

**KOLEKTIBILITAS DEBITUR TERKAIT DENGAN OBJEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG AKAN DILELANG
(Studi Pada PT. BTPN Area Bukittinggi)**

Tesis

Untuk Memenuhi Sebahagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana Strata -2
Program Studi Magister Kenotariatan



Diajukan Oleh :

DHIAN FITRAH, SH

BP : 1420123076

Pembimbing I :

Dr. H. Busyra Azheri, SH., M,H

Nip : 1969111819944031002

Pembimbing II :

Frenadin Adegustara, SH.,MS

Nip : 196408231988101001

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2016**

KOLEKTIBILITAS DEBITUR TERKAIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG AKAN DILELANG

(Studi Pada PT. BTPN Area Bukittinggi)

(Dhian Fitrah, SH, 1420123076, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 109 halaman, tahun 2016).

ABSTRAK

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) itu dapat ditempuh dua cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai debitor, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Yang dimaksud dengan lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui Badan Peradilan, dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian sengketa. Penanganan kredit bermasalah sebelum diselesaikan secara yudisial dilakukan melalui penjadwalan (*rescheduling*), persyaratan (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Penanganan dapat melalui salah satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut. Setelah ditempuh dengan cara tersebut dan tetap tidak ada kemajuan penanganan, selanjutnya diselesaikan secara yudisial melalui jalur pengadilan, pengadilan Niaga, melalui PUPN, dan melalui Lembaga Paksa Badan. Adapun yang dibahas yaitu : Bagaimana proses pemetaan kolektibilitas debitur yang akan dilelang di BTPN area Bukittinggi, Bagaimana praktek perlindungan hukum atas debitur yang menjadi objek lelang berdasarkan kolektibilitas tersebut. Sifat penelitian bersifat deskriptif, dengan pendekatan masalah secara yuridis empiris, dimana menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan melakukan wawancara secara semi terstruktur. Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan teknik editing, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Penetapan kolektibilitas berdasarkan 3 pilar debitur restruktur dengan plafon kredit / outstanding > Rp. 1 Milyar. Penilaian menggunakan 3 pilar dilakukan; 1) apabila debitur menunggak pada masa monitoring period, dan 2) setelah melewati masa monitoring period + 1 kali periode pembayaran. 3) penilaian berdasarkan 3 pilar berlaku terus selama jumlah outstanding pinjaman masih > lebih rendah dari Rp. 1 Milyar. Kolektibilitas ditetapkan berdasarkan memorandum yang disetujui oleh Basic head dan telah sesuai dengan matriks kolektibilitas 3 pilar yang berlaku di MUR. Penetapan kolektibilitas dilakukan setiap bulan berdasarkan hasil call report 3 bulanan yang disampaikan oleh cabang. Pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL diseluruh Indonesia dalam praktek berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak

Tanggung dan penyelesaiannya, berakibat Sangat merugikan dan Menyengsarakan Masyarakat Indonesia khususnya yang sedang mengalami problem ekonominya yang terganggu (kurang beruntung)

Kata Kunci : *Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Kolektibilitas Debitur*



DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Keaslian Penelitian	14
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	14
1. Kerangka Teoritis	14
2. Kerangka Konseptual	30
G. Metode Penelitian	31
1. Metode Pendekatan Masalah	31
2. Jenis dan Sumber Data	32
3. Teknik Pengumpulan Data	34
4. Teknik Pengolahan dan Analisis data	34
H. Sistematika Penulisan	35
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	37
A. Tinjauan Umum Tentang Lelang	37
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang	37

2.	Fungsi dan Asas Lelang	44
3.	Pejabat Lelang	45
4.	Jenis – Jenis Lelang	47
5.	Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik	50
B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	53
1.	Pengertian Hak Tanggungan	53
2.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan	56
3.	Asas – Asas Hak Tanggungan	57
4.	Pemberian Hak Tanggungan	66
5.	Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan	71
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A.	Proses Pemetaan Kolektibilitas Debitur Yang Akan Dilelang Di BTPN Area Bukittinggi	75
B.	Praktek Perlindungan Hukum Atas Debitur Yang Menjadi Objek Lelang Berdasarkan Kolektibilitas	88
BAB IV	PENUTUP	107
A.	Kesimpulan	107
B.	Saran	109
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN – LAMPIRAN		

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bismillahirrahmannirahim, segala puji hanyalah milik Allah SWT tiada Tuhan selain Allah penggenggam setiap kejadian, pengangkat setiap kemuliaan dan penyempurna setiap kebahagiaan. Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT atas curahan nikmat dan karunia-Mu ya Illahi, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“Kolektibilitas Debitur Terkait Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Akan Dilelang (Studi Pada PT. BTPN Area Bukittinggi)”**. Salawat beriring salam tercurah kepada pemimpin umat Nabi Muhammad SAW (Allahumashali’ala Muhammad Waala alihi Muhammad).

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Terima kasih yang tak terhingga penulis kepada orang tua , istri dan anak anak penulis yang telah banyak memberikan kasih sayang, pengorbanan, do’a serta nasehat – nasehat kepada penulis dalam proses pembuatan tesis ini. Tiada kata satupun yang berharga yang dapat penulis persembahkan kepada semua kepada semuanya kecuali do’a dan harapan – harapan semoga amal dan budi baik mereka dibalas oleh Allah SWT, serta beliau selalu diberikan karunia kebahagiaan dan kesehatan dalam nilai yang sangat amat baik, Amiin
2. Bapak Prof. Dr. Zainul Daulay, SH, MH sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

3. Bapak Dr. Kurnia Warman, SH, MH sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Andalas.
4. Bapak Dr. Busyra Azheri, SH, MH sebagai Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Andalas.
5. Bapak Charles Simamora, SH, MH sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
6. Bapak Dr. Azmi Fendri, SH, MKn sebagai Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.
7. Ibu Neneng Oktarina, SH, MH sebagai Sekretaris Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.
8. Bapak Dr. Busyra Azheri, SH, MH sebagai Pembimbing I dalam Penulisan Tesis ini, sehingga dapat berjalan dengan baik.
9. Bapak Frenadin Adegustara, SH, MS sebagai Pembimbing II dalam Penulisan Tesis ini, sehingga dapat berjalan dengan baik.
10. Semua Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.
11. Terima Kasih pada semua jajaran Pegawai Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas, yang selama ini telah membantu penulis dalam urusan perkuliahan hingga selesai.
12. Semua teman – teman penulis di Kampus Kenotariatan Universitas Andalas untuk berjuang meraih mimpi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Andalas.

13. Terima kasih juga semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung dalam proses dalam proses penulisan tesis ini dan selama mengikuti perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.

Akhir kata, penulis mohon maaf jika dalam penulisan tesis ini di temukan banyak kesalahan yang tidak pernah penulis sengaja. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan bagi perbaikan tesis ini sehingga dapat memberi manfaat bagi semua orang.

Wassalam, Januari 2017

Penulis,

