

**PELAKSANAAN LELANG JAMINAN KREDIT MACET TERHADAP OBJEK HAK  
TANGGUNGAN DIPERBANKAN**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**VIA AJIDAH**

**NPM.17810046**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO**

**1442 H / 2021 M**

**PELAKSANAAN LELANG JAMINAN KREDIT MACET TERHADAP OBJEK HAK  
TANGGUNGAN DIPERBANKAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan  
Program Sarjana Hukum (S.H)**

**OLEH:**

**VIA AJIDAH**

**NPM.17810046**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO**

**1442 H / 2021 M**

## ABSTRAK

VIA AJIDAH, NPM. 17810046, *“PELAKSANAAN LELANG JAMINAN KREDIT MACET TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN DIPERBANKAN”*.

Sistem kredit biasanya digunakan dalam transaksi jumlah besar seperti pembelian properti atau peminjaman modal usaha. Pihak yang berhutang berkewajiban membayar cicilan pinjaman dengan jangka waktu yang ditentukan. Keadaan ini terkadang mengakibatkan pihak yang berhutang merasa terbebani dan tidak kunjung membayar, kemudian tidak lagi mampu membayar cicilan pinjaman karena bunga yang terus meningkat serta jumlah nominal yang harus dibayar juga semakin tinggi yang mengakibatkan kredit macet. Permasalahan kredit macet selalu saja menjadi berita dalam berbagai elemen masyarakat di Indonesia. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak. Keberadaan bank mempunyai strategis dalam perekonomian Indonesia. Bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan atau anggunan yang digunakan sebagai jaminan, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka jaminan akan dijadikan sebagai alat pelunas hutangnya. Didalam pemberian fasilitas kredit oleh bank, ada pemberian hak tanggungan guna menjamin benda yang dijamin. Pengaturan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan dan untuk mengetahui faktor penghambat apa saja yang menghambat pelaksanaan lelang kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan. Penelitian ini bertempat di bank BRI Unit Sekampung Kab. Lampung Timur. Metode pendekatan yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah metode observasi langsung, wawancara dengan narasumber yang bersangkutan dan dokumentasi

Hasil dari penelitian ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum pada saat eksekusi benda jaminan kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan dan adanya beberapa faktor penghambat pada saat pelaksanaan lelang jaminan kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan. Bank dalam melaksanakan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan dapat diajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk melaksanakan eksekusi lelang guna melunasi hutang debitur sesuai berdasarkan dengan Peraturan Menteri nomor 304/PMK.01/2002 tanggal 13 juli 2002 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Bank dalam melaksanakan eksekusi objek jaminan hak tanggungan berdasarkan kekuatan titel eksekutorial yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengalami ketidakpastian hukum, tidak jarang pula timbul gugatan karena ketidakpuasan debitur terhadap eksekusi yang dilakukan oleh pihak kreditur.

**Kata Kunci: Lelang, Kredit Macet, dan Hak Tanggungan**

## ABSTRACT

VIA AJIDAH, NPM.17810046, "THE IMPLEMENTATION OF NAD LOAN GUARANTEE AUCTION ON THE OBJECT OF LIABILITY IN BANKING".

The credit system is usually used in large transactions such as property purchases or business capital loans. The debtor is obliged to pay the loan installments within a specified period. This situation sometimes results in the debtor feeling burdened and unable to pay, then no longer able to pay the loan installments because the interest continues to increase and the nominal amount to be paid is also getting higher which results in creditjammed. The problem of bad credit has always been news in various elements of society in Indonesia. The existence of bad loans in the banking world is a chronic disease that is very disturbing and threatens the Indonesian banking system which must be anticipated by all parties, especially the existence of banks that have a strategic role in the Indonesian economy. Banks in providing credit must have guarantees or collateral used as collateral, if the debtor defaults, the guarantee will be used as a means of paying off the debt. In the provision of credit facilities by banks, there is the granting of mortgage rights to guarantee the objects that are pledged as collateral. Mortgage arrangements are regulated in the Mortgage Law (*UUHT*).

The purpose of this study is to find out how the auction of bad loans for objects of mortgage in banks is carried out and to find out what are the inhibiting factors that hinder the implementation of auctions of bad loans against objects of mortgage in banks. This research took place at the SekampungBRI bank Unit, East Lampung District. The approach method used in this data collection is direct observation, interviews with relevant sources and documentation.

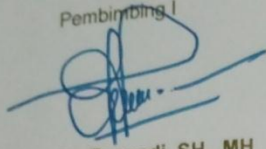
The results of this study indicate that there is legal uncertainty at the time of the execution of the object of collateral for bad loans against the object of mortgage in banks and the existence of several inhibiting factors at the time of the auction of the guarantee of bad credit against the object of mortgage in the bank. In carrying out the execution of the auction for the object of mortgage, an application may be submitted to the Office of the State Property Service and Auction to carry out the execution of the auction in order to pay off the debtor's debt in accordance with Ministerial Regulation number 304/PMK.01/2002 dated July 13, 2002 concerning the instructions for conducting the auction. Banks in carrying out the execution of mortgage guarantees based on the strength of the executorial title contained in the Deed of Granting Mortgage (*APHT*) experience legal uncertainty, not infrequently lawsuits arise because of the debtor's dissatisfaction with the execution carried out by the creditor.

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

PERSETUJUAN

Skripsi oleh **Via Ajidah** ini,  
Telah diperbaiki dan disetujui untuk diuji  
Metro, 05 Mei 2021

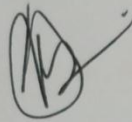
Pembimbing I



Dr. Bennadi, SH., MH

NIDN. 0206116501

Pembimbing II



Dr. Prima Angkupi, SH., MH., M.Kn., MM., CLA

NIDN. 0223128601

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

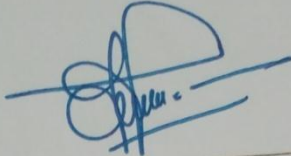


Nitara Angkasa, SH., MH

NIDN. 0210048502

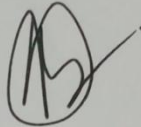
PENGESAHAN

Skripsi oleh **Via Ajidah** ini,  
Telah dipertahankan didepan Tim Penguji  
Metro, 24 Mei 2021  
Tim Penguji



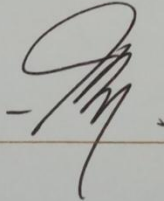
**Dr. Bennadi, SH., MH**  
NIDN. 0206116501

Penguji I



**Dr. Prima Angkupi, SH., MH., M.Kn., MM., CLA**  
NIDN. 0223128601

Penguji II



**Ariza Umami, SH., MH**  
NIDN. 020710864

Penguji Utama

Mengetahui  
Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Metro  
Dekan



**M. Sofwan Taufiq, SH., M.Si**  
NIDN. 0203038604

## **MOTTO**

“Setiap rencana yang telah disusun dengan rapi jika itu tidak menjadi kenyataan,  
percayalah ketetapan yang terbaik sudah ALLAH atur jauh lebih indah”

“Sesuatu yang sudah hilang tidak akan pernah saya cari lagi kecuali uang”

(-Via Ajidah-)

## PERSEMBAHAN

Rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, Alhamdulillahirobillahmin... Terimakasih untuk diri sendiri yang mampu bertahan hingga sejauh ini dengan segala ujian dan tantangan sehingga dapat menyelesaikan kuliah sampai selesai. Penulis banyak mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memotivasi, mendoakan dan membantu dengan ikhlas. Ucapan terimakasih tersebut penulis persembahkan kepada:

1. Ayahanda Nirman dan Ibunda Sutiyah, Kedua orang tua tercinta yang selalu memberikan doa, motivasi, dukungan, tenaga, kasih sayang, pengarahan dan segalanya hingga tak ternilai untuk penulis
2. Kakakku tercinta Farid Marfu'ah yang telah menjadi bagian hidup penulis dan bagian perjuangan dalam kuliah
3. Keluarga besarku yang senantiasa membantu, mendukung dan mendoakan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu
4. Sahabat ughteaku Liana Fatdila, Yasinta Eka Lusiana, dan Bella Estika Pratiwi yang sama-sama sedang berjuang untuk menyelesaikan skripsi
5. Teman-teman seperjuangan satu angkatan dari awal semester hingga akhir semester Nony Dina Oktranti, Alfamia Mega Mahdiana, Rendi Evardi, Eibilio Nicola Dirgan Bimantara, Yanbaqhi Prahasa, Felik Krisdianto dan Faturhman Akbar Willis yang selalu memberi dukungan semangat dan sama-sama berjuang menyelesaikan skripsi



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kehadirat ALLAH SWT atas limpahan rahmad dan ridhonya, sholawat dan salam semoga tercurahkan kepada junjungan nabi Muhammad saw dan para rosul. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Terhadap Objek Hak Tanggungan Diperbankan” dengan harapan masyarakat lebih tau tentang pelaksanaan lelang kredit macet.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, bantuan, motivasi dan saran dari berbagai pihak di lingkungan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro. Maka dengan penuh rasa hormat dan kebersamaan, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. H. Jazim Ahmad, M.Pd., Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Metro Lampung
2. Bapak M. Sofwan Taufiq, SH., M.S.I., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro Lampung
3. Ibu Nitaria Angkasa, SH., MH., Selaku ketua progam Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Metro
4. Bapak Dr. Prima Angkupi, SH., MH., M.kn., MM., CLA., selaku Dosen Pembimbing Akademik (PA) sekaligus pembimbing II yang selalu member bimbingan, serta arahnya kepada penulis untuk lebih baik
5. Bapak Dr. Bennadi, SH, MH., Selaku pembimbing I yang senantiasa meluangkan waktu, tenaga, saran dan fikirannya untuk membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini
6. Ibu Ariza Umami, SH, MH., Selaku Penguji Utama yang telah memberikan masukan dan kritikan untuk skripsi ini
7. Segenap dosen dan staf civitas akademik yang memberikan ilmu dan melayani penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Muhammadiyah Metro
8. Teman-teman kelompok peminatan Hukum Perdata angkatan 2017 yang telah memberikan semangat pada penulis
9. Rekan-rekan prodi ilmu hukum angkatan 2017 Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Metro yang senantiasa mendukung kegiatan belajar penulis

10. Almamater Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro, program studi ilmu hukum

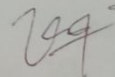
11. Seluruh pihak yang telah membantu dalam bentuk apapun sekecil apapun untuk kelancaran penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu

Skripsi ini disusun berdasarkan dengan apa yang penulis dapat dari dosen mata kuliah dan sumber-sumber literatur lainnya yang relevan. Penulis menyadari banyak kekurangan ataupun kesalahan dalam penulisan skripsi ini, saran dan kritik dari pembaca sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan. Cukup sekian yang dapat Penulis ungkapkan dalam kata pengantar ini, semoga memberikan manfaat yang besar bagi penyusun ataupun masyarakat umum.

Demikian dan terima kasih.

Metro, 05 Mei 2021

Penulis



**Via Ajidah**

---

NPM. 17810046

## PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Via Ajidah  
NPM : 17810046  
Fakultas : Hukum  
Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul "***Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Terhadap Objek Hak Tanggungan Diperbankan***" adalah hasil dari kajian, pemikiran, dan pemaparan dari hasil karya sendiri, jika ada karya orang lain maka saya akan mencantumkan sumbernya dengan jelas.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya, apabila ternyata tidak benar maka saya bersedia menanggung akibat yang ditimbulkan

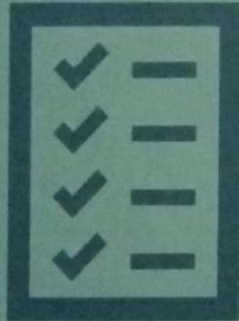
Metro, 05 Mei 2021



VIA AJIDAH  
NPM.17810046



UNIT PUBLIKASI ILMIAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH  
METRO



## SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (*SIMILARITY CHECK*)

Nomor: 2136/II.3.AU/F/UPI-UK/2021

Unit Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Metro dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : VIA AJIDAH  
NPM : 17810046  
Jenis Dokumen : SKRIPSI

Judul :

**PELAKSANAAN LELANG JAMINAN KREDIT MACET TERHADAP  
OBJEK HAK TANGGUNGAN DIPERBANKAN**

Telah dilakukan validasi berupa Uji Kesamaan (*Similarity Check*) dengan menggunakan aplikasi *Turnitin*. Dokumen yang telah diperiksa dinyatakan telah memenuhi syarat bebas uji kesamaan (*similarity check*) dengan persentase kesamaan  $\leq 20\%$ . Hasil pemeriksaan uji kesamaan terlampir.

Demikian kami sampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Metro, 29 Juni 2021

Kepala Unit,



Swaditya Rizki, S.Si., M.Sc.  
NIDN. 0224018703

Alamat

Jl. Ki Hajar Dewantara No.116  
Iringmulyo, Kec. Metro Timur Kota  
Metro, Lampung, Indonesia

Website: [www.upi.ummetro.ac.id](http://www.upi.ummetro.ac.id)

E-mail: [upi@ummetro.ac.id](mailto:upi@ummetro.ac.id)

## DAFTAR ISI

HALAMAN COVER .....	i
HALAMAN LOGO .....	ii
HALAMAN JUDUL .....	iii
ABSTRAK .....	iv
PERSETUJUAN .....	vi
PENGESAHAN .....	vii
MOTTO .....	viii
PERSEMBAHAN .....	vix
KATA PENGANTAR .....	x
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....	xii
SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN ( <i>SIMILARITY CHECK</i> ) .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Ruang Lingkup .....	3
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
E. Kerangka Teori dan Konseptual .....	4
F. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit Diperbankan .....	9
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Diperbankan .....	13
C. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Pendekatan Masalah .....	30
B. Sumber dan Jenis Data .....	30
C. Penentuan populasi dan sampel .....	31
D. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	32
E. Analisis Data .....	32
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
A. Profil Umum Bank Rakyat Indonesia (BRI) .....	34
B. Proses Eksekusi Lelang Jaminan Kredit Diperbankan .....	38

C. Faktor Penghambat Lelang Hak Tanggungan .....	46
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>50</b>
A. Kesimpulan.....	50
B. Saran.....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>52</b>
<b>LAMPIRAN</b>	