

## Hak Tanggungan Secara *Cross Collateral* dalam Penyaluran Kredit

Mohammad Wendy Harmansyah<sup>1</sup>, Dudik S<sup>2</sup>, Subekti<sup>3</sup>

Program Magister Ilmu Hukum FH Unitomo Surabaya

wendy.harmansyah1@gmail.com

### **ABSTRACT**

*The law must be able to provide adequate protection against variations in the provision of collateral for credit facilities. This variation and legal protection relates, among others, to the existence of cross collateral in credit collateral. The type of research or approach taken is empirical legal research while the nature of the research carried out is categorized as descriptive-analytical research. Required special rules governing cross collateral. This is necessary to provide legal certainty and legal protection for both creditors and debtors in entering into credit agreements, especially if the agreements use cross collateral collateral.*

**Keywords:** *Credit, Cross Collateral, Mortgage Rights*

### **ABSTRAK**

Hukum harus mampu memberikan perlindungan yang memadai terhadap variasi pemberian agunan fasilitas kredit tersebut. Variasi dan perlindungan hukum ini, antara lain berkaitan dengan adanya cross collateral dalam agunan kredit. Adapun jenis penelitian atau metode pendekatan yang dilakukan adalah metode penelitian hukum empiris sedangkan sifat penelitian yang dilaksanakan ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif-analitis. Diperlukan peraturan khusus yang mengatur tentang cross collateral. Hal ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik itu terhadap kreditur maupun debitur dalam melakukan perjanjian kredit khususnya bila perjanjian tersebut menggunakan agunan yang saling silang atau cross collateral.

**Kata kunci:** Kredit, *Cross Collateral*, Hak Tanggungan

### **PENDAHULUAN**

Pembangunan ekonomi bukanlah semata-mata menjadi tugas pemerintah, tetapi sektor swasta juga memegang peranan yang sangat besar. Sektor swasta, baik perorangan maupun badan hukum dapat ikut melaksanakan pembangunan, selain dengan modal sendiri juga yang sangat diperlukan adalah pembiayaan yang diperoleh dari penyaluran kredit oleh lembaga perbankan. Oleh karena itu, maka lembaga perbankan berfungsi sebagai pranata yang strategis dalam kegiatan perekonomian itu sendiri, karena kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kredit kepada masyarakat (nasabah). Secara etimologi kredit dapat diartikan pada dua kegiatan, yaitu menjual dengan kredit atau membeli dengan kredit. Kesamaan dari pengertian di atas terletak pada kegiatan pembayarannya, yaitu pembayaran

---

yang dilakukan dengan angsuran. Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi *credere* yang berarti percaya. Jadi seseorang yang telah mendapatkan kredit dari bank berarti ia telah mendapatkan kepercayaan dari bank tersebut.

Bank sendiri sebagai lembaga intermediasi, memiliki fungsi sebagai perantara keuangan, sehingga dalam peranannya tersebut, terdapat hubungan antara bank dan nasabahnya didasarkan pada dua unsur yang saling terkait, yaitu hukum dan kepercayaan. Suatu bank hanya dapat melakukan kegiatan dan mengembangkan banknya, apabila masyarakat “percaya” untuk menempatkan uangnya dalam produk-produk perbankan yang ada pada bank tersebut. Berdasarkan kepercayaan masyarakat tersebut, bank dapat memobilisasi dana dari masyarakat untuk ditempatkan di banknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa perbankan. Transaksi perbankan merupakan hubungan hukum antara bank dan nasabah di bidang bisnis, yang di dalamnya kedua belah pihak saling membutuhkan. Transaksi perbankan terdiri atas transaksi di bidang pendanaan dan transaksi di bidang perkreditan.

Transaksi perbankan di bidang perkreditan memberikan peran bagi bank sebagai lembaga penyedia dana bagi debitur. Bentuknya dapat berupa kredit, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit usaha kecil, dan jenis-jenis kredit lainnya sesuai dengan kebutuhan debiturnya. Hubungan antara debitur dan bank merupakan hubungan interpersonal di bidang perkreditan bertumpu pada suatu kepercayaan atau lebih lazim dikenal dengan kredit. Dalam istilah umum, kredit perbankan hampir dipersamakan dengan utang piutang pada umumnya. Namun kenyataannya dalam kaidah hukum perdata, antara utang dan kredit merupakan dua perbuatan hukum yang berbeda dan memiliki konsekuensi yuridis yang berbeda pula. Sementara itu, utangpiutang itu sendiri pada umumnya disebut dengan pinjam habis pakai, atau dengan istilah *verbuikleen* dalam bahasa Belanda yang kemudian diartikan lebih lanjut sebagai pinjam mengganti.

Pinjam mengganti menurut hukum perdata, yaitu salah satu pihak melepaskan sejumlah uang atau barang tertentu kepada pihak lain yang menghabiskannya apabila dipakai dengan janji bahwa di kemudian hari uang atau barang tersebut dikembalikan dalam jumlah yang sama, dalam keadaan yang sejenis, dalam keadaan yang sama. Ketentuan ini sebagaimana dimuat dalam Pasal 1757 KUHPerdata menyatakan bahwa:

*“Apabila sang debitur tidak membayar bunga atas pinjamannya maka kreditur tidak dapat membayar bunga atas pinjamannya maka kreditur tidak dapat menuntut kebatalan atas perjanjian utang piutangnya apabila bunga atas utang tidak diperjanjikan sebelumnya”*

Dengan kata lain, tidak ada bunga utang piutang bila tidak diperjanjikan oleh para pihak sebelumnya. Ketentuan dalam pinjam mengganti atau utang piutang pada umumnya ini berbeda dengan ketentuan dalam kredit perbankan yang memiliki kekhasan tersendiri. Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” (lihat pula “*credo*” dan “*creditum*”), yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa Inggris

"*faith*" dan "*trust*"). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit, lazimnya bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.

Dalam membangun suatu kepercayaan, antara para pihak dibutuhkan berbagai informasi. Informasi-informasi yang dibutuhkan dari nasabah akan diminta pihak bank yang dikenal dengan persyaratan-persyaratan kredit. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum mengabdikan kredit, pihak kreditur atau bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor di atas dikenal dengan sebutan "*the five c's of credit analysis*" atau prinsip 5 C's, yaitu *Character* (sifat/watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan) dan *Condition of Economy* (keadaan/prospek ekonomi).

Demi tercapainya falsafah tersebut maka apabila ada pihak yang ingin mengajukan permohonan kredit, bank harus melakukan pertimbangan dan Analisis terhadap berbagai hal seperti analisa 5 C's, kemampuan bank itu sendiri dalam memberikan kredit serta melaksanakan prinsip kehati-hatian yang tercantum dalam Pasal 8 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Untuk dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu kesepakatan antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian. Adapun M. Yahya Harahap memberikan definisi perjanjian sebagai berikut:

"Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi."

Perjanjian antara bank dengan nasabah penerima kredit disebut juga sebagai Perjanjian kredit dimana perjanjian ini berakar pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang mempunyai definisi sebagai suatu perjanjian dengan pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Dilihat dari hubungan hukum antara pemberi kredit (*lender*) dan debitur (*borrower*), ada 3 (tiga) macam cara bagi seorang debitur dalam memperoleh kredit untuk keperluan usahanya dari lembaga pemberi kredit. Cara yang pertama, debitur memperoleh kredit hanya dari satu lembaga pemberi kredit bagi seluruh kebutuhan kreditnya. Cara yang kedua, debitur memperoleh kredit dari suatu sindikasi yang anggotanya terdiri atas lembaga-lembaga pemberi kredit. Pada cara yang kedua ini, terdapat satu perjanjian kredit saja, perjanjian antara debitur dengan sindikasi sebagai pemberi kredit, hal ini dikenal dengan "sindikasi kredit". Cara yang ketiga,

debitur menerima kredit dari beberapa lembaga pemberi kredit secara terpisah guna memperoleh seluruh jumlah kebutuhan kreditnya.

Artinya, terdapat beberapa perjanjian kredit bilateral antara debitur dan masing-masing lembaga pemberi kredit tersebut. Secara hukum, masing-masing perjanjian kredit itu tidak berhubungan satu sama lain kecuali apabila di dalam masing-masing perjanjian kredit dicantumkan *cross default clause* (“*klausula ingkar janji silang*”). Klausul tersebut berisi pernyataan hukum yang mengikat para pihak bahwa apabila debitur mengalami kemacetan kredit yang diperoleh dari lembaga pemberi kredit yang lain maka kredit yang diterima debitur berdasarkan perjanjian tersebut menjadi demi hukum ingkar janji (*default*) dan dengan demikian pemberi kredit berhak untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh kredit sekalipun jangka waktu kredit belum berakhir atau masa penyicilan belum tiba saatnya. Hal ini disebut dengan sistem “*joint financing*”.

Dalam *joint financing* kredit diberikan kepada pelanggan perusahaan pembiayaan (*multifinance company*) atau kepada debitur bank dengan sumber dana yang berasal dari beberapa bank atau bank dengan perusahaan pembiayaan non bank. Perikatan ditinjau dari segi pemenuhan pembayaran kembali uang yang dipinjam dapat dibagi menjadi dua jenis perikatan. Pertama, transaksi kredit “tanpa jaminan” atau “*unsecured transaction*” yang dapat dijabarkan sebagai perjanjian yang tidak mempunyai jaminan (*not guaranteed*) atau tidak ada perlindungan (*not protected*) atas pemenuhan pembayaran kembali hutangnya. Dalam hal ini, pelunasan pembayaran kembali hutang, tidak dijamin dengan sesuatu barang yang mempunyai nilai atau harga yang sama atau melebihi jumlah pinjaman. Itulah sebabnya, ditinjau dari aspek bisnis, transaksi tersebut dapat dikategorikan sebagai *unsecured debt* karena merupakan transaksi utang tanpa jaminan sedangkan dari aspek yuridis, disebut tuntutan tanpa jaminan (*unsecured claim*) dan krediturnya dikategorikan kreditur tanpa jaminan (*unsecured kreditur*).

Apabila tidak ada jaminan khusus yang diberikan oleh debitur kepada kreditur maka apabila debitur lalai/cidera janji (*wanprestasi*) dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang maka kreditur harus mengajukan gugatan untuk membuktikan kelalaian debitur dan apabila putusan telah menyatakan debitur lalai, kreditur dapat langsung memohon penetapan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk mengeksekusi benda yang dijamin dalam perjanjian kredit tersebut. Setelah permohonan dikabulkan maka kelanjutan sita eksekusi adalah penjualan lelang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 200 ayat (1) *Herziene Indlansch Reglement* (“HIR”) dan

Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglement Voor de Buitengewesten* (“Rbg”) yang pada intinya menyatakan bahwa penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang, oleh pejabat yang menyita barang itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, satu sama lain menurut pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri setempat. Jadi setelah sita eksekusi dilaksanakan, Undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantaraan

Kantor Lelang dan penjualannya disebut Penjualan Lelang (*executoriale verkoop* atau *foreclosure sale*). Kedua, transaksi kredit yang “dilindungi jaminan” atau *secured transaction*, dimana terhadap utang atau pinjaman, debitur memberi barang jaminan sebagai perlindungan pemenuhan pembayaran kepada kreditur.

Apabila debitur ingkar atau lalai memenuhi pembayaran utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, pemenuhan dapat dipaksa (*imposed*) dengan jalan eksekusi barang jaminan di mana kreditur dilindungi dengan hak preferensi (untuk menerima pelunasan terlebih dahulu dibanding kreditur lainnya) dan hak separatis serta hak parate eksekusi yang menyebabkan kreditur dapat memperoleh pelunasan piutangnya melalui “penjualan lelang” berdasarkan penetapan pengadilan tanpa perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu atau melalui penjualan barang jaminan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Dari segi bisnis, transaksi ini dikategorikan sebagai transaksi utang yang dilindungi jaminan (*secured debt*) dan kreditur berada dalam posisi terjamin (*secured creditor*) sedangkan dari segi hukum, tuntutan pemenuhan pembayaran utang dilindungi dengan barang jaminan, sehingga dikategorikan sebagai *secured claim* dengan jalan menjual atau mengeksekusi barang jaminan melalui pengadilan. Adapun dalam transaksi perkreditan atau peminjaman uang, jaminan yang diserahkan debitur harus dibuat dengan perjanjian antara pemilik jaminan dengan kreditur atau bank yang disebut perjanjian pengikatan jaminan yang sifatnya *accessoir*.

Sebagaimana telah disebutkan di atas, jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang.

Secara umum, benda dalam Pasal 504 KUH Perdata dibagi dalam 2 (dua) kelompok besar, yaitu yang bergerak dan yang tidak bergerak, maka tanggung jawab si berhutang menurut Pasal 1131 KUH Perdata, pada dasarnya meliputi seluruh harta si berhutang, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, dan yang dipakai sebagai patokan untuk mengukur “yang sudah atau akan ada” adalah saat hutang dibuat.<sup>12</sup> Hukum Jaminan dan untuk masing-masing kelompok benda oleh KUH Perdata diberikan lembaga jaminannya masing-masing. Untuk benda bergerak disediakan lembaga jaminan berbentuk gadai (diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata) dan Fidusia (diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia) sedangkan untuk benda tetap (tidak bergerak) disediakan lembaga hipotik untuk kapal yang terdaftar dengan isi kotor 20 m<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik) atau lebih dan pesawat terbang (diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata) dan Hak Tanggungan untuk benda tidak bergerak berupa tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (“UUHT”).

Sementara itu, tanah digolongkan benda tidak bergerak menurut sifatnya di mana tiap bagian dari bumi yang dapat diberi batas dan segala sesuatu yang langsung

atau tidak langsung melekat padanya dalam satu kesatuan, yakni tanah dengan segala sesuatu yang melekat dengan tanah, baik organis maupun mekanis, termasuk pekarangan serta kebun dan segala sesuatu yang tumbuh di atas tanah.<sup>14</sup> Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak dan sulit untuk digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang merupakan jaminan khusus yang memberikan hak istimewa kepada kreditur sebagaimana telah dijelaskan di atas.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya, Hak Tanggungan juga selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada dan Hak Tanggungan juga memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, memberikan kepastian hukum kepada pihak pihak yang berkepentingan dan mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya. Sementara, 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. Begitu halnya dengan para debitur yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank bias jadi tidak seluruhnya mampu 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:

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.

Sementara, 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. Terkait dengan hal tersebut, maka mengenai kepastian hukum bagi para kreditur yang memberikan kredit dengan sistem *cross collateral* terutama dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi (*default*) merupakan topik yang sangat perlu diteliti, karena dalam kasus ini pemberian kredit diberikan oleh

lebih dari satu kreditur kepada satu debitur yang sama dalam waktu yang berbeda atau tidak secara bersamaan dengan jaminan berupa tanah sehingga atas tanah tersebut dibebankan lebih dari 1 (satu) peringkat Hak Tanggungan kepada masing-masing kreditur.

Ketentuan Hak Tanggungan sendiri mengatur bahwa suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan maka masing-masing Hak Tanggungan diberikan peringkat yang ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Selanjutnya dalam hal debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Sementara, dengan ketentuan tersebut maka dalam hal *joint financing* kredit dengan pemberian jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan tidak menutup kemungkinan akan timbul masalah dikemudian hari terkait dengan proses penjualan objek jaminan, pelunasan hutang dan pelaksanaan *joint financing* kredit itu sendiri. Disebabkan karena kreditur kedua dan/atau seterusnya selaku pemegang Hak Tanggungan selain peringkat pertama atau terdahulu menurut ketentuan UUHT lebih memberikan hak preferen atau hak didahulukan pada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dibandingkan dengan kreditur kedua dan atau seterusnya guna menjamin pelunasan hutangnya debitur (lebih utama pemegang Hak Tanggungan pertama).

## **METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan untuk diperbandingkan.

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan adalah deskriptif analitis, metode ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan data yang seteliti mungkin mengenai proses penjaminan Hak Tanggungan secara *Cross Collateral* dalam penyaluran kredit di Bank . Sementara, analisis juga dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dari teori hukum terhadap pemecahan masalah yang terkait dengan kredit macet dan hak tanggungan.

Analisis data penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan. Sedang metode deskriptif yaitu metode analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya dilapangan. Seluruh data primer dan sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan dan pustaka diklasifikasikan dan

disusun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan analisis. Langkah selanjutnya data sekunder yang telah disusun dan ditetapkan sebagai sumber dalam penyusunan tesis ini kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif, sehingga hasil dari analisis inilah yang akan menjadi jawaban dari permasalahan yang diajukan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dari berbagai macam usaha perbankan, maka penyaluran kredit menempati posisi yang paling utama mengingat usaha perkreditan akan membantu pelaksanaan pembangunan ekonomi dan memberikan perluasan kesempatan kerja yang pada akhirnya dimaksudkan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Disamping itu bagi bank sendiri, perkreditan merupakan usaha yang memberikan keuntungan dan pendapatan yang terbesar dalam penerimaan bank. Pemberian kredit selalu didasarkan kepada prinsip kehati-hatian (*prudential banking system*) dimana ada keyakinan dan bank bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P. Menurut pendapat Kasmir, adapun penjelasan untuk analisis dengan 5 C adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Karakter (*Character*),

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dan latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan social standingnya. Ini semua merupakan ukuran kemauan membayar.

2. Kemampuan (*Capacity*),

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. Permodalan (*Capital*),

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. *Capital* ini harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. Jaminan (*Collateral*),

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang

diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Kondisi (Condition),*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Adapun Kasmir juga memberikan penilaian kredit dengan metode analisis 7 P adalah sebagai berikut:

1. *Personality,*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party,*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan- golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapat fasilitas yang berbeda dan bank.

3. *Purpose,*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apabila untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.

4. *Prospect,*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

5. *Payment,*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

6. *Profitability,*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dan periode ke periode apakah akan tetap sama atau

akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7. *Protection,*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Berdasarkan Surat Keputusan Nomor 28/37/KEP/DIR tanggal 10 Juli 1995 tentang Informasi Debitur disebutkan Bank dalam rangka pemberian kredit dan memerlukan informasi mengenai 5C dan 7P dapat diperoleh di Pusat Informasi Bank Indonesia. Untuk keamanan dan kelancaran pemberian kredit, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/120/KEP/DIR tanggal 25 Januari 2008 disebutkan bahwa bank dapat saling bertukar informasi.

*Cross Collateral/ Joint Collateral* (Jaminan Silang/Agunan Bersama) adalah perjanjian berkaitan dengan jaminan-jaminan kredit dari beberapa fasilitas kredit atau beberapa perjanjian kredit, yang masing-masing jaminannya dikaitkan perjanjian yang satu dan yang lainnya. Dalam *cross collateral* jaminan yang bisa *dicross-collateral*kan sebagian besar hampir sama dengan jaminan kredit pada umumnya. Misalnya tanah dan bangunan, yang nantinya bisa diikat dengan akta pemberian hak tanggungan. Kemudian barang bergerak, seperti mesin, kendaraan bermotor, stok barang dagangan yang bisa diikat dengan akta pemberian jaminan fidusia, maupun benda lainnya seperti emas yang bisa diikat dengan akta gadai. Namun dalam penelitian ini lebih menitik beratkan pada Lembaga jaminan hak tanggungan. Yang mana dalam proses pemberian jaminan, tanah dan bangunan merupakan jaminan yang sangat disukai, karena relatif lebih mudah dalam pembagian jaminan antara para krediturnya.

*Cross collateral* merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*), oleh karena itu harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dasar yang berkaitan dengan *accessoir*. Jika diperjanjikan *cross-collateral*, maka perjanjian tersebut adanya pada perjanjian agunan, baik dalam akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian jaminan fidusia, akta pemberian hipotek, maupun dalam akta gadai. Akibat hukum dari adanya *cross collateral* tersebut adalah adanya *joint collateral*, yang secara sederhana artinya adalah atas suatu benda dijadikan untuk menjamin beberapa fasilitas kredit tertentu. Oleh karena itu. Untuk memudahkan pembagian nantinya atas benda tersebut jika dijual untuk melunasi fasilitas-fasilitas kredit, maka dalam *joint collateral* tentunya diperlukan adanya perjanjian pembagian hasil penjualan lelang, yang dikenal dengan *security sharing agreement*. Dalam hal beberapa pihak menghendaki adanya akta-akta perjanjian agunan akan dilakukan *cross collateral*, maka pada masing-masing akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian jaminan, akta pemberian jaminan fidusia, kata pemberian hipotek, maupun dalam akta gadai, idealnya harus menunjuk pada perjanjian pokok yang juga telah mengatur mengenai *cross default*. Dalam dapat dipahami contoh teknis lainnya yang merupakan penjelasan kembali dari uraian sebelumnya agar lebih jelas. *Cross collateral* dilakukan dalam 1 (satu) akta pemberian

agunan untuk masing-masing kelompok objek benda yang dijadikan jaminan kredit. Maksudnya, untuk kelompok benda yang merupakan objek hak tanggungan dibuat 1 (satu) akta pemberian hak tanggungan, untuk kelompok benda yang menjadi objek fidusia dibuat 1 (satu) akta pemberian jaminan fidusia, dan untuk benda yang menjadi objek hipotek dibuat 1 (satu) akta pemberian hipotek sehingga pendaftarannya juga sama. Artinya, dalam *cross collateral* hanya mempunyai 1 (satu) akta pemberian agunan, sesuai objek benda yang dijadikan jaminan, 1 (satu) pendaftaran masing-masing objek hak jaminan (fidusia, hak tanggungan, dan *grosse acte* hipotek).

*Cross collateral* dilakukan dalam beberapa akta pemberian agunan untuk masing-masing kelompok objek benda yang dijadikan jaminan kredit. Maksudnya untuk kelompok benda yang merupakan objek hak tanggungan dibuat beberapa akta pemberian hak tanggungan, untuk kelompok benda yang menjadi objek fidusia dibuat beberapa akta pemberian jaminan fidusia, dan untuk benda yang menjadi jaminan hipotek dibuat beberapa akta pemberian hipotek, sehingga pendaftarannya juga berbeda. Artinya dalam *cross collateral* mempunyai beberapa akta pemberian agunan sesuai objek benda yang dijadikan jaminan, beberapa pendaftaran di masing-masing kantor pendaftaran dan beberapa sertifikat untuk masing-masing objek hak jaminan (fidusia, hak tanggungan, dan *grosse acte* hipotek).

Namun demikian, dalam akta pemberian jaminan kredit tersebut tetap menunjuk pada perjanjian kredit yang sama atau saling silang dalam *cross defaultnya*. Akan tetapi, harus dihindari *cross collateral* dengan konstruksi, yaitu dalam 1 (satu) atau beberapa kelompok objek benda yang sama untuk dijadikan jaminan kredit dibuat lebih dari 1 (satu) pemberian jaminan kredit, misalnya untuk 1 (satu) benda yang merupakan objek hak tanggungan dibuat lebih dari 1 (satu) akta pemberian hak tanggungan, untuk satu benda yang menjadi objek fidusia dibuat lebih dari 1 (satu) pemberian jaminan fidusia, dan untuk satu benda yang menjadi objek hipotek dibuat lebih dari 1 (satu) pemberian hipotek, sehingga pendaftarannya juga lebih dari 1 (satu) dan mempunyai sertifikat lebih dari satu. Konstruksi hukum demikian, mengakibatkan akibat hukum untuk benda-benda yang sama yang merupakan objek hak tanggungan yang lebih dari 1 (satu), dan masing-masing telah didaftarkan, maka hal tersebut tidak melahirkan *cross collateral*, tetapi melahirkan hak tanggungan peringkat II atau Hipotek II, dan seterusnya. Hal demikian didasarkan pada ketentuan Pasal 5 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

1. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang;
2. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan;
3. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan tersebut.

Jika benda-benda yang sama tersebut merupakan objek fidusia, maka atas pembuatan akta pemberian jaminan fidusia dan pendaftaran fidusia serta sertifikat

fidusia yang lebih dari 1 (satu) untuk objek yang sama, berarti telah melakukan fidusia ulang yang dilarang berdasarkan Pasal 17 UU jaminan Fidusia, yaitu melanggar larangan fidusia ulang terhadap objek jaminan fidusia yang telah terdaftar. Khusus untuk jaminan fidusia, agar diperhatikan bahwa dalam hal terdapat adanya suatu jaminan *cross collateral*, dimana atas objek jaminan fidusia tersebut untuk menjamin beberapa fasilitas kredit, tetapi jika akta fidusianya dibuat hanya satu akta, pendaftarannya dilakukan satu kali dan sertifikatnya juga hanya satu, maka hal tersebut tidak termasuk fidusia ulang, karena waktu timbulnya hak preferent yang dimiliki oleh kreditor untuk seluruh fasilitas kredit timbul secara bersamaan, yaitu pada saat pendaftaran.

Namun demikian, jika atas objek jaminan fidusia yang sama dibuatkan akta pemberian jaminan fidusia (APJF) tersebut 2 (dua) kali atau lebih oleh karenanya, harus dilakukan 2 (dua) kali pendaftaran atau lebih dan diberikan sertipikat jaminan fidusia 2 (dua) atau lebih, maka APJF, pendaftaran fidusia, dan sertipikat jaminan fidusia yang pertama saja yang berlaku dan selebihnya menjadi batal demi hukum, karena melanggar fidusia ulang. Perjanjian *cross default* dan *cross collateral* sebagaimana tersebut di atas, dapat saja dilakukan dalam pemberian fasilitas kredit, sekalipun nama *cross default* dan *cross collateral* tersebut tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun tentunya diperlukan adanya kesepakatan pemahaman yang sama mengenai pengertiannya. Yang utama untuk diperhatikan adalah perjanjian pokok (perjanjian kredit) tersebut merupakan perjanjian utama sebagai tempat digantungkannya perjanjian ikutannya (*accessoir*), perjanjian agunan. Perjanjian ikutan tersebut akan ikut berakhir jika perjanjian pokoknya atau perjanjian yang diikutinya berakhir. Jika suatu perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian ikutan juga ikut berakhir.

Dalam perjanjian ikutan, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian agunan kredit, sekalipun telah dilakukan perjanjian *cross collateral*, tidak serta merta perjanjian tersebut mempunyai hak preferent karena untuk menjadikan *cross collateral* mempunyai hak-hak yang bersifat preferent maka hal tersebut harus tetap mengikuti syarat dan ketentuan yang berkaitan dengan timbulnya hak preferent yang diatur dalam perundang-undangan, baik dalam hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia dan/atau hipotek dan/atau gadai. Jika kreditor menghendaki bahwa *cross collateral* tersebut mempunyai hak-hak preferent, maka masing-masing akta pemberian hak tanggungan dan/atau akta pemberian jaminan fidusia dan/atau akta pemberian akta hipotek dan/atau akta pemberian akta gadai menunjuk perjanjian kredit yang saling *mengcross-default*-kan.

Jika *cross collateral* hendak dikaitkan dengan beberapa perjanjian fasilitas kredit, maka dalam pembuatan APHT dan/atau APJF dan/atau akta pemberian hipotek wajib dicantumkan/dinyatakan secara tegas perjanjian-perjanjian yang dijamin tersebut dalam APHT dan/atau APJF dan/atau akta pemberian hipotek. Jika tidak dilakukan, maka hak preferent yang timbul masih dapat diperdebatkan. Asas-asas hukum pengikatan agunan yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan kehendak *cross collateral*. Jika

beberapa perjanjian pokok (beberapa perjanjian kredit/KMK, KI, NCI dan lain-lain, baik secara internal, maupun eksternal) dibuat sejak semula memang dimaksudkan untuk mencantumkan *cross default* dan *cross collateral*, maka hal ini tidak begitu rumit karena sejak semula telah tertata dengan rapi.

Tetapi, di dalam praktiknya, kehendak *cross collateral* akan memenuhi beberapa permasalahan jika terdapat satu atau beberapa agunan sebelumnya telah diikat secara yuridis sempurna karena dalam pengikatan agunan untuk fasilitas kredit yang existing tersebut tentunya telah dibuat APHT dan didaftarkan secara yuridis sempurna, dimana dalam APHT hanya mencantumkan perjanjian pokok yang dijamin dengan benda tersebut dan tentunya tidak termasuk perjanjian fasilitas kredit lainnya. Oleh karena itu, jika terhadap fasilitas kredit yang existing dan agunannya telah diikat secara yuridis sempurna tersebut hendak dilakukan *cross default* dan *cross collateral*, maka perlu adanya addendum (perubahan) terhadap perjanjian kredit pada masing-masing perjanjian kredit, baik pada perjanjian kredit yang existing dan perjanjian kredit lainnya (yang saling silang dalam default di antara perjanjian-perjanjian kredit yang berkaitan tersebut), yaitu untuk memasukkan suatu klausula cross default di masing-masing perjanjian kredit.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit secara *cross collateral*, maka tidak terlepas dari permasalahan sebagai berikut:

1. Jaminan Kredit,

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan dari kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal disepakati bersama.

Jaminan merupakan alternatif terakhir, jika kelayakan usaha atas prospek bisnis debitur tidak mendukung lagi untuk pengembalian kredit dalam langkah menarik kembali dana yang telah disalurkan. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, jaminan hendaknya dipertimbangkan 2 (dua) faktor, yaitu:

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

Berdasarkan pertimbangan kedua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh pihak bank dapat meminimalisasi risiko dalam penyaluran

kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Secara normatif saran perlindungan bagi kreditur tercantum dalam berbagai ketentuan perundang-undangan. KUH Perdata merumuskan hal tersebut dalam:

1) Pasal 1131 KUH Perdata,

Pasal ini menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dengan demikian secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan, atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Jadi pada dasarnya seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban, kepada semua kreditur secara bersama-sama. Di sini Undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama atau berlaku asas *paritas creditorium*, di mana pembayaran atau pelunasan hutang kepada kreditur dilakukan secara berimbang (*ponds-ponds gewijs*). Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada yang memberikan kedudukan preferen (*droit de preference*) kepada para kreditur tersebut.

2) Pasal 1132 KUH Perdata,

Pasal ini menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua benda yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Dengan demikian, dapat ditafsirkan bahwa di dalam pasal.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemberian kredit secara *cross collateral* merupakan salah satu dari variasi yang berkaitan dengan agunan fasilitas kredit. Pemberian kredit secara *cross collateral* dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit oleh masing-masing kreditur dengan debitur secara bilateral dengan pemberian jaminan yang dapat berupa Hak Tanggungan (dengan sistem peringkat Hak Tanggungan). Terkait dengan peraturan *cross collateral* pada Bank yang tertuang dalam Standar Pemberian Kredit (SPK), belum adanya pengaturan secara khusus tentang *cross collateral* secara khusus, dan masih diperlakukan sebagaimana perjanjian kredit biasa;
2. Pemberian kredit secara *cross collateral* memiliki resiko terhadap para kreditur-krediturnya sehingga untuk memberikan perlindungan kepada

kreditur maka dalam perjanjian kredit yang dimaksudkan perlu dicantumkan klausula *cross default*, kemudian ditindak lanjuti dengan *cross collateral* serta adanya *security sharing agreement* (perjanjian berbagi jaminan);

Implikasi dari kenyataan dalam sistem pemberian kredit secara *cross collateral*, apabila debitur (pemilik jaminan) lalai atau melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet, maka bagian *Risk and Collection unit* dari Bank (yang bertindak mewakili kreditur) berwenang untuk mengakhiri perjanjian kredit setelah memperoleh pemberitahuan tentang adanya kelalaian debitur dari para kreditur, tanpa diperlukan gugatan lagi. Setelah obyek Hak Tanggungan dijual, maka pembagian hasil penjualan tidak dilakukan berdasarkan peringkat masing-masing kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dari tanah yang dijaminakan, akan tetapi pembagian dilakukan secara *pari passu* dan proporsional sebesar jumlah kewajiban debitur yang terhutang kepada masing- masing kreditur.

Oleh karena itu disarankan adalah sebagai berikut: Bank sebaiknya menyajikan standar operasional atau peraturan khusus yang mengatur tentang *cross collateral*. Hal ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik itu terhadap kreditur maupun debitur dalam melakukan perjanjian kredit khususnya bila perjanjian tersebut menggunakan agunan yang saling silang atau *cross collateral*;

Degan keterbatasan peneliti, diakui danya ketidaklengkapan penelitian, karena Pelaksanaan *security sharing agreement* (perjanjian berbagi jaminan), hendaknya memiliki agen jaminan ataupun yang dipersamakan dengan itu yang bertugas dalam pembagian jaminan, masih terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Sehingga lebih memudahkan pihak bank selaku masing-masing debitur untuk mendapatkan haknya;

Negara perlu membuat peraturan perundang-undangan lebih lanjut yang dapat mengakomodir ketentuan mengenai eksekusi jaminan dalam sistem pemberian kredit secara *cross collateral* terutama ketentuan mengenai klausula ingkar janji silang (*cross default*) dan *cross collateral*, agar putusan hakim terkait dengan permasalahan atau sengketa hukum dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dilakukan secara silang (*cross collateral*) dapat lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para kreditur yang beritikad baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Jurnal Ilmiah

Danny Robertus Hidayat, Perlindungan Hukum bagi Kreditur dengan Jaminan atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Sama, *DiH. Jurnal Ilmu Hukum Volume 14 Nomor 27*. Februari, 2018.

Johannes Ibrahim, Default dan Cross Default dalam Perjanjian Kredit Bank, *Jurnal Manajemen Maranatha*, Volume 2, Nopember 2002

Kevin Kogin, Moch. Isnaeni dan Endang Prasetyawati, Ratio Legis of Using Cross Collateral and Cross Default Clauses in Banking Credit Contract, *Journal of Law, Policy and Globalization*, ISSN 2224-3240 (Paper), ISSN 2224-3259 (Online) Vol. 78, 2018

### **Buku**

\_\_\_\_\_, Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank, CV. Utomo, Bandung, 2013.

\_\_\_\_\_, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 2015

\_\_\_\_\_. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

\_\_\_\_\_. Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014

\_\_\_\_\_. Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek Edisi Revisi (Disesuaikan dengan UU No. 37 Tahun 2004, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

\_\_\_\_\_. Hukum Perkreditan Kontemporer, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

\_\_\_\_\_. Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015

\_\_\_\_\_. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

\_\_\_\_\_. Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

\_\_\_\_\_. Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta, 2015.

Ashsofa, Burhan, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2011

Badruzaman, Mariam Darus, KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 2011

Budiono Kusumohamidjojo, Panduan Untuk Merancang Kontrak, Gramedia, Jakarta, 2011.

Djuhaendah, Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016

Djumhana, Muhammad, Hukum Perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

- Dunne, Van, Wanprestasi dan Keadaan Memaksa, Ganti Kerugian, Dewan Kerja Sama Ilmu Belanda dengan Proyek Hukum Perdata, Yogyakarta, 2014
- Fuady, Munir, Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, PT Citra Aditya Bakti, 2014
- Harahap, M. Yahya, Eksekusi Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan. Makalah disampaikan pada Seminar Nasional "Menyongsong Berlakunya UU Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah", Yogyakarta, 2015
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015.
- HS, Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Ibrahim, Johannes, Cross Default & Cross Collateral Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, PT Refika Aditama, Bandung, 2014.
- Indonesia. Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU No. 4 tahun 1996. LN No. 1996-42. TLN No. 3632.
- Indonesia. Undang-Undang Perseroan Terbatas. UU No. 40 tahun 2007. LN No. 106. TLN. No. 4576.
- Indonesia. Undang-Undang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. UU No. 10 tahun 1998. LN No. 182.
- Kaban, Maria, Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian, Universitas Sumatera Utara, Sumatera Utara, 2017.
- Kie, Tan Thong Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, PT Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti. Jakarta: Pradnya Pramita, 2017.
- Lubis, M. Solly, Filsafat Ilmu Dan Penelitian, CV. Mandar Maju, Bandung, 2015
- Lubis, Muhammad Yamin, et. al, Hukum Pendaftaran Tanah, CV. Mandar Maju, Bandung, 2014
- Mamudji, Sri, Et al, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2014
- Mertokusumo, Sudikno, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2015.
- Rahman, Hasanuddin, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015
- Sari, Elsi, Kartika, Hukum Dalam Ekonomi, Grasindo, Jakarta, 2014
- Satrio, J, Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

- Sianturi, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2018.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, Bandung, 2011
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kredit Sindikasi Proses, Teknik Pemberian, dan Aspek Hukumnya*, PT. Kreatama, Jakarta, 2016.
- Soesilowati, Sri, et al, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Gitama Jaya Jakarta, Jakarta, 2015.
- Soewarso, Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Sukanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015
- Surakhmad, Winarno, *Dasar dan Teknik Research*, Tarsito, Bandung, 2015.
- Sutedi, Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP Cipta Jaya, Jakarta, 2016.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 2013.
- Yurisprudensi Indonesia Penerbitan 1985-I*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta 2012.