



**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT
BERMASALAH MELALUI LELANG HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

RENA ANGGI PERMATASARI

111191015

**PROGRAM STUDI SI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT
BERMASALAH MELALUI LELANG HAK TANGGUNGAN**

disusun oleh :

RENA ANGGI PERMATASARI

111191015

PROGRAM STUDI SI ILMU HUKUM

FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA

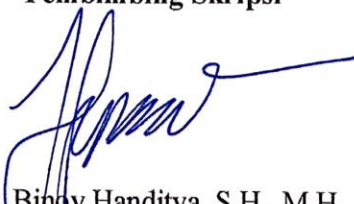
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO

2023

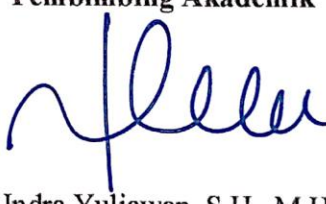
telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing serta telah diperkenankan untuk
diujikan.

Ungaran, 25 Januari 2023

Pembimbing Skripsi


Dr. Binov Handitya, S.H., M.H
NIDN. 0624118606

Pembimbing Akademik


Indra Yuliawan, S.H., M.H
NIDN. 0614077603

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul :

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI LELANG HAK TANGGUNGAN

disusun oleh :

RENA ANGGI PERMATASARI

111191015

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum,
Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora, Universitas Ngudi Waluyo, pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 1 Februari 2023

Ketua Penguji



Dr. Binov Handitya, S.H., M.H

NIDN. 0624118606

Anggota/Penguji I



Dr. Arista Candra Irawati, SH, MH, Adv
NIDN. 0609077101

Anggota/Penguji II



Indra Yuliawan, S.H., M.H
NIDN. 0614077603



Ka. Prodi S1 Ilmu Hukum



Dr. Arista Candra Irawati, SH, MH, Adv
NIDN. 0609077101

PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : Rena Anggi Permatasari

Nim : 111191015

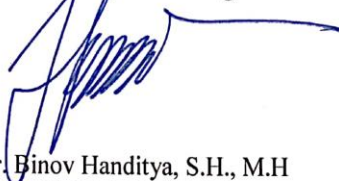
Program Studi/Fakultas : S1 Ilmu Hukum/ Ekonomi, Hukum dan Humaniora

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi berjudul “**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI LELANG HAK TANGGUNGAN**” adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi manapun.
2. Skripsi ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang dibimbing dan dibantu oleh tim pembimbing dan narasumber.
3. Skripsi ini tidak memuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo.

Ungaran, 25 Januari 2023

Dosen Pembimbing



Dr. Binov Handitya, S.H., M.H
NIDN. 0624118606

Yang membuat pernyataan,



Rena Anggi Permatasari

HALAMAN KESEDIAAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : Rena Anggi Permatasari

Nim : 111191015

Program Studi/Fakultas : S1 Ilmu Hukum/ Ekonomi, Hukum dan
Humaniora

Menyatakan memberikan kewenangan kepada kampus Universitas Ngudi Waluyo untuk menyimpan, mengalih media / format-kan, merawat dan mempublikasikan skripsi saya dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI LELANG HAK TANGGUNGAN”** untuk kepentingan akademis.

Ungaran, 25 Januari 2023

Rena Anggi Permatasari

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Akan selalu ada jalan menuju sebuah kesuksesan bagi siapapun, selama orang tersebut mau berusaha dan bekerja keras untuk memaksimalkan kemampuan yang ia miliki”

-Bambang Pamungkas-

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada:

1. Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya, Bapak yang telah berada di surga dan Mama saya yang sampai saat ini masih mendidik saya. Begitu besar perjuangan kalian membesarkan saya dari kecil hingga saat ini, sehingga saya bisa menjalankan pendidikan saya sampai di titik ini untuk berjuang meraih gelar sarjana. Maafkan anakmu ini yang masih belum bisa membahagiakan kalian, namun saya akan terus berjuang meraih cita-cita saya dan mewujudkan impian saya sesuai apa yang Bapak dan Mama harapkan. Terimakasih Bapak dan Mama telah berhasil mendidik saya dengan penuh rasa cinta dan kasih sayang.
2. Skripsi ini saya persembahkan untuk kakak-kakak tercinta saya yang telah mendukung dan membantu segala pendidikan saya hingga saat ini dan juga memberikan saya motivasi untuk terus berjuang serta membanggakan keluarga.
3. Skripsi ini saya persembahkan untuk kekasih saya yang telah membantu, mendukung, memberikan semangat dalam proses skripsi ini, serta mendoakan untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Skripsi ini saya persembahkan untuk teman dan sahabat saya yang telah saling memberi semangat dalam proses skripsi ini, saling menghibur dalam situasi yang terkadang membuat stress, dan saling mendukung agar dapat menyelesaikan skripsi tepat pada waktunya.

5. Skripsi ini juga saya persembahkan tentunya untuk Dosen Pembimbing saya. Terimakasih atas segala tuntunan, ilmu, dan wawasan yang telah diberikan kepada saya, sehingga saya mampu berada pada titik dimana saya meraih gelar sarjana. Semoga bekal yang telah saya terima selama menjalankan perkuliahan ini, akan menjadi pedoman saya untuk menjalankan langkah saya selanjutnya. Sehat selalu untuk bapak dan keluarga.

ABSTRAK

Univeristas Ngudi Waluyo

**Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora
Skripsi, Oktober 2022**

Rena Anggi Permatasari (111191015)

Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak Tanggungan.

ABSTRAK

Kredit bermasalah merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu membayar hutang yang dimilikinya kepada kreditur dengan tepat waktu. Dalam perkreditan ini tentu ada jaminan yang harus diberikan kepada kreditur, salah satunya adalah jaminan Hak Tanggungan. Jika terjadi kredit bermasalah dan debitur tidak mampu dalam memenuhi kewajibannya, maka jaminan Hak Tanggungan ini dapat sampai pada lelang. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang Hak Tanggungan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan dan kendala yang terjadi dalam pelaksanaan lelang. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dengan menggunakan metode kualitatif dan pendekatan yuridis normatif yaitu menyatukan bahan-bahan dari data sekunder dan data primer. Data sekunder peneliti mengambil dari kepustakaan sedangkan data primer peneliti mengambil dari hasil wawancara yang telah peneliti laksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, bahwa proses penyelesaian kredit bermasalah tidak selalu dapat berjalan dengan lancar. Terdapat kendala yang sering terjadi yaitu segi pendaftaran maupun pelaksanaannya. Dasar hukum yang dilakukan dalam lelang Hak Tanggungan yaitu sesuai dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kata Kunci: Kredit Bermasalah, Lelang, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Ngudi Waluyo University

Bachelor of Law Study Program, Faculty of Economics, Law and Humanities

Thesis, October 2022

Rena Anggi Permatasari (111191015)

Juridical Review Settlement of Troubled Loans through Auctions of Mortgage Rights.

ABSTRACT

Non-performing credit is a condition where the debtor is unable to pay his debts to creditors in a timely manner. In this credit, of course there are guarantees that must be given to creditors, one of which is the guarantee of Mortgage. If there is a problem credit and the debtor is unable to fulfill his obligations, then this Mortgage guarantee can be up for auction. This research aims to find out how the process of settlement of non-performing loans through auctions of Mortgage is in accordance with the rules that have been set and the constraints that occur in the implementation of the auction. This research was conducted at the Semarang State Property and Auction Service Office using qualitative methods and a normative juridical approach, namely combining materials from secondary data and primary data. The secondary data the researcher took from the library while the primary data the researcher took from the results of the interviews that the researchers carried out at the Semarang State Property and Auction Services Office. From the results of the research that researchers have done, that the process of settling non-performing loans does not always run smoothly. There are obstacles that often occur, namely in terms of registration and implementation. The legal basis for the Mortgage auction is in accordance with the Regulation of the Minister of Finance Number 213 of 2020 concerning Guidelines for Auctions and Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land.

Keywords: Non-Performing Loans, Auctions, Mortgages

PRAKATA

Puji Tuhan penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak Tanggungan”. Penulisan skripsi ini di buat untuk memenuhi tugas akhir dalam menyelesaikan perkuliahan dan merupakan salah satu syarat untuk bisa mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mendapat banyak dukungan dan motivasi dari berbagai pihak, dan dengan kerendahan hati izinkanlah penulis untuk menyampaikan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Subyantoro, M Hum selaku Rektor Universitas Ngudi Waluyo.
2. Ibu Budiati, S. Pd., M.Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo.
3. Ibu Dr. Arista Candra Irawati, S.H., M.H.,Adv selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo.
4. Bapak Dr. Binov Handitya, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama, terimakasih telah membimbing dan meluangkan waktu untuk penulis serta dukungan yang telah diberikan.
5. Bapak Indra Yuliawan, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik, terimakasih telah membimbing penulis dari awal masuk perkuliahan hingga saat ini penulis telah menyelesaikan skripsi.

6. Seluruh Dosen, Staff, dan Karyawan di Universitas Ngudi Waluyo yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu dan pengarahannya yang telah diberikan penulis selama ini.
7. Bapak dan Mama tercinta, terimakasih atas nasihat, arahan, dukungan, serta doa yang selalu diberikan kepada penulis selama ini.
8. Untuk kakak-kakakku tersayang, terimakasih atas motivasi serta doa untuk penulis hingga mampu dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Untuk teman, sahabat, dan teman seperjuanganku, terimakasih atas semangat yang telah diberikan dan juga doa agar mampu menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan target.
10. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan, doa, kritik, dan sarannya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dengan itu penulis berharap atas kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak untuk penyempurnaan skripsi ini.

Ungaran, 25 Januari 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINILITAS	iv
HALAMAN KESEDIAAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
PRAKATA	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan	5
1. Tujuan Umum	5
2. Tujuan Khusus	6
D. Manfaat	6
1. Manfaat Teoretis	6
2. Manfaat Praktis	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Teoretis	7
1. Tinjauan Mengenai Kredit	7
a. Definisi Kredit.....	7
b. Fungsi Kredit.....	8
c. Unsur-Unsur Kredit.....	9
d. Tujuan Kredit	10
e. Prinsip-Prinsip Kredit	11
f. Aspek Kelayakan Kredit	13
g. Prosedur pemberian kredit	18

2.	Tinjauan Mengenai Kredit Bermasalah	20
a.	Definisi Kredit Bermasalah.....	20
b.	Sebab Kredit Bermasalah.....	20
c.	Kolektibilitas (Kol) Kredit.....	22
3.	Tinjauan Mengenai Lelang	27
a.	Istilah Lelang.....	27
b.	Tahap-Tahap Lelang	28
c.	Jenis-Jenis Lelang	29
d.	Pihak-Pihak Lelang.....	29
4.	Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan.....	31
B.	Kerangka Teoretis	36
1.	Teori Kepercayaan	36
2.	Teori Kepastian Hukum.....	37
3.	Teori <i>Good Governance</i>	37
C.	Kerangka Konsep	39
D.	Keterangan Empiris.....	39
BAB III	METODE PENELITIAN	40
A.	Metode Pendekatan Masalah	40
B.	Latar Penelitian	40
C.	Fokus Penelitian	41
D.	Sumber Data	42
1.	Sumber Data Primer.....	42
2.	Sumber Data Sekunder.....	42
E.	Teknik Pengumpulan Data	42
1.	Wawancara.....	42
2.	Dokumentasi	43
F.	Teknik Keabsahan Data	43
1.	Kredibilitas.....	43
2.	Transferabilitas.....	43
3.	Dependabilitas.....	44
4.	Konfirmabilitas	44
G.	Teknik Analisis Data	44

1. Pengumpulan Data	44
2. Pengelolaan Data.....	45
3. Penyajian Data	45
4. Penarikan Simpulan	45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	46
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	46
B. Hasil dan Pembahasan.....	47
1. Proses Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak Tanggungan	47
2. Kendala Dan Upaya Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungans Melalui KPKNL	62
C. Keterbatasan Penelitian.....	68
BAB V PENUTUP.....	70
A. Simpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN.....	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konsep Penelitian	39
Gambar 2.2 Prosedur Pendaftaran Online Lelang.....	51
Gambar 2.3 Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	54
Gambar 2.4 Perhitungan Jadwal Lelang	55