

**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
DENGAN PELAKSANAAN LELANG PARATE EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN MILIK DEBITUR**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Program Studi Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

OLEH:

DELA AUDRIA

02011381924422

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN SKRIPSI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

Nama : Dela Audria
NIM : 02011381924422
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL

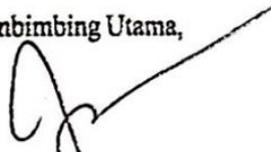
**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (PERSERO) TBK. DENGAN PELAKSANAAN LELANG
PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MILIK DEBITUR**

Telah diuji dan lulus dalam sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 24 Desember
2022 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang,

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. H. Voni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,



Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP. 197002071996032002



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Dela Audria

Nomor Induk Mahasiswa : 02011381924422

Tempat/Tanggal Lahir : Palembang

Fakultas : Hukum

Strata Pendidikan : S1

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan persyaratan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

سَمِ الْجَمْعِ مِ الرَّحْمَةِ

“Sesungguhnya shalatku, ibadahku, hidupku dan matiku hanyalah untuk Allah Tuhan seluruh alam - Al-An’am 162, Dan kehidupan dunia ini tidak lain hanyalah kesenangan yang menipu -Al-Hadid 20, Saat ujian hidup terasa berat tanamkan dijiwa bahwa Aku tidak akan meninggalkanmu – Ad-Duha Ayat 3, Sesungguhnya pertolongan Allah itu dekat – Al-Baqarah 214, ...dan aku belum pernah kecewa dalam berdoa kepada-Mu, ya Tuhanku – Maryam Ayat 4, Maka nikmat Tuhan kamu yang manakah, yang kamu dustakan? – Ar-Rahman 13”

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT
- ❖ Almamaterku
- ❖ Keluargaku
- ❖ Teman-temanku

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan anugerah kasih sayangNya penulis bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk DENGAN PELAKSANAAN LELANG PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MILIK DEBITUR** yang merupakan syarat wajib untuk mengikuti ujian Komprehensif Sarjana Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidaklah terlepas dari kesulitan dan masalah yang dihadapi. Namun, penulis secara pribadi tetap mengusahakan penyelesaian penulisan skripsi ini dengan kemampuan penulis serta bimbingan arahan dari para pembimbing skripsi. Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca.

Palembang, 12 Desember 2022



Dela Audria
NIM 02011381924422

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan dukungan yang sangat berguna bagi penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang selalu memberikan nikmat kepada hambanya bahkan tanpa dipinta terlebih dahulu. Yang Maha mendengar keluhan hambanya serta, Maha pemberi tanpa batas sehingga atas kuasaNYA lah saya bisa dengan lancar menyelesaikan skripsi ini.
2. Keluarga saya yang sangat saya sayangi kepada kedua orang tua saya yang selalu mendoakan hal terbaik untuk anaknya serta tiada henti untuk selalu memberikan dukungan, perhatian, dan kasih sayang. Kepada nenek saya, adik saya tersayang Shalsa, serta Abang saya Liyan, dan kk Dea, dan sepupu saya Revila dan Paula, yang selalu hayukk untuk pergi healing agar saya tetap semangat menyelesaikan skripsi ini dan selalu memberikan effort yang besar agar penulisan skripsi ini tetap berjalan baik.
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak DR. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan sebagai dosen Penasihat Akademik saya yang telah membimbing saya selama ini.
6. Bapak Drs.Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Ketua Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.HUM., selaku Ketua Jurusan Studi Hukum

Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

8. Bapak Prof. Dr. Jomi Emorzon, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama saya yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan kepada saya hingga skripsi ini selesai.
9. Ibu Sri Handayani, S.H.,M.HuM., selaku Pembimbing Pembantu saya yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam menulis skripsi ini.
10. Seluruh dosen Staff Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang sangat bermanfaat.
11. PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Kantor Wilayah Palembang kepada Kabag pak Irwan, pak koko, kak Rino, Kak Guntur, Kak Jojo, Bu Ulfa, Bu Ayu, Kak Joni, dan pak Iman yang telah bersedia memberikan tempat ketika pelaksanaan KKL, ilmu, arahan, perhatian, makanan, sehingga banyak pelajaran serta ilmu yang sangat berguna untuk membantu penyelesaian skripsi saya. Serta teman saya selama KKL yaitu Aldo, Puput, Viona, Putri, Dea, Hesty, Emma, Wayan yang membuat saya semangat untuk datang KKL dan selalu menemani ketika ishoma berlangsung.
12. Pedeye Grup teman saya yang sudah saya kenal selama lebih dari 10 Tahun yaitu Ayu, Epet, Piranty, Alya, Julpi, Mesiyoo, Sindih, Sopi, dan Tewe, yang saya sayangi selalu menghibur saya, menyemangati, mendoakan, dan membuat hari saya sangat produktif setiap minggunya, sehingga saya semangat dalam penulisan skripsi ini.
13. Aseton Squad teman semasa SMA hingga sekarang yaitu, Nadya, Bella, Sanyyah, Chikey, Pecuul, Dinduy yang saya sayangi selalu memberikan perhatian, semangat, meluangkan waktu untuk menulis skripsi bersama, mengajak pada kegiatan positif, mendoakan, dan memberikan arahan pada penulisan skripsi ini agar semangat menulis skripsi.

14. Viona Christin Dolok Saribu teman seperjuangan kuliah selalu bersama dari mahasiswa baru hingga sekarang sudah emester 7 yang saya sayangi. Senantiasa untuk saling tolong menolong, saling mendoakan kebaikan, dan memberikan banyak pelajaran kehidupan baru kepada saya. Jika tua nanti kita telah hidup masing-masing ingatlah kita pernah beradaptasi bersama di dunia perkuliahan mulai dari jaman offline, online, kegiatan PLKH, kegiatan KKL, penulisan skripsi, dosen pembimbing skripsi yang sama. Selalu melewati banyak drama permasalahan pada masa kuliah pertemanan, kisah cinta, kehidupan. Selalu aku doakan agar apa yang di mimpikan dan di inginkan kan menjadi nyata.
15. Teman seperbimngan skripsi Viona, Rania, Muti, Faizah yang telah berjuang bersama dan senantiasa saling memberikan dukungan, motivasi, dalam penulisan skripsi ini mulai dari awal hingga selesai skripsi ini selesai.
16. Fakultas Hukum UNSRI ditempat ini saya bertemu dengan teman semasa perkuliahan yaitu Viona, Fika, Salsa, Mey, Izma, Bella, Anca, Fira, Rara, Dela, Bena, Tasya, Rania, Muti, Faizah, Suci, Dhea, Aldo, Ichsan, Togar, Wawan. Terimakasih FH UNSRI telah mempertemukan saya kepada orang-orang yang memberikan saya rasa bahagia, bersyukur, dan berjuang. Dimanapun kalian berada nanti, semoga hal baik selalu datang kepada kita serta selalu dikelilingi oleh orang-orang yang baik pula.

Palembang, 12 Desember 2022



Dela Audria
NIM 02011381924422

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PENGESAHAN	II
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
ABSTRAK	xii
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Secara Teoritis.....	10
2. Manfaat Secara Praktis	10
E. Ruang Lingkup.....	11
F. Kerangka Teori	11
1. Teori Perjanjian	11
2. Teori Perkreditan	13
3. Teori Jaminan.....	15
4. Teori Lelang	20
G. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Pendekatan penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Data	24
4. Teknik Pengumpulan Data	25
5. Lokasi Penelitian	26
6. Populasi dan Sampel	26
7. Analisis Data	27
8. Penarikan Kesimpulan.....	27
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	28

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit	28
1. Pengertian Kredit.....	28
2. Kredit Macet.....	29
3. Akibat Kredit Macet	31
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	32
1. Pengertian Hak Tanggungan	32
2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	33
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	35
4. Hak Milik (Eigendom)	37
C. Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	38
1. Pengertian Lelang.....	38
2. Dasar Hukum Lelang.....	39
3. Jenis – Jenis Lelang	39
D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	44
1. Eksekusi Yang Disederhanakan	45
2. Parate Eksekusi	46
3. Eksekusi Hak Tanggungan	48
BAB III: HASIL DAN PEMBAHASAN	51
A. Agunan Milik Debitur Dapat Dikategorikan Masuk Daftar Lelang Parate Eksekusi	51
1. Debitur Tidak Bisa Lagi Di Restrukturisasi,	58
2. Pemberitahuan keterlambatan Pembayaran Cicilan Hutang.....	61
3. Sudah Memberikan Surat Peringatan Ke 1, Surat Peringatan ke 2, dan Surat peringatan ke 3	62
4. Penyitaan Aset Milik Debitur Sesuai Ketentuan Yang Berlaku	63
5. Sertifikat Sudah Diikat Hak Tanggungan	63
B. Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Pada Hak Tanggungan Dengan	65
Prosedur Dari PT. Bank Rakyat Indonesia.....	65
1. Kelengkapan Syarat Dokumen Pelaksanaan lelang	72
2. Penetapan Harga Limit	73
3. Pengumuman Lelang.....	73
4. Persiapan Lelang	75
5. Pelaksanaan Lelang	77
BAB IV PENUTUP	79

A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
Daftar Pustaka	81
LAMPIRAN.....

Nama : Dela Audria

NIM : 02011381924422

Judul : Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Dengan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Milik Debitur

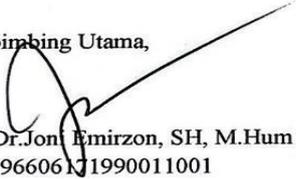
ABSTRAK

Bank dalam menghimpun dana masyarakat berupa bentuk pinjaman, sering dikenal dengan istilah kredit. Bank Rakyat Indonesia Persero dalam memberikan kredit kepada calon debitur, memiliki syarat tersendiri seperti menjadikan agunan milik debitur sebagai jaminan atas utangnya. Agunan milik debitur yang masuk kategori kredit macet dapat dilakukan pelaksanaan lelang parate eksekusi. Tidak semua hak tanggungan debitur dapat dilakukan parate eksekusi. Serta persyaratan kategori hak tanggungan debitur yang masuk daftar lelang masih belum diketahui, karena PMK No. 213/pmk.06/2020 hanya mengatur petunjuk pelaksanaan lelang saja. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada skripsi ini adalah bagaimana agunan milik debitur dapat dikategorikan masuk daftar lelang parate eksekusi serta bagaimana pelaksanaan lelang parate eksekusi hak tanggungan milik debitur dengan prosedur Bank Rakyat Indonesia. Penelitian ini bersifat normatif didukung dengan data empiris. dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, serta penarikan kesimpulan secara induktif. Sebelum dilakukan lelang pada agunan milik debitur, pihak bank akan upaya diantaranya melakukan restrukturisasi kredit debitur. Dilihat debitur masih tidak bisa membayar hutang, maka akan dilakukan lelang. Lelang Parate Eksekusi adalah lelang yang dilakukan secara langsung tanpa campur tangan pengadilan yang didasarkan pada sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sehingga kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk bisa melaksanakan lelang parate eksekusi secara langsung tanpa melalui pengadilan.

Kata Kunci : *Upaya Penyelesaian kredit Macet, Hak Tanggungan, Parate Lelang*

Ekseskusi

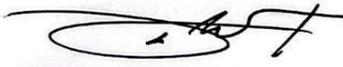
Pembimbing Utama,


Prof. Dr. Joni Amirzon, SH, M.Hum
NIP 19660611990011001

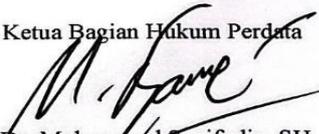
Palembang,

Disetujui Oleh:

Pembimbing Pembantu,


Sri Handayani, SH, M.Hum
NIP 197002071996032002

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Muhammad Syaifudin, SH., M.Hum
NIP 197207281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menjalani kehidupan di zaman sekarang, bank memiliki posisi khusus sebagai lembaga kepercayaan. Bank mempunyai peranan penting untuk menghimpun dana yang diperoleh dari masyarakat. Dana yang diperoleh dari masyarakat ini dapat berbentuk simpanan dan pinjaman, dana ini berasal dari masyarakat maka dana yang ada di bank disalurkan kembali kepada masyarakat. Sehingga jika kepercayaan yang diberikan masyarakat sebagai nasabah bank terganggu, dapat mengakibatkan nasabah menarik simpanannya yang disebut dengan *rush money*.¹ Sebagaimana pengertian bank dalam UU Perbankan mengartikan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki tujuan utama untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.² Agar aktivitas bank dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dapat berjalan dengan lancar maka dari itu, bank harus memiliki dana yang memiliki fungsi memberikan kredit kepada masyarakat. Dana tersebut dapat diperoleh dari

¹ Yuhelson. 2019. *Pengantar Hukum Perbankan Di Indonesia*. Gorontalo: Ideas Publishing. hlm. 118.

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

pemilik bank yaitu (pemegang saham), pemerintah, nasabah yang ada di luar negeri, maupun nasabah dalam negeri, dari hasil bunga kredit, serta jasa-jasa yang diberikan pada lintas pembayaran dan peredaran uang. Dana dari pemilik bank sendiri merupakan setoran modal yang dilakukan pada saat pendirian bank. Jika bank dalam bentuk BUMN yang berupa PT maka sebagian besar atau paling sedikit 51% modalnya dimiliki oleh negara.³

Sebelum dana diteruskan kepada penerima, bank dapat menggunakan dana tersebut untuk mendapatkan keuntungan, misalnya dipinjamkan dalam bentuk pinjaman antar bank (interbank call money) berjangka 1 hari hingga 1 minggu. Keuntungan bank diperoleh dari selisih antara harga jual dan harga beli dana tersebut setelah dikurangi dengan biaya operasional. Dana - dana masyarakat ini dihimpun oleh bank dengan menggunakan instrumen produk simpanan yang terdiri dari giro, deposito dan tabungan.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja bank yang merupakan suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia. Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Tentu banyak fasilitas yang di sediakan

³ Emirzon, Joni. dkk. 2021. *Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) Paradigma Baru dalam Hukum Bisnis Indonesia*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, hlm.53.

dari pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk untuk masyarakat yaitu simpan pinjam.⁴ PT. Bank Rakyat Indonesia memiliki berbagai macam produk simpan pinjam yang disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing calon debitur. Salah satunya produk pinjaman untuk individu, pinjaman untuk usaha mikro kecil menengah, dan pinjaman untuk korporasi yang masing – masing memiliki syarat dan ketentuan berlaku yang berbeda – beda.⁵

Nasabah bank jika ingin meminjam uang kepada pihak bank haruslah melakukan perjanjian yang telah disepakati bersama. Sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPer yang pertama adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, yang ke dua Kecakapan bertindak, yang ke tiga adanya objek perjanjian, yang ke empat adanya kausa yang halal.⁶ Sehingga jika pihak nasabah sebagai debitur dan pihak bank sebagai kreditur telah saling menyepakati perjanjian yang dibuat dan menyanggupi akan bertanggung jawab jika terjadi hal yang tidak diinginkan juga terjadi.

Pemberian pinjaman kepada nasabah disebut dengan kredit, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang telah disetujui dalam perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁷ Bank memiliki beberapa aspek dalam pemberian kredit kepada nasabah, salah

⁴ <https://bri.co.id/>

⁵ *Ibid*

⁶ Lukman Santoso AZ. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka. hlm. 50.

⁷ Muhammad, Abdulkadir, Rilda. 2005. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm. 97.

satunya aspek hukum. Aspek hukum memegang peranan penting dalam melakukan analisa sebelum kredit itu diberikan kepada pemohon. Ada beberapa aspek hukum yang berkaitan dengan pemberian kredit yaitu aspek hukum pemohon, aspek hukum perjanjian kredit, aspek hukum jaminan kredit, aspek hukum restrukturisasi kredit dan aspek hukum tindakan hukum dalam menyelamatkan dan menyelesaikan kredit macet.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

- a. Pembelian surat berharga nasabah yang dilengkapi dengan Note Purchase Agreement (NPA);
- b. Pengambil alihan tagihan dalam suatu perjanjian kredit dengan pemberian plafon kredit yang didalam prakteknya diawali dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian kredit.

Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk memiliki ketentuan aspek hukum tersendiri dalam pemberian kredit, dengan tetap mempertahankan ketentuan yang tidak melanggar Undang-Undang yang berlaku. Aspek hukum pemberian kredit pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dimulai dari identifikasi calon debitur dengan melengkapi dokumen identifikasi pribadi,

legalitas usaha dengan melihat dokumen legalitas jenis usahanya, bentuk usaha, dan kekayaan calon debitur. Setelah dirasa debitur layak untuk mendapat pinjaman kredit maka dilakukanlah putusan kredit oleh pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yaitu putusan delegasi wewenang kredit (pdwk) pada prinsipnya tidak diberikan secara *ex officio* namun didasarkan pada kualitas individu masing-masing pejabat dan dengan mempertimbangkan kondisi unit kerjanya. melakukan perjanjian kredit, dan tanda tangan perjanjian kredit. Pada perbankan biasanya ditemukan debitur yang bermasalah pada kreditnya, kredit bermasalah ini dalam perbankan sering dikenal dengan istilah *non performing loan* (NPL). Adanya kredit macet atau bermasalah yang biasa disebut *non performing loan* (NPL) merupakan kredit yang tidak menepati jadwal angsuran sehingga terjadi tunggakan. dengan jumlah yang cukup signifikan pada bank tersebut.⁸

Kualitas kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) TBK terdiri atas 5 kategori yang dikenal dengan sebutan kolektibilitas. Kolektibilitas 1 yaitu kredit lancar, dengan status kolektibilitas tertinggi yang tergolong Performing Loan (PL), kolektibilitas 2 dalam perhatian khusus, kolektibilitas 3 yaitu kurang lancar, dengan status termasuk dalam golongan *non performing loan* (NPL) debitur yang terlambat membayar hutangnya, kolektibilitas 4 yaitu diragukan, dengan status termasuk dalam golongan *non performing loan* (NPL),

⁸ Masyithah. 2016. *Analisis Performing Loan Dan Non Performing Loan Terhadap Tingkat Kesehatan Bank Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Achmad Yani Makassar.*

dan kolektibilitas 5 yaitu macet, dengan status kolektibilitas terendah dengan status termasuk ke dalam *non performing loan* (NPL).

Pihak bank sendiri jika terjadi wanprestasi dari pihak debitur, lebih mengutamakan penyelesaian secara damai melalui prosedur *rescheduling* yang dapat dipahami sebagai penjadwalan kembali, *reconditioning* yang dapat dipahami sebagai penataan ulang perjanjian antara bank dan nasabah dan *restructuring* mengubah struktur pinjaman. Setelah tahapan tersebut dilalui dan debitur masih tetap saja tidak dapat melakukan kewajibannya pihak bank masih menempuh upaya penyelesaian melalui jalur non litigasi. Setelah melalui penyelesaian melalui jalur non litigasi sengketa belum terselesaikan maka sebagai sarana terakhir penyelesaian melalui litigasi⁹.

Pihak bank dalam memberikan pinjaman berupa kredit memiliki beberapa syarat seperti adanya jaminan. Jaminan sendiri diatur pada UU Perbankan No.10 Tahun 1998 jaminan yaitu keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang di maksud sesuai dengan perjanjian. Sedangkan agunan adalah jaminan tambahan yang di serahkan debitur kepada bank sebagai pihak kreditur dalam rangka pemberian fasilitas kredit.¹⁰

Pada pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 selanjutnya disebut dengan UUHT yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya

⁹ Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm.124.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

disebut hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang - Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan dan tanaman. Dalam UUHT yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan.¹¹ Dengan demikian, manfaat adanya Hak Tanggungan adalah memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Namun dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan.¹²

Pada umumnya, jaminan yang digunakan adalah tanah, hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif lebih tinggi dan lebih aman, sebab dengan adanya jaminan tersebut maka pihak bank dapat segera menjual jaminan jika terjadi kredit atau pembiayaan bermasalah. Tanah, sebagai salah satu bentuk jaminan yang dapat dijaminan oleh debitur diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan. Dalam UUHT diuraikan bahwa tidak semua hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, hanya hak-hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

¹¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

¹² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Hak tanggungan merupakan hak atas tanah yang dimiliki pada:¹³

1. Hak milik
2. Hak guna bangunan
3. Hak guna usaha
4. Hak pakai atas tanah negara
5. Hak milik atas satuan rumah susun

Pelaksanaan hak untuk menjual obyek jaminan berupa hak tanggungan milik debitur atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa melalui pengadilan. Sesuai dengan pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara sangat preaktis dan sederhana. Pelaksanaan Parate eksekusi atas obyek hak tanggungan dapat dijalankan apabila debitur wanprestasi dalam pembayaran hutang terhadap kreditur. Sehingga dalam penjelasan pasal 14 ayat (2 dan 3) UUHT menyatakan sertifikat hak tanggungan menegaskan kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Pemerintah telah mengeluarkan ketentuan lelang melalui peraturan menteri keuangan Nomor 213-PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang¹⁴, sehubungan dengan hal tersebut dalam rangka memberikan pedoman bagi pelaksanaan lelang di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mengeluarkan peraturan Surat Edaran Direksi BRI yang lebih mengatur secara khusus lagi mengenai ketentuan lelang agunan.

Dapat kita ketahui, tidak semua hak tanggungan milik debitur dapat dilakukan parate eksekusi dalam penyelesaian kredit macet dari debitur. Serta

¹³ Tri Artanto. 2017. Kredit Macet Dan Cara Menghadapinya Bad Credit And Its Solution, *Minda Baharu* Volume 1 Nomor 2.

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213-PMK.06/2020.

persyaratan kategori hak tanggungan milik debitur yang masuk daftar lelang masih belum diketahui, karena PMK No. 213/pmk.06/2020 hanya mengatur petunjuk pelaksanaan lelang saja. Dilihat dari permasalahan yang ada dapat dipahami bagaimana pihak bank sebagai kreditur akan menjalankan lelang parate eksekusi sebagai upaya penyelesaian kredit macet dari debitur tanpa melalui pengadilan. Dalam prosedur mengenai ketentuan lelang agunan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mempunyai aturan yang lebih khusus untuk menjalankannya. Maka dari itu diangkatlah judul skripsi “**Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Dengan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Milik Debitur**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana suatu agunan milik debitur dapat dikategorikan masuk daftar lelang parate eksekusi?
2. Bagaimana pelaksanaan lelang parate eksekusi hak tanggungan milik debitur dengan prosedur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis agunan debitur mana yang dikategorikan daftar lelang parate eksekusi.
2. Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan lelang parate eksekusi dengan prosedur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian yang dilakukan akan bermanfaat memberikan kontribusi ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukm.
- b. Hasil penelitian yang dilakukan akan memberi kegunaan yang bisa diberikan sebagai bahan bacaan untuk menambah ilmu wawasan bagi pembaca.

2. Manfaat Secara Praktis

- a. Bagi mahasiswa, dengan adanya penelitian ini diharapkan mahasiswa dapat membandingkan antara ilmu yang diperoleh secara teori dengan ilmu yang di dapatkan langsung dilapangan.

- b. Bagi masyarakat, dengan membaca hasil penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan masyarakat mengenai apa yang telah didapatkan dalam penelitian ini.

E. Ruang Lingkup

Melakukan pembatasan diperlukan pada penulisan skripsi ini agar dapat menghasilkan informasi yang terkait dengan tema bahasan pada ruang lingkup skripsi ini. Agar tidak menyimpang dari apa yang akan di bahas pada skripsi ini hingga menimbulkan kerancuan. Skripsi ini hanya membahas tentang apa saja syarat agunan debitur yang dikategorikan masuk daftar lelang parate eksekusi dan pelaksanaan lelang parate eksekusi hak tanggungan pada debitur dengan prosedur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori yang mendukung penulisan skripsi untuk memperkuat kebenaran dari permasalahan yang diteliti. Kerangka teori ialah sebuah kerangka pemikiran atau pendapat, teori, tesis, sebagai suatu landasan yang disetujui atau tidak disetujui.¹⁵ Berikut ini adalah beberapa teori yang dijadikan dasar dalam meneliti lebih jauh mengenai masalah yang ada dalam penelitian ini:

1. Teori Perjanjian

Perjanjian bersumber dari perikatan, yang menciptakan suatu hak dan kewajiban bagi para pihak atau banyak pihak dalam perjanjian. Pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menerangkan pengertian perjanjian

¹⁵ M. Solly Lubis.1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, hlm.80.

secara sederhana yaitu:¹⁶ “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara diatur mengenai syarat sah perjanjian ada 4 (empat) yaitu:

- 1) Sepakat yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Syarat satu dan dua disebut sebagai syarat subjektif, apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam suatu perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat tiga dan empat disebut syarat objektif, apabila tidak terpenuhinya syarat objektif dalam suatu perjanjian maka perjanjian batal demi hukum. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu:¹⁷

- 1) Tahap pra-kontraktual yaitu, adanya penawaran dan penerimaan;
- 2) Tahap kontraktual yaitu, adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- 3) Tahap post-kontraktual yaitu, pelaksanaan perjanjian yang telah disetujui para pihak.

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁷ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual – Beli*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, hlm.63.

Sehingga teori perjanjian ini diperlukan dalam penulisan skripsi untuk mengetahui sifat perjanjian apa yang di gunakan para pihak dan perjanjian apa yang mengikat para pihak.

2. Teori Perkreditan

Kredit diatur dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan. Penilaian kredit adalah suatu kegiatan pemeriksaan, penelitian, dan analisa terhadap kelengkapan, keabsahan, dan kelayakan, berkas atau data permohonan kredit calon debitur hingga diterbitkannya putusan permohonan kredit dari bank sebagai pihak kreditur.

Setiap kredit yang diberikan tentu mengandung resiko, untuk itu bank harus merencanakan sedemikian rupa dan berusaha untuk menekan resiko munculnya kredit bermasalah. Pihak bank juga perlu menilai kelayakan usaha dari debitur dan juga diperlukan adanya pengelolaan dan pengawasan, sehingga kesinambungan usaha perbankan tetap terjaga. Penghindaran kredit bermasalah harus dilakukan supaya tidak merugikan pihak bank, sebab pendapatan terbesar bank didapat dari kegiatan penyaluran kredit.¹⁸

Unsur – unsur kredit terdiri atas:¹⁹

¹⁸ Andrika Putra, A. 2016. Analisis Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Mulia Anugrah Cabang Padang. *Jurnal Bank Perkreditan Rakyat*, hlm. 2.

¹⁹ Jojo, *Staff credit restructuring and recovery (2022) 2 Oktober 2022*

1) Kepercayaan

Kepercayaan sangat penting dalam unsur perjanjian kredit yang diberikan dari pihak pemberi kredit dalam bentuk uang yang akan kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

2) Tenggang Waktu

Yakni sesuatu waktu yang memisahkan antara pemberian kewajiban dengan hak yang ingin diperoleh dalam waktu yang diperjanjikan. Makna pada unsur waktu memiliki pengertian pada nilai *agio* dari uang, yaitu nilai uang yang akan diterima dimasa mendatang nantinya lebih tinggi dibanding nilai uang dimasa lalu pada saat melakukan peminjaman uang.

3) *Degree Of Risk*

Secara khusus merupakan pemahaman tentang seberapa tinggi resiko yang akan dialami akibat perjanjian kredit yang disepakati bersama antara kreditur dan debitur. Semakin lama jangka waktu kredit diberikan kepada debitur maka semakin tinggi resikonya, hal ini dapat terjadi karena unsur internal dari debitur yang tidak dapat diperhitungkan dan diketahui dikemudian hari akan muncul resiko. Sehingga pihak bank akan meminta syarat berupa jaminan dalam putusan kredit.

4) Prestasi atau Objek Kredit

Yakni pada kehidupan ekonomi modern yang dijalani sekarang didasarkan kepada perlunya uang, sehingga kegiatan pinjaman yang menyangkut uanglah yang ada pada praktik perkreditani kredit yang sering kali kita temui transaksi – transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai.

Setiap akad pada perjanjian pokok memiliki prestasi serta kontraprestasi. Maka dari itu, ketika melakukan perjanjian pokok pinjam meminjam antara pihak kreditur dan pihak debitur sama-sama ditemukan ada kata sepakat, semenjak itu memunculkan hubungan hukum yang mengikat sebagaimana Undang-Undang. Memunculkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dari masing– masing peran perjanjian yang sudah disepakati.²⁰ Sehingga teori perkreditan penting untuk digunakan dalam mendukung penulisan skripsi ini untuk mengetahui apa yang menjadi kewajiban yang diberikan dan hak yang akan diterima oleh pihak debitur mapupun pihak kreditur.

3. Teori Jaminan

Jaminan sangat diperlukan dalam proses meminjam di bank sehingga memiliki peran yang sangat penting. Dalam hal ini hak tanggungan memberikan kekuasaan kepada bank untuk menjamin agar ketika sewaktu-waktu debitur mengalami cidera janji, yaitu terlambat atau tidak bisa

²⁰ Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, hlm. 60.

membayar hutangnya pihak bank dapat mengambil jaminan milik debitur dalam penyelesaian kredit macetnya.

Barang jaminan adalah bentuk jaminan milik debitur yang merupakan hak mutlak atas barang atau sesuatu benda yang dijadikan dalam bentuk tanggungan, ketika debitur meminjam uang di bank. Pengertian tanggungan menurut kamus Bahasa Indonesia yaitu²¹, suatu jaminan milik debitur yang diberikan kepada kreditur dengan maksud debitur memberikan rasa kepercayaan kepada kreditur untuk melunasi hutang sebagai kewajiban debitur yang timbul karena perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang piutang. Hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan milik debitur sebagai jaminan kebendaan atau jaminan perorangan dari pihak ketiga yang menjadi pelunasan hutang debitur apabila terjadi wanprestasi. Dapat dipahami secara umum jaminan kredit merupakan penyerahan kekayaan milik yang berutang sebagai bentuk memberikan rasa aman atau pernyataan dari seseorang sebagai penanggung untuk menanggung pembayaran suatu utang milik debitur. Jaminan milik debitur yang berupa jaminan barang akan diterima oleh pihak secara yuridis, dengan memiliki akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Kegunaan jaminan untuk:²²

²¹ Pengertian jaminan menurut KBBI <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> diakses pada tanggal 5 September Pukul 12.40.

²² Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hlm. 28.

- a) Debitur sebagai pihak yang berutang akan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai pihak kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan barang yang dijadikan jaminan oleh debitur ketika melakukan perjanjian hutang piutang. Hal ini dapat terjadi jika debitur wanprestasi terhadap pembayaran perjanjian hutang piutang pada waktu yang telah disepakati saat perjanjian.
- b) Bagi pihak kreditur adanya kepastian hukum yaitu kepastian untuk menerima pengembalian uang yang dipinjamkan kepada debitur berupa uang kredit dan bunga.
- c) Bagi pihak debitur adanya kepastian dalam mengembangkan usaha karena, adanya pemberian modal dari pihak kreditur untuk mengembangkan usaha milik debitur. Sehingga memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.
- d) Terwujudnya keamanan transaksi uang sebagai modal usaha yang diberikan pihak kreditur kepada debitur, tidak merasa takut karena tidak dikembalikannya uang yang diberikan kepada debitur.

Jenis jaminan digolongkan menjadi 2 macam menurut hukum yang berlaku di Indonesia sesuai dengan UU Perbankan yaitu:²³

1. Jaminan Materiil

Merupakan jaminan dalam bentuk kebendaan, yang merupakan hak mutlak atas suatu benda, langsung memiliki hubungan atas benda

²³ Ibid, hlm. 23.

tersebut, serta jaminan yang dapat dipertahankan kepada siapapun, selalu mengikuti benda, dan merupakan jaminan yang dapat dialihkan.

2. Jaminan Imateriil

Merupakan jaminan dalam bentuk perorangan yang bersifat relatif, jaminan yang memiliki hubungan langsung dengan orang tertentu, sehingga jaminan yang hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu yang pada umumnya terhadap kekayaan milik debitur.

Indonesia memberlakukan 4 jaminan kebendaan yang berlaku hingga saat ini yaitu:²⁴

1. Gadai

Merupakan jaminan yang memberikan hak kepada kreditur terhadap barang bergerak milik debitur, sebagai jaminan atas utang debitur. Memberikan wewenang pada kreditur untuk mengambil sejumlah uang sebagai pelunasan hutang debitur, apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Pelunasan utang ini mendahulukan pihak kreditur daripada orang-orang berpiutang lainnya.

2. Hak Tanggungan

Merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagai pelunasan utang milik debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

²⁴ Ibid, hlm. 25

3. Jaminan Fidusia

Merupakan jaminan berupa pengalihan hak kepemilikan pada benda milik debitur, kepada pihak kreditur dengan dasar kepercayaan. Penguasaan benda yang kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan debitur sebagai pemilik benda tersebut.

4. Hipotek

Merupakan jaminan pada hak kebendaan yang tidak bergerak, sebagai bentuk pelunasan utang milik debitur kepada kreditur. Apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati.

Indonesia memberlakukan 3 jaminan kebendaan yang berlaku hingga saat ini yaitu:²⁵

1. Penanggung (Borg)

Merupakan jaminan dalam bentuk perorangan, dimana seseorang mengikatkan dirinya pada orang lain untuk kepentingan pihak kreditur dalam memenuhi prestasi apabila debitur wanprestasi pada perjanjian kredit.

2. Tanggung – menanggung atau tanggung renteng

Tanggung renteng yang pasif merupakan jaminan dalam perjanjian kredit yang memiliki beberapa debitur yang memiliki kewajiban untuk melakukan prestasi.

²⁵ Loc.cit.

3. Perjanjian Garansi

Merupakan pemberian garansi untuk menjamin pihak ketiga yaitu perseorangan akan berbuat sesuatu yang biasanya, tetapi tidak harus karena perjanjian perorangan bersifat relatif.

Sehingga teori jaminan diperlukan dalam penulisan skripsi ini untuk mengetahui jenis jaminan apa yang dapat di jadikan sebagai agunan bagi pihak debitur yang meminjam uang di bank.

4. Teori Lelang

Pengertian lelang pasal 1 PMK 213 Tahun 2020 adalah perdagangan yang dilakukan secara terbuka untuk umum dan luas bagi masyarakat dengan harga yang ditetapkan secara tertulis dan atau lisan dengan mengambil harga tertinggi terjadi karena semakin meningkat peminat pada barang yang dilelang, sebelum dilakukan pelaksanaan lelang maka telah dilakukan pengumuman lelang terlebih dahulu²⁶ Lelang terdiri menjadi tiga jenis menurut pasal 2 PMK 213 Thun 2020 yaitu:

a. Lelang Eksekusi

Merupakan pelaksanaan lelang atas dasar putusan hakim yang diperintahkan dan disepakati oleh pengadilan, sehingga pelaksanaan lelang ini terlebih dahulu harus memiliki kekuatan hukum tetap dari putusan pengadilan.

²⁶ PMK No. 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Pelaksanaan lelang wajib yang didasarkan pada peraturan perundang-undnagan karena, adanya permintaan lelang dari pihak yang menguasai barang yang dijaminakan oleh pemiliknya.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Permintaan atas keinginan sendiri dari pemilik barang atau pemegang kuasa barang tersebut untuk melakukan lelang pada barang yang akan dilelang. Apabila debitur yang merupakan pihak pemberi hak tanggungan wanprestasi dalam pembayaran atas utangnya, kreditur yang merupakan pihak pemegang hak tanggungan akan melakukan eksekusi barang jaminan tersebut sebagai upaya terakhir penyelesaian kredit macet. Ada peraturan yang wajib diikuti ketika akan melaksanakan lelang pada jaminan hak tanggungan atas tanah. Sebagaimana ketentuan pada pasal 10, 11, dan 12 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pelaksanaan penjualan hak tanggungan yang dibebankan pada tanah dapat dilaksanakan dengan cara yaitu;

- a) Lelang dilaksanakan sesuai aturan pasal 6 UndangUndang Hak Tanggungan yaitu debitur sebagai peminjam uang yang meminjam kepada bank sebagai pihak kreditur telah wanprestasi terhadap pembayaran utang pada tanggal yang telah disepakati bersama. Sehingga bank memiliki kewenangan untuk

melakukan penjualan dengan cara pelaksanaan pelelangan umum pada jaminan atas utang debitur.

- b) Pelaksanaan lelang dengan aturan pasal 20 ayat (1) huruf b dan pasal 14 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu penjelasan mengenai pelaksanaan lelang secara langsung oleh kreditur pada hak tanggungan yang dijadikan jaminan debitur atas utangnya. Pelaksanaan lelang tanpa melalui putusan dari pengadilan. Sehingga hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dari penjelasan pasal di atas dapat dipahami bahwa parate eksekusi hak tanggungan diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 maka dalam ilmu hukum dapat digunakan asas *lex specialis derogate legi generalis*.²⁷ Sehingga teori lelang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dengan menggunakan peraturan hukum yang telah ditetapkan dan menggunakan asas *lex specialis derogate legi generalis*.

²⁷ Muhammad Zainal Abidin. 2018. Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur. *Notaire* Volume 1 Nomor 2, hlm. 293.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sarana dengan tujuan untuk mengetahui hal yang ingin dicapai dalam melakukan penelitian dengan metode yang digunakan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Skripsi ini menggunakan hukum normatif didukung dengan data empiris. Jenis pada metode penulisan ini merupakan implementasi pelaksanaan dari hukum positif yang berlaku dimasyarakat dengan menggunakan data dari fakta melalui wawancara dari pihak yang ada di lapangan penelitian yaitu pihak terkait dengan penulisan tema skripsi ini. Sehingga metode yang dilakukan secara normatif didukung dengan data empiris akan menunjukkan kesesuaian dengan teori pada metode penelitian yang dibutuhkan.²⁸

2. Pendekatan penelitian

Penelitian yang digunakan ketika menulis skripsi ini menggunakan pendekatan yaitu:

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Melakukan pengumpulan berbagai jenis informasi untuk membantu penelitian pada rumusan masalah atas kejadian yang telah terjadi dan menemukan solusinya.²⁹

²⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm.280

²⁹ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Airlangga, hlm.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Melakukan pengumpulan berbagai informasi untuk memahami sebuah kejadian atau masalah yang telah terjadi dengan mengumpulkan berbagai macam informasi untuk sebuah solusi menyelesaikan masalah yang ditemukan.³⁰

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data primer serta data sekunder yang digunakan pada saat melakukan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Merupakan sumber yang dijadikan informasi dalam penulisan skripsi, yang telah dikumpulkan secara langsung dari pelaksanaan penelitian di lapangan. Dengan cara wawancara pada staf BRI kantor wilayah Palembang pada departemen CRR.

b. Data Sekunder

Pada penelitian kepustakaan akan memperoleh informasi yang didapatkan pada karya ilmiah, dokumen hukum, sumber tulisan lainnya.

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

³⁰ ibid

- d) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213-PMK.06/2020
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder adalah sebagai berikut:

- a) Buku-buku yang berkaitan dengan skripsi yang ditulis
- b) Artikel jurnal hukum
- c) Skripsi, tesis, disertasi hukum
- d) Karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini

3) Bahan Hukum Tersier

Menggunakan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia, media cetak, dan literatur-literatur hukum yang berkaitan dengan masalah proposal skripsi ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data secara langsung maupun tidak langsung yang menggunakan media sosial seperti aplikasi *whatsapp* dengan mengumpulkan data dari (pewawancara) yang digunakan sebagai sumber data (informan).

b. Studi Kepustakaan

Merupakan teknik penulis dalam melakukan informasi dari keputakaan yang berasal dari peraturan perundang-undangan, hasil penelitian, publikasi, dan dokumentasi resmi.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanwil Palembang. Alasan saya memilih instansi ini karena saya sudah melakukan kegiatan kuliah kerja lapangan ditempat ini sehingga saya mendapat kasus permasalahan yang menjadi topik skripsi saya dan didukung dengan memperoleh data dan fakta di lapangan untuk penelitian skripsi ini.

6. Populasi dan Sampel

- a. Populasi pada penelitian ini ialah staff/karyawan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Regional Office Palembang khususnya bagian department *credit restructuring and recovery*.³¹
- b. Populasi yang dianggap mencerminkan populasi yang menjadi subjek penelitian termasuk sampel *purposive sampling*, adalah sampel yang didapatkan dari informan yang didasarkan pada pertimbangan atau kemampuan informan tentang topik yang dibahas. Sehingga apa yang menjadi tujuan dalam mendapatkan jawaban dalam permasalahan

³¹ Mitra Bestari. 2015. *Buku Pedoman Skripsi*. Jakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Banking School. hlm. 18.

skripsi dapat tercapai³². Jadi untuk sampel yang dijadikan responden adalah staff department *credit restructuring and recovery* di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Regional Office Palembang.

7. Analisis Data

Metode analisis dengan data kualitatif akan berguna pada penulisan skripsi ini untuk melakukan pengolahan data yang dikumpulkan. Menganalisis secara deskriptif yaitu, metode yang dinyatakan secara tertulis maupun lisan dan akan dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh. Sehingga informasi yang didapat untuk penelitian ini dari staff yang bekerja di BRI departemen CRR kantor wilayah Palembang.

8. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan suatu penelitian adalah hasil dari penelitian yang disusun dari penelitian yang telah dilakukan. Hasil dari penelitian tersebut akan di tarik kesimpulan secara deduktif. Proses berfikir secara deduktif adalah mengambil kesimpulan yang bersifat umum menjadi penarikan kesimpulan secara spesifik sesuai dengan hasil penelitian lapangan, setelah memperoleh hasil dari pengamatan di lapangan atau pengalaman empiris. Data dan fakta hasil dari pengamatan empiris ini disusun, dikaji, dan diolah untuk ditarik maknanya dalam bentuk pernyataan atau kesimpulan yang bersifat khusus.

³² Ibid. hlm 19.