

TESIS

**KEDUDUKAN BANK SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
YANG MELAKUKAN LELANG AGUNAN DEBITOR KELOMPOK
USAHA BERDASARKAN AKTA *CROSS DEFAULT* DAN *CROSS
COLLATERAL***



OLEH :

YULIA AYU WARDANI, S.H.

NIM. 032014153001

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

**KEDUDUKAN BANK SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
YANG MELAKUKAN LELANG AGUNAN DEBITOR KELOMPOK
USAHA BERDASARKAN AKTA *CROSS DEFAULT* DAN *CROSS
COLLATERAL***

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum
Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Airlangga
Surabaya**

Oleh :

YULIA AYU WARDANI, S.H.

NIM. 032014153001

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal 4 Januari 2022

Dosen Pembimbing Utama



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002

Dosen Pembimbing Kedua



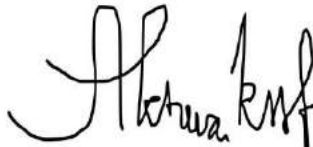
Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

NIP. 198401052014041003

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Aktieva Tri Tjitrawati, S.H., M.Hum.

NIP. 196401071989032001

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 4 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS :

**Ketua : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
NIP.196504191990021001**

Anggota :

- 1. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP.198003202005012002**
- 2. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003**
- 3. Dr. M. Hadi Subhan, S.H., C.N., M.H.
NIP.197304062003121002**
- 4. Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H.
NIP.196010301987012001**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

- ❖ Nama : Yulia Ayu Wardani
- ❖ N I M : 032014153001
- ❖ Alamat/No. Tlp. : Jogoloyo RT/RW 001/003, Kec. Sumobito, Kab Jombang /
085655643177

dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 16 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



Yulia Ayu Wardani

NIM. 032014153001

ABSTRAK

Penyelesaian kredit bermasalah (NPL) dalam industri perbankan dewasa ini merupakan permasalahan kompleks dan memerlukan banyak strategi agar bank mendapatkan kembali haknya. Penyaluran kredit kepada debitor (kelompok usaha) memiliki risiko yang lebih tinggi bagi bank selaku kreditor. Sebagai perlindungan bagi kreditor maka dibuat perjanjian jaminan dan akta *cross default* dan *cross collateral*. Akta *cross default* dan *cross collateral* digunakan sebagai dasar eksekusi agunan debitor (kelompok usaha) yang saling ”mengait”. Akta ini disertakan dalam dokumen-dokumen perjanjian kredit dan jaminan yang merupakan syarat pengajuan lelang melalui KPKNL. Lelang agunan merupakan salah satu upaya yang efektif dalam penyelesaian kredit debitor macet. Bank selaku kreditor preferen mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Kata kunci : kredit, *cross default*, *cross collateral*, lelang

ABSTRACT

The resolution of non-performing loans (NPL) in the banking industry today is a complex problem and requires many strategies so that banks can regain their rights. Credit distribution to debtors (business group) carries a higher risk for banks as creditors. As protection for creditors, guarantee agreements and deeds are made cross default and cross collateral. The deeds are cross default and cross collateral used as the basis for the execution of the debtor (business group) collateral which is "linked". This deed is included in the credit agreement documents and guarantees which are a requirement for submitting an auction through the KPKNL. Collateral auction is one of the effective efforts in resolving bad debtor credit. The bank as the preferred creditor has the right to sell the object of mortgage on its own power through a public auction and to take repayment of its receivables from the sale proceeds.

Keywords: credit, cross default, cross collateral, auction

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul “KEDUDUKAN BANK SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG MELAKUKAN LELANG AGUNAN DEBITOR KELOMPOK USAHA BERDASARKAN AKTA *CROSS DEFAULT* DAN *CROSS COLLATERAL*” sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Magister Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., LL.M., Ph.D, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Ibu Dr. Aktieva Tri Tjiitrawati, S.H., M.Hum. selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum;
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing tesis dan penguji tesis;
4. Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku ketua tim penguji tesis;
5. Bapak Dr. M. Hadi Subhan, S.H., C.N., M.H., dan Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H. selaku anggota penguji tesis;
6. Para Bapak dan Ibu dosen pengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, yang memberikan kepada saya kesempatan kuliah, belajar dan menyelesaikan tesis serta menyelesaikan masa studi;
7. Segenap keluarga yang ikut memberikan doa dan restunya;
8. Rekan-rekan dan teman yang secara langsung maupun tidak langsung ikut mendukung dan memberikan doa restunya selama kuliah sampai selesainya tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas dengan selalu memberi rahmat dan berkah dalam kehidupan seluruh pihak yang telah membantu, mendukung dan mendoakan

penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga pula penulisan tesis ini berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Surabaya, 4 Januari 2022

Penulis,

Yulia Ayu Wardani, S.H.

NIM. 032014153001

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960)

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1992)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 182 Tahun 1998)

Peraturan Menteri

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 270 Tahun 2016)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1601 Tahun 2020)

Peraturan Bank Indonesia (PBI)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 202 Tahun 2012)

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 247 Tahun 2019)

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 388/Pdt.G/2018/PN.Sby Tanggal 16 Oktober 2018

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 140/PDT/2019/PT.SBY Tanggal 16 April 2019

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1632 K/Pdt/2020 Tanggal 29 Juli 2020

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PANITIA PENGUJI	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	ix
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.4.1 Manfaat Teoritis	9
1.4.2 Manfaat Praktis	10
1.5 Tinjauan Pustaka	11
1.5.1 Eksistensi Akta <i>Cross Default</i> dan <i>Cross Collateral</i>	11
1.5.2 Prosedur Lelang Agunan.....	13
1.6. Metode Penelitian.....	23
1.6.1 Tipe Penelitian Hukum	23
1.6.2 Pendekatan Masalah (<i>approach</i>).....	23
1. Pendekatan Perundang-undangan	
(statue approach)	24
2. Pendekatan Konseptual (<i>conceptual approach</i>).....	24
3. Pendekatan Kasus (<i>case approach</i>).....	25
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	26
1. Bahan Hukum Primer	26
2. Bahan Hukum Sekunder	27

1.6.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	28
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	28
1.7 Sistematika Penulisan.....	28
 BAB II : WANPRESTASI DEBITOR YANG DIDASARKAN ATAS AKTA CROSS DEFAULT DAN CROSS COLLATERAL	 33
2.1 Konstruksi Hukum Perjanjian Kredit Dengan Klausula Cross Default dan Cross Collateral.....	33
2.2 Bank selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Agunan Debitor	42
2.3 Penentuan Wanprestasi Debitor Atas Akta Cross Default dan Cross Collateral	56
 BAB III : EKSEKUSI JAMINAN DEBITOR KELOMPOK USAHA BERDASARKAN AKTA CROSS DEFAULT DAN CROSS COLLATERAL.....	 62
3.1 Klausula Dalam Akta Cross Default dan Cross Collateral	62
3.2 Penegakan Hak Bank Selaku Pemegang Jaminan Berdasarkan Akta Cross Default dan Cross Collateral	70
3.3 Analisis Putusan Mahkamah Agung Terkait Sengketa Eksekusi Jaminan Berdasarkan Klausula Cross Default dan Cross Collateral	78
3.3.1 Duduk Perkara.....	78
3.3.2 Analisis Putusan Mahkamah Agung Terhadap Perkara Nomor 388/Pdt.G/2018/PN.Sby	82
 BAB IV : PENUTUP	 96
4.1 Kesimpulan.....	96
4.2 Saran.....	98

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN