

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT
MACET MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG BOGOR**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas
Dan Memenuhi Persyaratan Ujian
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh

RIAN HIDAYAT

E.1810055

**PROGRAM STUDI HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DJUNDA
BOGOR
2022**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda dibawah ini :

Nama : Rian Hidayat

NIM : E.1810055

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini, saya menyatakan bahwa pada skripsi yang berjudul **“Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kreadit Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor”** ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dan diacu dalam naskah ini yang disebutkan dalam daftar pustaka.

Bogor,.....,..... 2022

Rian Hidayat
NIM: E.1810055

LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN AKADEMIK

Yang bertandatangan dibawah ini pembimbing skripsi, menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **“Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kreadit Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor”**.

Yang diajukan oleh:

Nama : Rian Hidayat

NIM : E.1810055

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Telah dibaca dan dibimbing secara seksama serta telah dianggap memenuhi standar ilmiah baik jangkauan maupun kualitasnya sebagai Skripsi untuk jenjang pendidikan Program Sarjana Strata Satu (S-1).

Bogor,..... 2022

Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Sudiman Sihotang, S.H., M.H.

Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H.

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kreadit
Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan
Lelang Bogor

Nama : Rian Hidayat

NIM : E.1810055

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Bogor,.....,..... 2022

Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Sudiman Sihotang, S.H., M.H.

Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H.

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan oleh mahasiswa yang bersangkutan dihadapan tim penguji pada:

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Tim Penguji

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji

Anggota Penguji

HALAMAN MOTTO

Tidak ada manusia yang baik-baik saja didunia ini, semua sedang berjuang dengan ujiannya masing-masing maka ingatlah selalu :

حَسْبُنَا اللَّهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ

Hasbunallah Wani'mal Wakil

“Cukuplah Allah sebagai penolong kami”.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Assalamualaikum Wr.Wb.

Alhamdulillahirobbil „alamiin puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan kelimpahan rahmat serta kasih sayang-Nya terhadap saya dalam memberikan kekuatan, membekali ilmu terhadap saya dalam membuat skripsi ini. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah, Nabi Besar Muhammad SAW. Saya persembahkan karya ilmiah ini kepada orang yang saya cintai dan saya sayangi.

1. Orang tua tercinta yang selalu memberikan doa, nasihat, dukungan dan material serta cinta kasih dan sayang. Semoga ini menjadi langkah awal yang baik agar Ibunda dan Ayahanda selalu bahagia.
2. Mardiani Fransisca, S.Pd yang selalu menghibur maupun memberikan semangat di kala susah dan sedih dalam melewati perjuangan ini.
3. Teman-teman seperjuangan sekaligus partner kuliah yang selalu menghibur dan memberikan semangat di kala susah dan sedih dalam melewati perjuangan ini.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada siapapun yang turut membantu dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai, dan mohon maaf karena tidak dicantumkan. Semoga limpahan doa dukungan menjadi amal ibadah dan semakin mempererat silaturahmi yang terjalin.

Wassalamualaikum, Wr. Wb.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji dan Syukur kami panjatkan kehadirat-Nya yang telah melimpahkan nikmat iman, islam dan ihsan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor”** ini tepat pada waktunya. Shalawat dan salam semoga terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Kepada Keluarganya, sahabatnya, tabi’in dan juga umatnya yang senantiasa menjalankan sunnah-sunnahnya.

Laporan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor. Pada praktiknya, tentu penulis mengalami banyak kendala. Namun, atas bimbingan yang penulis dapatkan, skripsi ini dapat diselesaikan walau masih banyak kekurangannya. Maka dari itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Yang Tercinta orang tua yang senantiasa selalu mendoakan, memberikan motivasi serta dukungan kepada penulis dalam setiap keadaan apapun.
2. Yang Terhormat Bapak Dr. H. Martin Roestamy, S.H., M.H. Selaku Chancellor Universitas Djuanda Bogor dan Ketua Pembina YPSPAI.

3. Yang Terhormat Bapak Dr. Bambang Widjojanto, S.H., M.Sc. Selaku Ketua Umum YPSPAI
4. Yang Terhormat Ibu Dr. Hj. R. Siti Pupu Fauziah, M.Pd. Selaku Direktur Eksekutif YPSPAI.
5. Yang Terhormat Bapak Prof. Dr. Suhaidi, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Djuanda Bogor.
6. Yang Terhormat Bapak Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H. Selaku Wakil Rektor I Universitas Djuanda Bogor Dan Sekaligus Pembimbing II.
7. Yang Terhormat Ibu Dr. Hj. Endeh Suhartini. S.H., M.H Selaku Wakil Rektor II Universitas Djuanda Bogor
8. Yang Terhormat Ibu Dr. Ir. Ristika Handarini. M.P. Selaku Wakil Rektor III Universitas Djuanda Bogor
9. Yang Terhormat Bapak Dr.Achmad Jaka Santos Adiwijaya, S.H., L.LM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
10. Yang Terhormat Ibu Dr. Nurwati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
11. Yang Terhormat Ibu Dr. Ani Yumarni, S.HI., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
12. Yang Terhormat Ibu Yuniar Anisa Iyanawati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
13. Yang Terhormat Bapak Dr. Sudiman Sihotang, S.H., M.H., selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor, sekaligus sebagai Pembimbing I.

14. Yang Terhormat Bapak/Ibu Dosen yang telah membantu selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
15. Yang Terhormat Seluruh Staf Tata Usaha yang telah membantu penulis, selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
16. Yang Tercinta Rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor, yang telah memberikan masukan, dan dukungannya kepada penulis.
17. Yang Terhormat Pimpinan beserta staf KPKNL Bogor yang telah membantu selama penulis melakukan penelitian.

Semoga Allah SWT membalas dengan kebaikan yang lebih dari apa yang telah diberikan. Amiin Ya Rabb al'alamin. Pada akhirnya penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca. Semoga skripsi yang telah dibuat ini bermanfaat bagi penulis khususnya.

Bogor,.....,.....,2022

Rian Hidayat
NIM: E.1810055

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	i
LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN AKADEMIK.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Kerangka Pemikiran.....	12
F. Metode dan Lokasi Penelitian	21

BAB II TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN KREDIT MACET DAN

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

A.	Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	24
1.	Hak Tanggungan	24
2.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	26
3.	Asas Hak Tanggungan.....	28
4.	Subjek Jaminan Hak Tanggungan	32
5.	Objek Jaminan Hak Tanggungan	33
6.	Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan	34
B.	Tinjauan Umum Kredit Macet	35
1.	Pengertian kredit macet	35
2.	Faktor Penyebab Kredit Macet.....	36
3.	Cara Mengatasi Kredit Macet.....	37
C.	Tinjauan Umum Eksekusi Hak Tanggungan	39
1.	Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan.....	39
2.	Persiapan Eksekusi Hak Tanggungan	41
3.	Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan	42

BAB III PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR

A.	Gambaran Umum KPKNL Bogor.....	46
1.	Struktur Dan Tata Kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan.....	46

Lelang (KPKNL) Bogor	46
2. Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor	47
3. Wilayah Kerja KPKNL Bogor	49
4. Jumlah Lelang Hak Tanggungan Atas Tanah di KPKNL Bogor	51
B. Pelaksanaan Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	
1. Prosedur Pelaksanaan Lelang	52
2. Tahap Persiapan Lelang	55
3. Persiapan Lelang	63
4. Pelaksanaan Lelang	64
5. Pasca lelang	67
BAB IV EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR	
A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bogor.....	69
B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.....	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	98

B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	102
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	109
LAMPIRAN.....	110