

**PELAKSANAAN LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN  
KASUS KREDIT MACET PADA PT. BANK NAGARI  
CABANG UTAMA**

***EXECUTIVE SUMMARY***

*Diajukan Sebagai Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**OLEH:**  
**AZZAHRA ZULFITRI**  
**NPM: 1910012111036**

**BAGIAN HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG  
2023**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY**  
**No.Reg: 533/Pdt/02/II-2023**

Nama : Azzahra Zulfitri  
Npm : 1910012111036  
Judul tesis : Pelaksanaan Lelang Atas Hak Tanggungan Kasus Kredit  
Macet pada PT. Bank Nagaru Cabang Utama

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Yofiza Media, S.H., M.H (Pembimbing 1).....

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta



(Dr. Uung Pratiwi, S.H., M.Hum.)

Ketua Bagian  
Hukum Perdata

(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)

# PELAKSANAAN LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN KASUS KREDIT MACET PADA PT. BANK NAGARI CABANG UTAMA

Azzahra Zulfitri<sup>1</sup>, Yofiza Media<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email : [azzahrazulfitri20@gmail.com](mailto:azzahrazulfitri20@gmail.com)

## ABSTRACT

*Auction is the sale of goods open to the public with written and/or oral price offers that are increasing or decreasing to reach the highest price, which is preceded by an Auction Announcement. Auctions are closely related to credit activities carried out by banks. The implementation of bank lending is usually associated with the object of mortgage collateral. Credit run by banks does not always go well, bad credit is a common phenomenon in the banking world. The formulation of the problem is: 1) How is the implementation of the auction of mortgage rights at PT Bank Nagari Main Branch? 2) What are the factors that cause bad credit? 3) How is the legal protection for the winner of the auction at PT Bank Nagari Main Branch. This type of research is juridical sociological. Data sources use primary and secondary data. Data collection techniques are obtained through interviews and document studies. The data analysis technique is qualitative analysis. The results of the research are: 1) Implementation of auctions on mortgages at PT Bank Nagari Main Branch through cooperation with KPKNL. 2) Factors causing bad credit are external and internal factors. 3) Legal protection for the auction winner is the full responsibility of PT Bank Nagari Main Branch after the auction object is sold.*

**Keywords:** Auction, Mortgage, Bad Credit

---

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Lelang merupakan sebuah proses jual beli barang atau jasa yang dijual pada penawar dengan mengambil harga tertinggi sebagai pemenangnya.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau

menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Dalam upaya untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat, pendanaan dari bank sangat dibutuhkan. Pemberian fasilitas pinjaman oleh lembaga keuangan seringkali terjadi masalah kredit macet. Seorang debitur yang melakukan wanprestasi, kreditur dapat melakukan proses pengajuan lelang sesuai dengan jaminan yang terkait dengan hak tanggungannya.

Pendapatan bunga sebagai hasil dari penyaluran kredit memberikan kontribusi besar pada pendapatan bank, sehingga penyaluran kredit merupakan kegiatan utama dunia perbankan. Berbanding sebaliknya, penyaluran kredit juga merupakan risiko bisnis terbesar di dunia perbankan. Di Indonesia dikenal dua (2) golongan kredit bank, yaitu kredit lancar dan kredit bermasalah. Kredit bermasalah digolongkan menjadi tiga (3) bagian lagi, yaitu kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh bank, karena akan

---

<sup>1</sup> Sonia Ivana, 2012, ‘Kajian Hukum Pelaksanaan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Dalam Kredit Macet: Studi Pada Pt. Bank Sumut Medan’, Program Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 1.

mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat menghentikan kegiatan usaha bank.

Suatu pelaksanaan lelang, terkhusus pada lelang eksekusi merupakan sebuah tindak lanjut daripada permasalahan kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Pada prakteknya, prosedur pelelangan yang dilakukan oleh PT. Bank Nagari Cabang Utama adalah bekerjasama dengan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Alasan PT. Bank Nagari melakukan pelelangan melalui KPKNL adalah karena dianggap lebih aman dan dapat melaksanakan segala jenis lelang seperti yang disebutkan di dalam Pasal 8 angka (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

Untuk mengurangi kerugian atas kasus kredit macet tersebut, maka bank harus segera menangani masalah kredit macet sesuai dengan prosedur dan tata cara penyelesaian kredit macet dengan cara mengadakan lelang atas hak tanggungan. Berdasarkan permasalahan diatas menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN KASUS KREDIT MACET PADA PT. BANK NAGARI CABANG UTAMA”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan lelang atas hak tanggungan pada PT. Bank Nagari Cabang Utama?
2. Apa sajakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemenang lelang pada PT. Bank Nagari Cabang Utama?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan, maka secara keseluruhan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pelaksanaan lelang atas hak tanggungan pada PT. Bank Nagari Cabang Utama.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet.

3. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemenang lelang pada PT. Bank Nagari Cabang Utama.

## **II. METODE**

### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis (socio-legal research). Penelitian yuridis sosiologis yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.<sup>2</sup> Penelitian hukum sosiologis/empiris disebut pula dengan penelitian lapangan. Perolehan data dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara maupun penyebaran kuisioner.<sup>3</sup>

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG**

Prosedur pelaksanaan lelang agunan kredit telah disusun secara sistematis untuk dapat dipedomani oleh setiap Pejabat Kredit dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan cara lelang agunan. Dalam prakteknya, pelaksanaan lelang pada PT. Bank Nagari Cabang Utama Padang adalah melalui kerjasama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) Padang. KPKNL dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. KPKNL Padang dipimpin oleh Edy Suyanto, S.H. MM selaku Kepala Kantor sejak 05 November 2020. KPKNL Padang berkedudukan di kota Padang, tepatnya di Jalan Perintis

---

<sup>2</sup> Bambang Sunggono, 2018, Metode Penelitian Hukum, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 42.

<sup>3</sup> Maiyestati, 2022, Metode Penelitian Hukum, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang, hlm. 23.

Kemerdekaan No. 79.

Kelengkapan dokumen lelang adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagai syarat administrasi dan syarat teknis sebelum pelelangan dimulai. Dengan dipenuhinya semua persyaratan administrasi dan teknis maka lelang dapat dilaksanakan. Terlaksananya lelang secara terbuka, jujur, dan profesional merupakan tujuan yang ingin dicapai oleh PT. Bank Nagari Cabang Utama Padang dengan Kantor KPKNL Padang.

#### **B. FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN TERJADINYA KREDIT MACET**

Kredit macet terjadi karena ada berbagai macam faktor yang sangat berpengaruh terhadap kestabilan perbankan, namun pada dasarnya ada 2 (dua) faktor utama penyebab kredit macet pada bank, yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam diri pihak bank maupun debitur itu sendiri. Dari segi internal, terjadinya kredit macet disebabkan oleh kurangnya penguasaan terhadap karakter debitur, pengendalian dari nasabah itu sendiri (seperti manajemen usaha yang kurang bagus), debitur tidak kooperatif, debitur tidak diketahui keberadaannya, dan pilihan debitur.

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar diri debitur maupun pihak bank, faktor yang dimaksud diantaranya kebijakan pemerintah, kondisi perekonomian, dan karakter nasabah atau debitur (kemauan debitur untuk membayar utangnya sangat rendah).

#### **C. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG PADA PT. BANK NAGARI CABANG UTAMA**

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh *Vendu Reglement* terhadap

pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan objek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan objek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri.

Pihak PT. Bank Nagari Cabang Utama mengupayakan sebelum melakukan lelang, pihak bank akan memanggil semua pihak yang berkepentingan terkait kepemilikan agunan yang akan dilelang untuk memastikan bahwa agunan tersebut adalah agunan yang memang benar-benar milik si debitur, sehingga pihak lain tidak ada yang bisa memperlumahkan kepemilikan agunan setelah lelang berhasil. Hal itu dilakukan guna melindungi calon pemenang lelang agar tidak terkena masalah di kemudian hari.

#### **D. SIMPULAN DAN SARAN**

##### **1. SIMPULAN**

- a. Prosedur pelaksanaan lelang atas hak tanggungan pada PT. Bank Nagari Cabang Utama Padang pada prakteknya adalah melalui kerjasama dengan Kantor KPKNL Padang. Kelengkapan dokumen lelang adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagai syarat administrasi dan syarat teknis. Dengan dipenuhinya semua persyaratan administrasi dan teknis maka lelang dapat dilaksanakan. Terlaksananya lelang secara terbuka, jujur, dan profesional merupakan tujuan yang ingin dicapai oleh PT. Bank Nagari Cabang Utama Padang bersama dengan Kantor KPKNL Padang.
- b. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada PT. Bank Nagari Cabang Utama terbagi menjadi 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internalnya meliputi kurangnya penguasaan terhadap karakter debitur, pengendalian dari nasabah itu sendiri, debitur tidak kooperatif,

debitur tidak diketahui keberadaannya, debitur meninggal dunia tidak mempunyai ahli waris, dan pilihan debitur. Sedangkan faktor eksternal meliputi kebijakan pemerintah, kondisi perekonomian, dan karakter nasabah atau debitur.

- c. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Vendu Reglement yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh Vendu Reglement terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan objek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan objek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri.

## 2. SARAN

- a. Mengenai prosedur pelaksanaan lelang atas hak tanggungan kasus kredit macet pada PT. Bank Nagari Cabang Utama sudah detail dan terperinci, dan juga sudah sesuai dengan SOP yang berlaku tentang pelaksanaan lelang. Hanya saja, terkait pelaksanaan lelang yang harus mengikuti jadwal KPKNL sebab pihak PT. Bank Nagari Cabang Utama dalam menjalankan sebuah lelang adalah bekerjasama dengan KPKNL, yang mana hal tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama. Sebaiknya KPKNL dalam melaksanakan sebuah lelang lebih diperbanyak lagi waktunya, dan dalam jangka waktu yang relatif dekat.
- b. Sekiranya antara debitur dengan pihak PT. Bank Nagari Cabang Utama dapat bekerjasama lebih

baik lagi selama debitur masih berkewajiban melunasi utangnya. Bank memberikan fasilitas kredit adalah untuk membantu perekonomian debitur, sehingga seharusnya debitur lebih paham mengenai kewajiban membayar kredit sehingga terhindarlah sebuah kasus kredit macet.

- c. Perlu peningkatan kinerja dan pengawasan dari berbagai pihak termasuk masyarakat dalam kepengurusan sebuah agunan yang akan dilelang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

Bambang Sunggono, 2018, Metode Penelitian Hukum, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Maiyestati, 2022, Metode Penelitian Hukum, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang.

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### Sumber Lain

Sonia Ivana, 2012, 'Kajian Hukum Pelaksanaan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Dalam Kredit Macet: Studi Pada Pt. Bank Sumut Medan', Program Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Ibu Dr. Yofiza Media, S.H., M.H., selaku pembimbing penulis yang sudah memberikan waktu dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi dengan baik juga kepada para berbagai pihak yang memberikan bantuan dalam melakukan penyelesaian skripsi ini.