

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, 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.

Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi :

- a. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

c. Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Dalam memberikan fasilitas pembiayaan oleh lembaga keuangan seringkali mengalami permasalahan, salah satunya yaitu kredit bermasalah. Peraturan disetiap lembaga keuangan seperti PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) atau PNM, pada saat debitur cidera janji dan dikategorikan kredit bermasalah, maka pihak kreditur dapat melakukan proses pengajuan lelang terkait jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat

---

<sup>1</sup> Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 5.

dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;

5. Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

Pada penelitian ini terhadap jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan adalah jaminan berupa Hak Milik. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dengan demikian, hak milik yang menjadi objek hak tanggungan yang telah disita akan dilaksanakan lelang terhadapnya, jika yang berhutang tidak juga melunasi utang-utangnya.

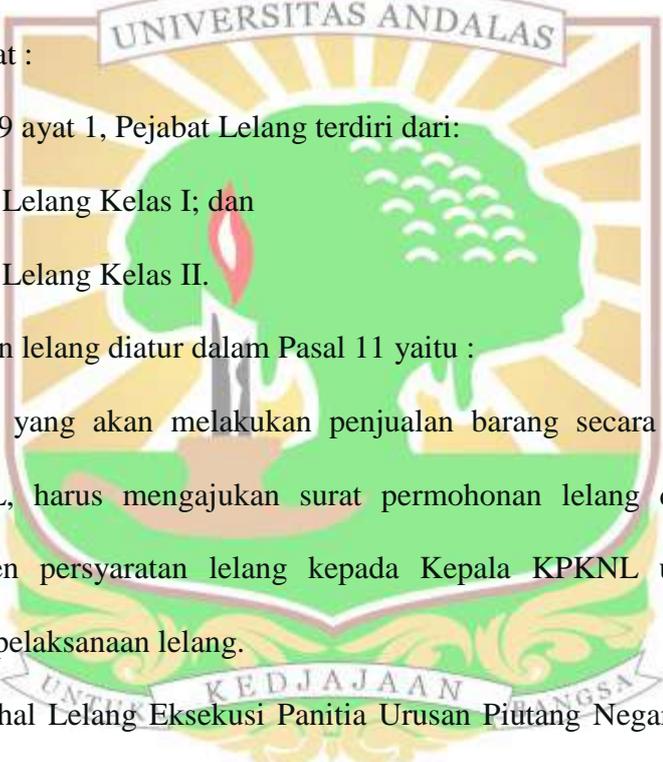
Terkait dengan Hak Tanggungan, berdasarkan uraian jenis lelang diatas, maka jelas termasuk lelang eksekusi karena diatur dalam peraturan hukum yakni Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pada Pasal 6 memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.

Dalam lelang eksekusi hak tanggungan, dikenal ada beberapa cara salah satunya bisa melalui balai lelang swasta, KPKNL dan Pengadilan Negeri. Pihak kreditur biasanya lebih memilih KPKNL untuk mengajukan lelang eksekusi, dimana KPKNL memiliki kekuatan hukum yang tetap terkecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan jika dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran. Artinya dari segi kepraktisan waktu, lelang yang dilakukan KPKNL lebih praktis dan cepat dibandingkan lelang yang dilakukan Balai Lelang Swasta maupun Pengadilan Negeri.

Pemegang Hak Tanggungan pertama itu dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Kewenangan

pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum. Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.<sup>2</sup>

Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pelaksanaan lelang tersebut memuat :

- 
- a. Pada Pasal 9 ayat 1, Pejabat Lelang terdiri dari:
    - 1) Pejabat Lelang Kelas I; dan
    - 2) Pejabat Lelang Kelas II.
  - b. Permohonan lelang diatur dalam Pasal 11 yaitu :
    - 1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
    - 2) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
    - 3) Dalam hal Lelang Non eksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang

---

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan (*Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*), Alumni : Bandung, 1999, hlm 165

ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.

4) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimili atau surat elektronik (*email*).

5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

c. Dalam Pasal 14 memuat :

1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Debitur yang melakukan cidera janji (*wanprestasi*) adalah apabila ia tidak mampu melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan pihak

bank (kreditur). Kriteria dalam cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya atau sama sekali tidak melakukan pembayaran.<sup>3</sup> Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013, kolektibilitas<sup>4</sup> kredit terdiri dari :

1. Lancar ;
2. Dalam Perhatian Khusus;
3. Kurang Lancar ;
4. Diragukan ;
5. Macet.

Kategori kredit bermasalah apabila :<sup>5</sup>

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk, lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya.
2. Tidak dilunasi sama sekali.
3. Diperlakukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pemberian kredit.

Dalam penanganan kredit bermasalah, dapat ditempuh dengan cara penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Upaya represif yang dilakukan pada saat kredit bermasalah yaitu melakukan penyelamatan kredit berupa:

---

<sup>3</sup> Djuhaenadah Hasan dalam Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, *Hukum Jaminan Indonesia*, Elips : Jakarta: 1998, hlm. 63

<sup>4</sup>Kolektibilitas yaitu keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya; berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, kolektibilitas dari suatu pinjaman dapat dikelompokkan dalam lima kelompok, yaitu kredit lancar, dalam perhatian khusus (*special mention*), kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet.

<sup>5</sup>Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik, dan kasus*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1997, hlm. 12

- a) Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya.
- b) Persyaratan Kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- c) Penataan Kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana, konversi seluruh atau sebagian bunga menjadi pokok kredit baru, konversi seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan.<sup>6</sup>

Pada saat terjadinya kredit bermasalah, PNM mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6 dan Surat Keputusan Direksi PT. PNM (Persero) Nomor: SK-049/PNM-DIR/VI/16 diperbaharui kembali Tentang Penanganan Pembiayaan Bermasalah Untuk Pembiayaan Mikro Terkait Strategi *Phase Out*.

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Tanggungan, setiap Pemimpin Cabang diberikan wewenang untuk mewakili pelaksanaan tersebut terhadap seluruh jaminan-jaminan kredit bermasalah PT. PNM (Persero) termasuk namun tidak terbatas pada jaminan-jaminan dari debitur Unit Layanan Modal Mikro melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan/atau Pejabat Lelang Kelas II dan/atau Balai Lelang Swasta, yang diatur dalam Akta Penyimpanan (Depot) Nomor: 02, tanggal 1 Februari 2012, dan telah mengalami

---

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty, 1980, hlm. 293-294

perubahan terakhir yaitu Akta Depot Nomor: 60, tanggal 29 Maret 2016, dibuat dihadapan Hadijah, SH, Notaris di Jakarta.

Pelaksanaan tersebut diatur lebih terperinci berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. PNM (Persero) Nomor: SK-028/PNM-DIR/V/13 tentang Addendum Surat Keputusan Direksi Nomor 042/PNM-DIR/X/11 Tentang Penanganan Pembiayaan Bermasalah Untuk Pembiayaan Mikro Terkait Strategi *Phase Out*, Wewenang memutus dalam eksekusi hak tanggungan melalui lelang yaitu :

1. Jika nilai limit pada lelang pertama  $100\% \geq$  Nilai Hak Tanggungan, maka wewenang memutus adalah Pemimpin Cabang.
2. Jika nilai limit pada lelang kedua  $70\% \leq$  Nilai Hak Tanggungan < 80%, maka wewenang memutus adalah 2 Direktur PT. PNM (Persero) Pusat.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. PNM (Persero) Nomor: SK-049/PNM-DIR/VI/16 diperbaharui kembali Tentang Penanganan Pembiayaan Bermasalah Untuk Pembiayaan Mikro Terkait Strategi *Phase Out*, Wewenang memutus dalam eksekusi hak tanggungan melalui lelang yaitu :

1. Jika nilai limit pada lelang pertama sebesar Nilai Hak Tanggungan atau nilai pasar (nilai tertinggi), maka wewenang memutus adalah Pemimpin Cabang.
2. Jika nilai limit pada lelang kedua yaitu nilai limit  $\geq$  nilai *Outstanding*, maka wewenang memutus adalah Pemimpin Cabang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam hal ini bersifat pasif, apabila sepanjang syarat-syarat dokumen lengkap dan sesuai dengan Peraturan yang berlaku maka dapat diajukan lelang eksekusi serta segala sesuatu yang timbul dikemudian hari merupakan tanggung jawab PNM selaku penjual. Namun dalam kenyataannya KPKNL yang memiliki tugas untuk melaksanakan lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang sering mengalami kesulitan atau hambatan dalam pelaksanaannya meskipun prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan.

Pada tahun 2015 setidaknya ada sebanyak 23 debitur yang diajukan lelang eksekusi, dengan hasil 1 debitur laku terjual pada saat lelang ulang, 1 debitur batal karena lunas sebelum lelang, dan 21 debitur dengan hasil tidak ada penawar. Terhadap 1 debitur yang bernama Adamun, agunannya laku terjual melalui KPKNL pada saat lelang ulang karena pada saat pelaksanaan lelang pertama tidak ada penawar. Dalam hal ini ternyata debitur tersebut masih berada pada kolektibilitas 3 (Kurang Lancar) bukan pada Kolektibilitas 5 (Macet). Bahkan pada tahun 2016 ada beberapa debitur diajukan lelang oleh PNM dengan kondisi kredit berada pada kolektibilitas 2 (dalam perhatian khusus), dalam hal ini telah diberikannya peringatan berupa Surat Peringatan 1, 2, 3 kepada debitur.

Kebijakan PNM tersebut menurut peneliti bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 sehingga menimbulkan kendala. Adanya kendala yang dihadapi pada saat lelang

eksekusi hak tanggungan pertama oleh debitur PNM dengan nama Adamun yang hasilnya TAP (Tidak Ada Penawar) adalah salah satunya agunan tidak *marketable* (tidak dapat dipasarkan) karena agunan jauh dari keramaian, dan di atasnya hanya berdiri bangunan tidak permanen sehingga tidak ada nilai jualnya. Oleh sebab itu dilaksanakan lelang ulang dengan harga sebesar nilai likuidasi.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menulis karya ilmiah berupa tesis yang berjudul :”LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) CABANG PADANG MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PADANG”.



## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang?
2. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi saat proses lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya apa saja yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi saat proses lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini yang diharapkan adalah :

##### 1. Secara Teoritis

- a. Dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum. Sehingga keberadaannya dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat.
- b. Menambah pengetahuan dan literatur di bidang hukum perdata yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.

##### 2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi penulis dan pembaca mengenai proses lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.
- b. Penelitian yang dilakukan dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Penelitian menjadi sumbangan pemikiran dan referensi bagi pihak yang membutuhkan, khususnya tentang upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui belum ada penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

Meskipun ada peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai tema permasalahan judul diatas, namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini.

Adapun penelitian yang berkaitan adalah sebagai berikut :

1. Nadia Ananda Elsanti, 2015, Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. Dengan rumusan masalah :
  - a) Apakah penentuan harga limit lelang yang tidak sesuai dengan nilai jual objek pajak (NJOP) objek hak tanggungan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan proses eksekusi hak tanggungan.
  - b) Bagaimanakah akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan apabila eksekusi hak tanggungan tersebut dibatalkan.
2. Wagiyanto, 2009, Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Dengan rumusan masalah :
  - a) Pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.
  - b) Hambatan yang terjadi dan bagaimanakah jalan keluar dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.
3. Ikhwana Nandasari SP, 2009, Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di

Palembang, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Dengan rumusan masalah :

- a) cara penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang.
- b) Penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang dengan hak tanggungan melalui pelelangan di KPKNL yang lebih menguntungkan.

## **F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori-teori yang digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini adalah sebagai berikut :

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum.

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajakan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>7</sup> Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tidak dapat dilepaskan dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti

---

<sup>7</sup>Achmad Ali, *Menguak Teori Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, Volume I, 2007, hlm. 288

prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor di luar hukum itu sendiri.<sup>8</sup>

Kepastian hukum secara normatif dalam pemberian kredit diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, antara lain dari kriteria-kriteria debitur yang dinyatakan layak diberikan fasilitas kredit atau pembiayaan dari kreditur serta kepastian akan jaminan dalam suatu kredit adalah nilainya bisa menutupi jumlah utang sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, jaminan tersebut dapat dijual melalui jalur lelang sehingga sisa-sisa utang dapat dilunasi oleh debitur tersebut.

b. Teori Efektivitas Hukum

Teori Efektivitas Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi :<sup>9</sup>

1. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum;
2. Kegagalan di dalam pelaksanaannya; dan
3. Faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Pada prinsipnya jaminan yang diikat dengan hak tanggungan akan efektif pada saat debitur pada tahapan kurang lancar dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Hal ini dapat dilihat dari upaya-upaya yang dilakukan kreditur bersama-sama dengan penjamin untuk melakukan tindakan tertentu yang bertujuan untuk mengembalikan posisi penjamin menjadi lancar. Salah satunya

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 297

<sup>9</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, A, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2014, hlm. 3.

dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, antara lain aspek jaminan berupa hak tanggungan dalam suatu perikatan hutang-piutang adalah faktor yang sangat penting dimana syarat untuk eksekusi lelang hak tanggungan harus adanya sertipikat hak tanggungan.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Lelang

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* S.1908 No. 189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.

Richard L. Hirshberg menyatakan, bahwa Lelang merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual. Sedangkan Polderman mengemukakan Lelang (penjualan umum) adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat. Yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Sebetulnya ada tiga (3) syarat yaitu :

- a. Penjualan harus selengkap mungkin.
- b. Ada kehendak untuk mengikatkan diri.

- c. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Tawar-menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam suatu jual beli.<sup>10</sup>

Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, 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.

Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi :

1. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

---

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta : Sinar Grafika: 2016, hlm. 21-22

Pejabat Lelang (*Vendumeester*) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016). Pejabat Lelang dibagi 2 (dua), yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi sukarela.

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016.

b. Hak Tanggungan

Dalam Pasal 51 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan kepada hak atas tanah yaitu hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). pengertian Hak Tanggungan adalah “Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam pasal 7;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 j.o. dengan Pasal 27 UUHT adalah:

1. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
2. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
  - a. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan;

- b. Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak-hak tersebut diatas.
3. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT: Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Ada dua pihak di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan.

Menurut Pasal 8 UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri apabila obyek Hak Tanggungan adalah milik debitur sendiri. Akan tetapi bisa juga pihak ketiga apabila pihak ketiga yang bersangkutan menjamin hutang debitur dengan objek Hak Tanggungan miliknya. Kreditur tidak bisa menagih hutang debitur kepada pihak ketiga selaku penjamin hutang, namun bisa menjual benda jaminan milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau

debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut. Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa:

1. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan :
  - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

c. Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (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 kredit yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Prinsip-prinsip pemberian kredit perbankan menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu. Debitur yang melakukan cidera janji (wanprestasi) adalah apabila ia tidak mampu melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan pihak bank (kreditur). Kriteria dalam cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya atau sama sekali tidak melakukan pembayaran.<sup>12</sup> Sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013, kolektibilitas kredit terdiri dari :

1. Lancar ;
2. Dalam Perhatian Khusus ;
3. Kurang Lancar ;
4. Diragukan ;
5. Macet.

---

<sup>11</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2003. hlm. 236

<sup>12</sup>*Ibid*

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan Masalah**

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpikir dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu, bahwa tujuan tertentu mengenai yang dilakukan harus mempunyai arah, sasaran atau maksud yang pasti, terang, nyata, atau jelas.<sup>13</sup> Metode penelitian merupakan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul sebagai objek penelitian.

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah Penelitian yuridis sosiologis, yaitu penelitian hukum dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan kenyataan dan masalah yang timbul pada saat penelitian berlangsung.

Penelitian ini bersifat deksriptif, yaitu penelitian ini memberikan gambaran secara rinci mengenai masalah yang teliti tentang sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk mengetahui dengan jelas bagaimana proses lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

### **2. Jenis dan Sumber Data**

Jenis Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian atau pihak-pihak yang terkait melalui Legal dan Remedial PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang dan Pejabat Lelang I Kantor

---

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 8.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang yang dilakukan dengan wawancara/interview, teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur maksudnya pertanyaan telah disusun dan disiapkan sebelumnya, tetapi tidak menutup kemungkinan untuk menanyakan suatu hal yang ada kaitannya dengan pertanyaan yang sedang ditanyakan dengan pertanyaan selanjutnya, wawancara ini dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait dengan masalah.

b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan mencari literatur yang ada. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan hukum untuk menunjang kelengkapan tulisan ini, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013, Peraturan Bank Indonesia Nomor. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Surat Edaran Bank Indonesia

No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu berasal dari hasil-hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat para sarjana yang menjelaskan bahan hukum primer;
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada.

Sumber Data yang akan digunakan dalam penelitian adalah berasal dari :

a. Penelitian Lapangan (*field research*)

Melalui penelitian lapangan akan mengumpulkan data-data konkrit, baik secara primer maupun sekunder. Untuk mendapatkan secara primer akan melakukan penelitian melalui wawancara dengan pihak-pihak yang dapat dijadikan sebagai responden untuk memperoleh informasi yang lengkap tentang permasalahan yang berkaitan dengan judul tesis ini. Sedangkan untuk mendapatkan secara sekunder akan melakukan penelitian di Kantor PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang.

b. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Yakni penelitian yang dilakukan terhadap undang-undang, peraturan-peraturan, buku, makalah dan artikel yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.

### 3. Lokasi dan Responden Penelitian

#### a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian akan dilakukan. Lokasi penelitian tersebut merupakan tempat penelitian yang diharapkan mampu memberikan informasi yang peneliti butuhkan dalam penelitian yang diangkat. Adapun lokasi penelitian tentang lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang adalah di Kota Padang.

Namun untuk penelitian ini akan dilakukan di 2 (dua) tempat, yaitu Kantor PT. PNM (Persero) Cabang Padang, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang.

#### b. Responden Penelitian

Responden Penelitian adalah orang yang diminta untuk memberikan keterangan suatu fakta atau pendapat. Penentuan subjek responden dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan secara jelas dan mendalam.

##### (1) Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat

dan benar.<sup>14</sup> Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.<sup>15</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purposive sampling*.

## (2) Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.1990, hal. 44.

<sup>15</sup>*Ibid*, hal 196

<sup>16</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985 hal. 47.

Adapun sampel dalam penelitian ini adalah:

- (a) Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang;
- (b) Kepala Remedial PT. PNM (Persero) Cabang Padang;
- (c) Staff Legal PT. PNM (Persero) Cabang Padang;
- (d) 2 (dua) debitur pemilik jaminan yang dilelang oleh PT. PNM (Persero) Cabang Padang melalui KPKNL Padang.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.
- b. Wawancara yang dilakukan dengan narasumber terkait, dilakukan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Padang yaitu Kepala Remedial dan Staff Legal, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang yaitu Pejabat Lelang, yang mana pedoman wawancara telah disiapkan terlebih dahulu dalam bentuk pertanyaan.

#### **5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara *editing*, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang

diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

#### H. Jadwal Penelitian

Jadwal Penelitian yang dilaksanakan penulis adalah sebagai berikut :

##### a. Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan ini penelitian dimulai dengan kegiatan yang disebut sebagai pra-riset, yang termasuk di dalamnya yaitu pengumpulan seluruh bahan-bahan kepustakaan, kemudian dilanjutkan dengan pengajuan judul disetujui dan ditetapkan maka disusunlah rancangan usulan penelitian (proposal) yang kemudian diajukan kepada pembimbing tesis untuk kemudian dikonsultasikan demi mencapai kesempurnaan dari penulisan penelitian ini. Setelah diperoleh persetujuan dari pembimbing tesis dilanjutkan dengan penyusunan instrument penelitian dan pengurusan izin penelitian dan hal-hal lain yang dianggap perlu.

##### b. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini diklasifikasikan menjadi 2, yaitu :

1. Pada pelaksanaan penelitian kepustakaan diawali dengan pengumpulan dan pengkajian terhadap data sekunder.

2. Pada penelitian lapangan dilakukan wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya sehingga memperoleh data yang akurat dari permasalahan yang diteliti.

c. Tahap Penyelesaian

Tahap ini merupakan tahap akhir dalam penyelesaian penulisan penelitian yang dilakukan beberapa tahap, dimulai dengan kegiatan menganalisis data penelitian, kemudian dilanjutkan ke tahap penulisan laporan awal dan konsultasi dengan pembimbing tesis. Setelah itu barulah melangkah ke tahap akhir yaitu penyusunan laporan akhir dan presentasi akhir dihadapan sidang dosen penguji.

