang bersifat mendahului) dapat dikembalikan pada tiga sebab, yaitu:<sup>19</sup>

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

<sup>16</sup> Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 80.

<sup>17</sup> Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Masalah Kredit*, Bandung, Rafika Aditama, hlm. 107.

<sup>18</sup> Johannes Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 145.

<sup>19</sup> *Ibid.*

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

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

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

Klausul *Cross Collateral* dan *Cross Default* tidak selalu digunakan secara berbarengan. Berikut akan dijabarkan kemungkinan penggunaan klausul *Cross Collateral* dan *Cross Default*:

1. *Cross Collateral*, tidak *Cross Default*

Misalnya, A berutang pada bank X dengan menjaminkan dua bidang hak atas tanah milik A, kemudian terhadap salah satu hak atas tanah milik A tersebut dibebani hak tanggungan peringkat kedua untuk jaminan pelunasan utang B, maka apabila A wanprestasi, jaminan yang dipergunakan secara bersama – sama oleh A dan B tidak dilelang karena ketika A membuat perjanjian kredit dengan bank X, dipasang lebih dari satu hak tanggungan. Dengan melelang salah satu tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut telah mencukupi untuk pelunasan utang A, maka perjanjian kredit antara B dengan bank Y tetap berjalan karena hak atas tanah yang dipergunakan sebagai jaminan tidak turut dilelang.

2. *Cross Default*, tidak *Cross Collateral*

Misalnya A adalah sebuah perusahaan besar, dan B adalah anak perusahaannya. A dan B berutang pada Kreditur, meskipun B memiliki harta kekayaan atas nama B, namun bank menilai bahwa kualitas B meragukan untuk diberi kredit. Akan tetapi, Kreditur kemudian memberi pinjaman utang kepada B, karena bank yakin dengan kualitas dari A yang merupakan induk perusahaan dari B. Kreditur yakin bahwa induk perusahaan tidak akan membiarkan anak perusahaannya mengalami kredit bermasalah, akan tetapi, dalam klausul perjanjian kredit antara B dengan bank dipasang klausul *cross default*. Jaminan yang dipergunakan dalam masing-masing perjanjian kredit A dan B adalah berbeda, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit tersebut tidak *cross collateral*, namun apabila A wanprestasi kepada bank, maka perjanjian kredit antara B dengan bank juga ikut menjadi *default*, mengingat B diberi kredit karena bank melihat kapasitas dari A.

### 3. *Cross Collateral, Cross Default*

Klausul ini pasti dituangkan dalam perjanjian kredit antara Debitur kedua dengan bank. Obyek jaminan yang dipergunakan oleh Debitur pertama dan Debitur kedua adalah sama, maka dapat dikatakan sebagai "*cross collateral*". Di sisi lain, hak atas tanah yang dijaminan oleh Debitur pertama guna pelunasan utang miliknya dan utang milik Debitur kedua adalah satu-satunya hak atas tanah milik Debitur pertama, maka dapat diasumsikan bahwa terhadap kredit yang dilakukan antara Debitur pertama dengan bank, hanya memasang 1 (satu) hak tanggungan terhadap sebidang hak tanah milik Debitur pertama. Dengan demikian, misalnya Debitur pertama wanprestasi, maka pasti hak atas tanah tersebut harus dilelang, yang berarti perjanjian kredit antara Debitur kedua dengan bank harus menjadi *default* terlebih dahulu. Oleh sebab itu, dalam perjanjian kredit antara debitur kedua dengan bank, dipasang klausul *cross collateral* dan *cross default*, sehingga apabila salah satu debitur wanprestasi, perjanjian kredit Debitur kedua yang meskipun berdiri secara terpisah dari perjanjian kredit Debitur pertama juga akan menjadi *default* sehingga bank dapat melakukan eksekusi hak tanggungan.

Bila di kemudian hari debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasinya berupa pelunasan utang kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan penjualan atas objek jaminan kredit yang bersangkutan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penjualan jaminan kredit tersebut selanjutnya di perhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit bermasalah.

Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan di mana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan itu 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 makro ekonomi.<sup>20</sup> Debitur yang mengalami permasalahan kredit diklasifikasikan telah melakukan wanprestasi. Debitur yang diklasifikasikan wanprestasi di dalam lembaga perbankan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum apabila:

- a. terjadi tunggakan pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;
- b. tidak diterimanya pembayaran pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya pada saat Aset Produktif jatuh tempo; atau
- c. tidak terpenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan/atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Pada saat kredit yang diberikan kepada kreditur tidak mampu dibayar oleh debitur, maka kreditur biasanya melakukan somasi kepada debitur. Somasi atau peringatan biasanya dilakukan sampai tiga kali, yaitu peringatan pertama, kedua, dan ketiga. Peringatan pertama biasanya berisi agar dilakukan pembayaran. Peringatan kedua biasanya berisi segera dilakukan pembayaran dengan ancaman akan diberitahukan kepada Bank

---

<sup>20</sup> Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 75.

Indonesia sebagai debitur bermasalah atau *black list*. Peringatan ketiga biasanya berisi harus segera dibayar dengan ancaman akan dilakukan eksekusi.<sup>21</sup>

Ketentuan Pasal 1131 BW menyatakan bahwa seluruh harta benda debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan pelunasan bagi utang – utangnya, hal ini dikenal dengan jaminan umum. Kreditur dapat seluruh mengambil harta debitur untuk pelunasan harta debitur, tetapi dalam praktiknya bank sebagai kreditur hanya akan mengambil harta benda debitur jika harta benda debitur tersebut telah dijaminakan melalui pengikatan jaminan.

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

Upaya penyelesaian masalah kredit dapat dilakukan dengan 2 (dua) yaitu:

a. Penyelesaian kredit bermasalah secara damai

Dapat dilakukan terhadap Debitur yang beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan cara yang ditempuh dalam penyelesaian ini dianggap lebih baik dibandingkan alternatif penyelesaian melalui saluran hukum. Penyelesaian kredit bermasalah secara damai menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebut sebagai upaya restrukturisasi kredit.

b. Penyelesaian kredit bermasalah melalui upaya litigasi atau non litigasi

Penyelesaian kredit bermasalah melalui saluran hukum ini apabila upaya restrukturisasi/penyelesaian secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau nasabah yang sejak awal tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban, maka penyelesaian dapat ditempuh melalui saluran hukum yakni eksekusi objek jaminan, gugatan lewat pengadilan negeri atau badan arbitrase nasional, hapus buku dan hapus tagih.<sup>22</sup>

Upaya penyelamatan kredit bermasalah merupakan upaya restrukturisasi kredit sebagaimana diatur didalam PBI Nomor 14/15/PBI/2012 yang meliputi upaya penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan

---

<sup>21</sup> Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 181.

<sup>22</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, 2017, *Pengelolaan Risiko Kredit Dalam Praktik Perbankan*, Surabaya, Revka Media, hlm. 99.

penataan kembali (*restructuring*). Dalam PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah:

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)
2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)
3. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Tindakan penyelamatan uang dapat dilakukan apabila tindakan penyelamatan pinjaman kredit tidak berhasil. Hal ini dapat dilakukan dengan cara:

1. Jual Beli Jaminan

Jual beli jaminan dilakukan dengan musyawrah secara damai antara bank dengan debitur, hal ini dapat dilakukan dengan penjualan benda jaminan oleh debitur sendiri atau dilakukan penjualan jaminan terlebih dahulu antara bank dengan debitur, sehingga pada bank yang bersangkutan jaminan tersebut berubah statusnya menjadi harta *ex* jaminan kemudian bank berusaha mencairkan jaminan tersebut. Jual beli ini dilakukan tanpa eksekusi lelang.

2. Penyelesaian Diserahkan ke Pengadilan Negeri

Apabila debitur benar-benar tidak dapat lagi membayar kembali utangnya kepada bank sebagaimana yang diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit, maka bank mengajukan permohonan sita eksekusi atas jaminan ke pengadilan negeri. Setelah ketua pengadilan negeri menerima dan memeriksa permohonan eksekusi terhadap jaminan yang dibebani hak tanggungan yang diajukan oleh pemohon eksekusi (bank) maka ketua pengadilan negeri akan mengeluarkan surat peringatan yang berupa teguran supaya debitur memenuhi kewajibannya dalam waktu delapan hari. Apabila dalam tenggang waktu delapan hari dilampaui dan ternyata debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka ketua pengadilan negeri kembali mengeluarkan penetapan sita yang memerintahkan juru sita untuk menyita jaminan yang di bebani hak tanggungan tersebut.

Dalam kasus, yang mana bank selaku kreditur menerima hak atas tanah yang menjamin lebih dari satu utang dari beberapa debitur yang dibebani dengan hak tanggungan, upaya yang dapat dilakukan apabila salah satu dari Debitur wanprestasi adalah memberikan tindakan penyelamatan terhadap pinjaman kredit yakni berupa memperpanjang waktu pengembalian kredit (*rescheduling*), menambah jumlah pinjaman kredit (*reconditioning*) atau mengubah jenis kredit (*restructuring*). Apabila tindakan penyelamatan kredit telah dilakukan, namun debitur tetap tidak dapat mengembalikan pinjaman yang telah diberikan, bank sebagai kreditur dapat melakukan tindakan penyelamatan uang.

Tindakan penyelamatan uang dapat dilakukan dengan jual beli jaminan ataupun mengajukan permohonan sita eksekusi atas jaminan ke pengadilan negeri yang dapat dilakukan oleh bank apabila memiliki jaminan atas pinjaman yang diberikan. Dengan dimuatnya klausul *Cross Default* dan *Cross Collateral* dalam perjanjian kredit Debitur kedua dengan bank, maka apabila Debitur pertama atau Debitur kedua wanprestasi, hak atas tanah yang menjadi jaminan harus dilelang. Penggunaan kata "atau" disini menekankan bahwa wanprestasi yang dilakukan salah satu Debitur tersebut sifatnya adalah alternatif, artinya, salah satu Debitur saja yang wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang mengikat Debitur

tersebut, maka perjanjian kredit lain yang mengikat Debitur lain dengan obyek jaminan yang sama, juga akan menjadi *default*.

Dasar pemikiran pemasangan klausul *Cross Default* terhadap perjanjian kredit yang melibatkan obyek jaminan yang sama adalah karena bank perlu melakukan eksekusi hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi terhadap perikatan diantara bank dengan Debitur. Misalnya, apabila Debitur pertama wanprestasi terhadap bank, dan jaminannya dilelang, namun perjanjian kredit antara Debitur kedua dengan bank tidak *default*, maka sama dengan perjanjian kredit tersebut berjalan tanpa adanya jaminan, mengingat jaminannya telah dilelang akibat wanprestasi dari Debitur pertama, dan hasil dari lelang tersebut hanya dapat diambil oleh bank sejumlah utang beserta bunga dan denda sesuai dengan perjanjian kreditnya dengan Debitur pertama saja, dikarenakan perjanjian kredit antara bank dengan Debitur kedua masih berjalan yang berarti tidak dapat dieksekusi pemenuhannya melalui hasil penjualan lelang. Oleh sebab itu, sudah tentu posisi bank sangat lemah apabila terhadap obyek jaminan yang sama tidak dipasang klausul *Cross Default*. Konsekuensi hukum dari dipasangnya klausul tersebut adalah apabila salah satu Debitur saja yang wanprestasi, maka Debitur lain meskipun terikat dalam perjanjian kredit yang berbeda, perjanjian kreditnya juga turut menjadi *default*.

### **C. Penutup**

Pada praktik perbankan, di dalam pembuatan perjanjian kredit pada dasarnya mengacu pada asas kebebasan berkontrak karena tidak adanya aturan-aturan yang secara spesifik dan khusus yang mengatur mengenai perjanjian kredit. Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) BW, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah. Dengan demikian, kesediaan Debitur pertama untuk menjadi Ko-debitur terhadap Debitur kedua yang dapat mempergunakan objek hak atas tanah milik Debitur pertama sebagai jaminan pelunasan utang Debitur kedua tersebut adalah sah dan menciptakan hubungan hukum antara Debitur pertama dengan Debitur kedua dan membuat kedudukan Bank selaku Kreditur menjadi yang diutamakan dalam pelunasan piutangnya sebab dalam hal ini Bank berkedudukan sebagai Kreditur Preferen yang memegang jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan.

Klausul *Cross Collateral* dan *Cross Default* dalam perjanjian kredit perbankan adalah sah, karena tidak ada aturan yang melarang penggunaan klausul tersebut baik di dalam undang-undang maupun dalam peraturan lain, mengingat penggunaan klausul *Cross Collateral* dan *Cross Default* merupakan upaya untuk mengatasi kebutuhan Debitur dan usaha bank yang sehat serta mengantisipasi apabila timbul sengketa di kemudian hari. Dalam kasus ini apabila Debitur kedua wanprestasi, dimana perjanjian kredit Debitur kedua yang meskipun berdiri secara terpisah dari perjanjian kredit Debitur pertama maka Debitur Pertama berisiko akan menjadi *default* sehingga bank dapat melakukan eksekusi hak

tanggung. Dengan demikian klausul *Cross Collateral* dan *Cross Default* memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak (*Pacta Sunt Servanda*).

Mengingat pertumbuhan ekonomi sekarang ini begitu pesat dalam kegiatan bisnis, maka bank dengan nasabah penyimpan dana yang sekaligus merupakan konsumen perlu dilindungi kepentingannya. Dalam rangka melindungi kepentingan bank terhadap nasabah debitur berupa pemberian kredit yang di dalamnya terkandung beberapa fasilitas kredit yang dijamin hanya dengan satu jaminan, maka kiranya perlu di dalam menyusun klausul-klausul pada akta perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan di tuntut untuk teliti dan cermat agar kedudukan para pihak dalam perjanjian menjadi seimbang dan proporsional sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa antara para pihak di dalam menjalankan perjanjian tersebut.

### Daftar Pustaka

- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group.
- Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Masalah Kredit*, Bandung, Rafika Aditama.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 1999, *Hukum Perusahaan dalam Paradigma Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- O.P.Simorangkir, 1998, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta, Aksara Persada Indonesia.
- R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Penerbit Intermedia.
- Rudyanti Dorotea Tobing, 2015, *Aspek – Aspek Hukum Bisnis*, Surabaya, Laksbang Justitia.
- Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sulistiowati, 2013, *Tanggung Jawab Hukum Pada Perusahaan Grup di Indonesia*, Bandung, Penerbit Erlangga.
- Thomas Suyatno, 1990, *Dasar – Dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, 2017, *Pengelolaan Risiko Kredit Dalam Praktik Perbankan*, Surabaya, Revka Media.
- Van Apeldoorn, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo Persada.