

KEPASTIAN HUKUM AKTA *CROSS DEFAULT* DAN *CROSS COLLATERAL* DALAM PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI PERBANKAN DENGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK

Henry Adi Pratama¹, Ermanto Fahamsyah², I Gede Widhiana S.³
Program Studi Magister Hukum Kenotariatan, Universitas Jember, Jember
E-mail: *henrykliwon@gmail.com¹

ABSTRAK

Kredit sindikasi merupakan solusi bagi pembangunan dan proyek-proyek berskala besar yang membutuhkan dana besar. Besarnya jumlah kredit dan mengingat bisnis perbankan, khususnya perkreditan, mempunyai tingkat risiko (*degree of risk*) yang cukup tinggi membuat perbankan menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dalam menyalurkan kredit. Dalam praktik, kerap menjadi permasalahan apabila debitur tersebut wanprestasi, 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, 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.

Kata kunci

Cross Default, Cross Collateral, Kredit Sindikasi, Perbankan

ABSTRACT

Syndicated loans are a solution for large-scale development projects requiring significant funding. The large loan amounts and the high degree of risk inherent in the banking business, particularly lending, require banks to implement prudential banking principles and adhere to sound credit principles when disbursing loans. In practice, problems often arise when a debtor defaults. To address this issue, the principles of cross-default and cross-collateralization have been developed, outlined in a clause within the credit agreement. Cross-default is a situation where a debtor is declared in default if they have defaulted on a credit facility under more than one credit agreement with the same creditor. Cross-collateralization refers to collateral submitted by a debtor that, by its nature, binds multiple credit agreements, whether in the name of one or more debtors with the same bank or creditor.

Keywords

Cross Default, Cross Collateral, Syndicated Loans, Banking

1. PENDAHULUAN

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:

- a. *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.

- b. *Markable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur. (Johannes Ibrahim, 2014 : 72)

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, dapat mengeksekusi jaminan tersebut.

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. (Sudikno Mertokusumo, 2007 : 4) 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).

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, sedangkan di lain sisi notaris wajib untuk berhati-hati, teliti, saksama dalam membuat setiap akta, 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.

Kredit sindikasi merupakan solusi bagi pembangunan dan proyek-proyek berskala besar yang membutuhkan dana besar. Besarnya jumlah kredit dan mengingat bisnis perbankan, khususnya perkreditan, mempunyai tingkat risiko (*degree of risk*) yang cukup tinggi membuat perbankan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dalam menyalurkan kredit. (Sutan Remy Syahdeni, 2007 : 36) Dalam praktik, kerap menjadi permasalahan apabila debitur tersebut wanprestasi, 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, 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, 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.

Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas penulis mengidentifikasi permasalahan yaitu ; (1) Bagaimana karakteristik akta *cross default* dan *cross collateral* dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan benda tidak bergerak? dan (2) Bagaimana pengaturan ke depan akta *cross default* dan *cross collateral* dalam perjanjian kredit sindikasi perbankan agar sesuai dengan prinsip kepastian hukum ?

2. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam hal ini adalah tipe penelitian *juridis normatif*, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan perbandingan, serta pendekatan sejarah atau historis. Bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Bahan hukum sekunder seperti hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan para ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan tesis ini. Selain itu bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, artikel hukum, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, serta data-data penunjang lain yang berkaitan. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.

3. PEMBAHASAN

3.1 Karakteristik Akta *Cross Default* Dan *Cross Collateral* Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak

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. (Rachmadi Usman, 2001 : 8) 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. (Sutan Remy Syahdeni, 2007 : 36) 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 diperjanjikan. Selain daripada itu, Bank Umum juga wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Selanjutnya menurut 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. (Ety Mulyati, 2016 : 36)

Dengan adanya prinsip kehati-hatian atau disebut dengan istilah *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. (Hermasyah 2008 : 18) 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.

Berdasarkan ketentuan tersebut 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. Berdasarkan pemaparan di atas dapat diketahui bahwa prinsip kehati-hatian dalam Undang-Undang Perbankan baik dalam ketentuan maupun penjelasannya tidak dijelaskan secara tegas/pasti, melainkan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja sebagaimana dijelaskan dalam pasal-pasal di atas. 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. (Tri Widiono, 2009 : 102)

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).

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,²⁵ 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. (Ibrahim, 2003 : 63)

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

- 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 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. 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. 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*.

Klausula *cross default* belum termasuk klausul yang distandarisasi dalam Perjanjian Kredit pada beberapa bank di Indonesia, 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 adanya potensi risiko tidak dipenuhinya kewajiban debitur yang diakibatkan karena adanya hubungan hukum lain antara debitur dengan bank 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 dibutuhkannya klausul *cross default* ini karena:

- 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 praktik, klausula *cross default* tersebut juga dapat dirumuskan dengan redaksi sebagai berikut: 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 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) Undang Undang Hak Tanggungan 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.

Klausula *cross collateral* tidak/belum termasuk/dimasukkan sebagai klausul yang sudah distandarisasi pada Perjanjian Kredit pada beberapa bank. 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 Kredit dari Bank di kemudian hari, karenanya jaminan kredit ini digunakan secara bersama-sama (*cross collateral*)."

Dari perumusan di atas 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.

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 dijamin 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.

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. Kalaupun 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 dijamin 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

Prinsip kehati-hatian yang biasa disebut dengan *prudential banking system* menjadi salah satu prinsip yang mendasari pemberian fasilitas kredit kepada debitur yang mana meyakini bahwa kredit yang telah diberikan kreditur akan kembali. Maka dari itu, sebelum memberikan/menyerahkan fasilitas kredit, biasanya terdapat penilaian dalam sistem perbankan kepada debitur untuk menggunakan 5C sebagaimana telah dikemukakan di atas. Perjanjian kredit pada praktiknya lebih banyak menerapkan asas kebebasan berkontrak misalnya dalam hak penentuan suku bunga atau biaya yang timbul karena adanya perjanjian tersebut. Dalam perjanjian kredit juga dicantumkan klausula-klaussula sebagai bentuk taat akan kewajiban yang wajib dilaksanakan dan hak yang harus diberikan oleh para pihak. Tentunya ini juga sejalan dengan prinsip kehati-hatian bagi kreditur untuk menjalankan usahanya.

Perjanjian kredit bukanlah menjadi perjanjian baku, tetapi sudah menjadi perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan antar kedua belah pihak dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Menanggapi hal tersebut, dalam perjanjian kredit juga mulai dirumuskan klausula yang berkaitan dengan penyelesaian kredit, yaitu *cross default* dan *cross collateral*. Klausula ini dibuat untuk mengantisipasi serta meminimalisir kerugian yang timbul dikemudian hari. Pada intinya, Jaminan Silang atau yang biasa disebut dengan *cross collateral* ialah sebuah perjanjian yang berkaitan dengan keadaan dimana debitur mengikatkan masing-masing jaminan kreditnya dalam dua atau lebih fasilitas kredit. Jaminan yang dapat digunakan seperti barang yang bergerak, seperti kendaraan yang bermotor, mesin, stok yang merupakan barang dagangan atau stok lain yang menurut undang-undang diperbolehkan. *Cross Collateral* termasuk dalam perjanjian ikutan (*accessoir*) dan jika diperjanjikan maka dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut berada pada perjanjian agunan. Akibat hukumnya adalah barang atau benda dapat dijadikan sebagai jaminan atas beberapa fasilitas kredit yang didapat.

Menurut penjelasan dari Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di dalam Pasal 5 menjelaskan bahwa dari objek hak tanggungan tersebut dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk dapat menjamin atas suatu pelunasan atau lebih hutang. Kemudian, Objek yang merupakan objek hak tanggungan yang dapat dibebani satu atau lebih dari hak tanggungan. Jika terdapat tanggal yang sama maka dapat ditetapkan berdasarkan tanggal dari pembuatan akta hak tanggungan. Adanya prinsip *cross collateral* ini memberikan kemudahan bagi debitur yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan yang mana cukup untuk dapat mendapatkan dua (2) atau lebih dari suatu fasilitas pembiayaan atau fasilitas kredit yang diperoleh dari kreditur. *cross collateral* merujuk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Psal 3 ayat 2, intinya menjelaskan bahwa dalam hak tanggungan dapat diberi untuk suatu hutang yang asalnya dari satu atau lebih hubungan hukum dan/atau berasal dari satu atau lebih hubungan hukum lainnya. (Ibrahim, 2018 : 23)

Cross Collateral dalam perjanjian kredit memberi tujuan untuk, meminimalisir akan risiko kredit yang ada. Misalnya dalam kelalaian debitur dalam melaksanakan pemenuhan kewajibannya yang disyaratkan kreditur sebagai akibat dari hubungan kontraktual berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama para pihak. Selain itu, dapat juga dapat mengkalkulasikan risiko kredit untuk penanganan one obligator sistem, yang mana bank atau Lembaga yang memberi pembiayaan dapat melakukan pemantauan secara efektif. Selanjutnya juga, dapat meningkatkan kepercayaan antara kreditur dan debiturnya.

3. 2 Pengaturan Ke Depan Akta *Cross Default* dan *Cross Collateral* dalam Perjanjian Kredit Sindikasi Perbankan Agar Sesuai dengan Prinsip Kepastian Hukum

Terkait penjaminan, seringkali objek jaminan yang telah diserahkan debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan kredit tertentu dipakai juga sebagai jaminan pelunasan kredit lainnya. Penjaminan tersebut dikenal dengan istilah *Cross Collateral* (Jaminan Silang).

Ketentuan dengan jaminan yang bersifat *cross collateral* tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa : “Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau suatu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.” Prinsip *cross collateral* merupakan suatu keadaan di mana debitur mengikatkan jaminan yang sama dalam dua fasilitas kredit atau lebih. Penerapan prinsip ini memberikan kemudahan bagi debitur yang memiliki nilai jaminan yang cukup untuk mendapatkan dua atau lebih fasilitas kredit dari kreditur. Untuk dapat melaksanakan prinsip ini dalam hal eksekusi jaminan terhadap debitur yang wanprestasi maka diperlukan prinsip *cross default* yaitu suatu kondisi dimana debitur terhadap fasilitas-fasilitas tersebut berjanji untuk saling mengikat dalam keadaan lalai. Debitur dikategorikan default pada kondisi ini hanya dengan syarat bahwa salah satu fasilitas kredit tersebut telah berada dalam keadaan default. Pada perjanjian kredit, Kreditur dan debitur harus berada pada posisi yang setara didalam suatu perjanjian karena sejatinya didalam perjanjian perdata itu mengandung asas keseimbangan dan persamaan hak didalamnya. Perjanjian kredit sedapat mungkin memberikan keluasaan bagi debitur terutama mengenai pelaksanaan kredit tersebut dan dampak kedepannya supaya sama-sama mengakomodir kepentingan kreditur maupun debitur secara *fair*. Terhadap *Cross Collateral* hanya diberlakukan namun tidak diikuti dengan *Cross Default*, apabila debitur wanprestasi maka kreditur hanya dapat meminta pengembalian kredit senilai jumlah kredit yang dinyatakan macet didalam pelaksanaan kredit, kreditur tidak boleh secara sewenang-wenang menekan debitur dengan klausula *Cross Default*. (Anton Suratno, 2009 : 18)

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

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

Kekuasaan eksekusi sendiri menjadi implementasi dari kuasa yang telah diberikan saat penandatanganan APHT. Wewenang eksekusi yang dijabarkan dalam Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan menjadi wujud parate eksekusi bagi kreditur. Pemegang hak tanggungan (kreditur) tidak hanya diberi kekuasaan melakukan sendiri eksekusi, juga tidak perlu mendapatkan persetujuan dari pemberi hak tanggungan, termasuk tidak perlu mendapat penetapan dari pengadilan setempat. Pemegang hak tanggungan hanya perlu mendatangi kantor lelang atau balai lelang untuk mengajukan permohonan pelelangan umum atas objek hak tanggungan.

Kekuasaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial juga diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan sekaligus menjadi bukti kekuatan SHT yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, meskipun dalam pelaksanaannya masih membutuhkan fiat eksekusi. Eksekusi jaminan hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, artinya tanpa melibatkan pihak pengadilan dan kantor lelang, sepanjang penjualan tersebut merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak (pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan). Kebijakan eksekusi ini tegas diatur dalam Pasal 20 (2) Undang Undang Hak Tanggungan. Kemudahan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan ternyata masih sulit untuk dijangkau. Adanya inkonsistensi dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 14 Undang Undang Hak Tanggungan menjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang objek jaminan. Miskonsepsi antara parate eksekusi dan titel eksekutorial pun sering terjadi, tidak hanya didasarkan pada suatu penjualan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) juga kewajiban adanya fiat eksekusi yang tentu tidak semakna dengan aturan Pasal 6 Juncto penjelasan Pasal 9 Undang Undang Hak Tanggungan. (Offi Jayanti 2018 : 81)

Penerapan klausula *cross default* dan *cross collateral* menjadi jalan bagi kreditur untuk menangkis kesulitan dalam eksekusi hak tanggungan. Penerapan klausula tersebut menjadi sarana pelaksanaan prinsip kehati-hatian suatu bank dalam pemberian kredit terhadap pengikatan satu atau lebih objek jaminan untuk beberapa fasilitas kredit guna meminimalisir risiko dengan kewajiban yang saling menyatu. Penggunaan *cross collateral* wajib dicantumkan dalam perjanjian kredit. Sejatinya *cross collateral* merupakan kesepakatan yang memang dari awal sudah diketahui para pihak. Jangan sampai salah satu pihak tidak mengerti makna *cross collateral*. Pihak kreditur selaku pihak yang merasa sangat membutuhkan perlindungan hukum setelah mengucurkan sebuah dana, tidak boleh serta merta memaksakan penggunaan *cross collateral* tanpa sepengetahuan debitur, "*clauses of cross collateral intend to emphasize the certainty of Debtor in fulfilling all contractual obligations*" artinya klausula ini hendaknya menjadi *compliance* dan *respect* debitur kepada kreditur. Pemberlakuan klausul tersebut diharapkan memberikan efek untuk meningkatkan efisiensi kredit yang menuntut debitur lebih teliti, berhati-hati dan bertanggung jawab dalam memenuhi kinerja berdasarkan perjanjian kredit. (Kevin Kogin, 2018 : 45) Sangat disayangkan jika dalam praktik Bank selaku kreditur tidak menjelaskan secara detail mengenai makna penggunaan dan akibat hukum *cross collateral*. Konsentrasi komunikasi utama sering hanya terjadi pada manfaat produk kredit dan nominal biaya-biaya dalam pengikatan, sementara syarat dan klausul tertentu sering dinomorduakan. Padahal klausula *cross collateral* adalah *material matters* dan merupakan *advanced stage of security extension*, karena menjadikan objek jaminan *mengcover* seluruh fasilitas kredit yang pernah dibuat. Rasio legis pemakaian klausul *cross collateral* diharapkan memberikan perlindungan yang kuat bagi kreditur terhadap adanya asas prioritas dalam pembebanan jaminan, sehingga bila debitur pertama wanprestasi namun debitur kedua tidak wanprestasi. Melalui asas prioritas, objek jaminan akan dilelang dan diperuntukkan untuk membayar hutang debitur pertama, akibatnya hubungan kontraktual kreditur dengan debitur kedua seolah-olah berjalan tanpa jaminan. Melalui klausul *cross default* disertai *cross default* ini maka ketika salah satu debitur wanprestasi akan otomatis membuat debitur lainnya wanprestasi meskipun tidak diikat dengan perjanjian yang sama.

Penggunaan klausul *cross default* dan *cross collateral* tentu sangat baik bagi kreditur. Pemanfaatan klausul ini wajib diikuti dengan penghitungan nilai jaminan yang setara dan 'cukup' serta diuraikan dalam APHT sehingga klausul ini tidak sia-sia. "*Cross default and cross collateral clauses become a necessity in a guarantee agreement between one creditor and more than one debtors. The parties must compile and pay attention to every provision in credit*

agreement and guarantee agreement made so that neither party is harmed in the future. In the sense that there is no disregard for each other's rights and obligations. Likewise, the guarantee value stated in a guarantee agreement must be calculated in detail and precision so that the creditor is not harmed if the debtor is unable to settle the remaining obligations". (Sriwati, 2021 : 27).

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

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

4. KESIMPULAN

- Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan, maka penulis dapat menarik kesimpulan:
- a. Karakteristik akta *cross default* dan *cross collateral* dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan benda tidak bergerak merupakan salah satu upaya untuk mengatasi kebutuhan antara debitur dengan kreditur untuk mengantisipasi apabila terjadi kelalaian dari salah satu pihak. *Cross Default* dan *Cross Collateral* juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian induknya dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak. Dalam praktiknya, kreditur terlindungi dengan adanya prinsip *Cross Default* dan *Cross Collateral* dengan tetap mengupayakan untuk menyelesaikan dan menyelamatkan kredit yang bermasalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikemudian hari telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, maka hal tersebut akan menimbulkan akibat hukum dari *Cross Default* dan *Cross Collateral*, yang mana dapat berupa aktifnya kedua prinsip tersebut sehingga, seluruh fasilitas kredit yang di dapat oleh debitur dari kreditur dapat ditagih oleh kreditur dan berlakunya eksekusi terhadap seluruh

jaminan kebendaan untuk melunasi hutang atau kewajiban debitur yang tidak dilaksanakan.

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

5. SARAN

Dari hasil penelitian terkait dengan pelaksanaan diversifikasi maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut: Pertama, Kewajiban kreditur dalam kredit sindikasi sebaiknya diatur lebih terperinci didalam suatu klausula pasal tersendiri pada suatu Perjanjian Kredit Sindikasi (PKS), hal ini agar masing-masing kreditur dapat memahami kewajibannya sebagai *participant* dalam suatu kredit sindikasi, sehingga diantara para kreditur dapat tercipta hubungan yang baik sampai jangka waktu kredit sindikasinya berakhir. Kedua, Kedepan hal ini harus diperbaiki. Kreditur dan debitur harus berada pada posisi yang setara didalam suatu perjanjian karena sejatinya didalam perjanjian perdata itu mengandung asas keseimbangan dan persamaan hak didalamnya. Perjanjian kredit sedapat mungkin memberikan keluasaan bagi debitur terutama mengenai pelaksanaan kredit tersebut dan dampak kedepannya supaya sama-sama mengakomodir kepentingan kreditur maupun debitur secara *fair*. Terhadap *Cross Collateral* hanya diberlakukan namun tidak diikuti dengan *Cross Default*, apabila debitur wanprestasi maka kreditur hanya dapat meminta pengembalian kredit senilai jumlah kredit yang dinyatakan macet didalam pelaksanaan kredit, kreditur tidak boleh secara sewenang-wenang menekan debitur dengan klausula *Cross Default*.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Etty Mulyati. (2021) *Kredit Perbankan- Aspek Hukum dan pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam pembangunan Perekonomian Indonesia*, Bandung : Refika Aditama
- H.R.M. Anton Suyatno. 2018. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah* (Bandung: Refika Aditama, 2024)
- Kevin Kogin, Moch Isnaeni, and Endang Prasetyawati, "Ratio Legis of Using Cross Collateral and Cross Default Clauses in Banking Credit Contract," *JL Pol'y & Globalization* 78 (2018)
- Muhammad Djumhana, *Hukum perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2020
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2022

- Sutan Remy Sjahdeini, *Kredit Sindikasi : Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Pustaka Utama Grafiti, 2017, Jakarta
- Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, cet. 1, Bogor: Ghalia Indonesia, 2019
- Ibrahim, J. (2004). *Cross Default dan Cross Collateral* sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah. In *Jurnal Manajemen Maranatha* (Vol. 2, pp. 151–164)
- Maria Kamariah, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*, Jurnal Akta, Vol.4 No.4, 2017
- 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)
- Sriwati Sriwati, “*Legal Protection for Creditor under Cross Default and Cross Collateral Clause in a Credit Agreement*,” *Konfrontasi: Jurnal Kultural, Ekonomi Dan Perubahan Sosial* 8, no. 1 (2021)