



**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
(KPKNL) KOTA SEMARANG**

**Penulisan Hukum**

Diajukan untuk melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna  
Menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas

Diponegoro

Disusun Oleh:

**KATARINA WAHYU NATALIA**  
**NIM.11000117140389**

FAKULTAS HUKUM  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
SEMARANG

2021

**HALAMAN PENGESAHAN**

**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
(KPKNL) KOTA SEMARANG**

**PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum

Oleh :

**KATARINA WAHYU NATALIA**

NIM.11010117140389

Penulisan hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196805251993032011

**R.Suharto, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196005171986031002

**HALAMAN PENGUJIAN**

**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
(KPKNL) KOTA SEMARANG**

Oleh :

**KATARINA WAHYU NATALIA**  
NIM.11010117140389

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 31 Mei 2021

Dewan Penguji

Ketua

**Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum**  
NIP. 196805251993032011

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

**R.Suharto, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196005171986031002

**Suradi, S.H., M.Hum.**  
NIP.195709111984031003

Mengesahkan :  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro

Mengetahui :  
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

**Prof.Dr.Retno Saraswati, S.H., M.Hum.**  
NIP.197111919903032002

**Marjo, S.H., M.Hum.**  
196503181990031001

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, skripsi ini dipersembahkan penulis untuk:

1. Papah penulis yang sudah membimbing dan banyak membantu dalam proses pembuatan skripsi dan Mamah penulis yang merupakan wanita terkuat yang penulis tahu yang telah memotivasi dan memberikan semangat seraf doanya kepada penulis agar bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan sebaik-baiknya;
2. Nenek Penulis yaitu Mbah guru yang telah memberikan semangat dan doanya untuk kelancaran penulis dalam membuat penulisan skripsi ini;
3. Kakak penulis yaitu Mas Satrio yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini;
4. Penulis sendiri yang mampu menyelesaikan penulisan skripsi;
5. Dan semua orang yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

## ABSTRAK

Dalam perjanjian kredit, seringkali timbul wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Apabila debitor wanprestasi maka kreditor dapat menjual secara langsung objek jaminan hak tanggungan melalui KPKNL. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kewenangan KPKNL dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam eksekusi lelang objek hak tanggungan pada Kasus PT.BPR Jateng selaku kreditor dan Ade Susanti Meliana selaku debitor. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis dengan mengkaji data sekunder dan primer yang kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan dengan wawancara untuk melengkapi data penelitian dengan pihak PT.BPR Jateng tempat duduk perkara wanprestasi tersebut terjadi. Penelitian ini menggunakan analisa data kualitatif, dengan menyajikan data dalam bentuk kata verbal atau tulisan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPKNL Semarang sudah melakukan kewenangannya sesuai peraturan perundang-undangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan pada kasus PT.BPR Jateng dan Ade Susanti Meliana harus dilakukan lelang ulang, karena dalam pelaksanaan lelang tersebut belum ada penawaran atau pembeli lelang dan Perlindungan hukum terhadap kreditor adalah adanya jaminan dalam perjanjian kredit sebagai pelunasan hutang debitor dan diberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam eksekusi objek Hak Tanggungan sedangkan perlindungan terhadap debitor tampak belum ada.

*Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan, Lelang, Jaminan.*

## ABSTRACT

In a credit agreement, a default often occurs by one of the parties. If the debtor is in default, the creditor can directly sell the guarantee object through KPKNL. This study aims to determine the authority of the KPKNL and the legal protection of the parties in the auction execution of mortgage objects in the case of PT. BPR Central Java as a creditor and Ade Susanti Meliana as a debtor. The research method used is juridical normative with analytical descriptive specifications by examining secondary and primary data which are then linked to applicable laws and regulations linked to legal theories and practice of positive law enforcement. The data collection methods used were library research and field studies with interviews to complement the research data with PT. BPR Central Java where the case of default occurred. This study uses qualitative data analysis, by presenting data in the form of verbal or written words. The results showed that the Semarang KPKNL had exercised its authority by the statutory regulations regarding the Bid Implementation Guidelines. However, the auction execution of the object of guarantee of mortgage rights in the case of PT.BPR Central Java and Ade Susanti Meliana must be re-auctioned because in the auction there were no bids or auction buyers and legal protection for creditors is that there is collateral in the credit agreement as repayment of debtor's debt easiness and legal certainty in the execution of the object of the Mortgage, while the protection of the debtor does not appear to be there.

*Keywords: Accounts Receivable Agreement, Mortgage, Mortgage Execution, Auction, Guarantee.*

## KATA PENGANTAR

Pertama penulis panjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karuniaNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan hukum (skripsi) dengan judul: “EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG”. Tujuan dari penulisan hukum (skripsi) ini adalah untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Dalam proses penyusunan penulisan hukum (skripsi) ini penulis mendapatkan banyak bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, maka penulis berterima kasih yang tidak terkira kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Ibu Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak R.Suharto, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II. Terima kasih atas perhatian, kesabaran, nasihat dan saran selama proses bimbingan penulisan hukum ini;
4. Bapak Suradi,S.H,M.Hum., selaku Dosen Penguji penulisan hukum ini.
5. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membagi ilmu yang sangat berharga bagi Penulis;
6. Seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membantu dan memudahkan pengurusan selama studi di kampus;
7. Kepala PT. BPR Jateng Bapak Budiman Wijaya dan Ibu Wiji yang telah memberikan izin dan bantuan kepada Penulis dalam penelitian;
8. Seluruh keluarga yang saya sayangi yaitu, Papah , Mamah, Mas Satrio dan Mbah Guru terima kasih atas semua cinta, kasih sayang, perhatian,

nasihat, saran yang telah diberikan kepada Penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan sebaik-baiknya;

9. Seluruh keluarga besar bapak Markus Sumadi dan bapak Yusman serta Pak dhe, Budhe, Om, Bulek, dan saudara-saudara sepupu yang telah memberikan doa dan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan sebaik-baiknya;
10. Seluruh sahabat yang saya sayangi Ainin Sofiya, Grisvania Amira, Setyani Nurani ,Alvara Sabrina, Dynda Alberthy, Nisa Aurellia, Hillary Sebayang, Nonika Putri, Annisaa Belinda ,Nabila Dini, Rima Rachmawati, Ramdhani Gita, Rona Nuha, , Lucia Nindita, Tyas, Hesti dan Teman-teman game PUBG terima kasih telah menjadi sahabatku dan memberikan kasih sayang, perhatian, dan dukungan kepada Penulis;
11. Teman-teman seangkatan dan seperjuangan bagian hukum perdata barat di Universitas Diponegoro, terima kasih atas bantuan dan dukungannya kepada penulis;
12. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih banyak terdapat kekurangan, sehingga penulis mempersilahkan kepada pembaca untuk memberikan kritik dan saran terhadap skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, Mei 2021

Katarina Wahyu Natalia



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Kerangka Pemikiran.....	9
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	12
F. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II</b> .....	<b>15</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
A. Tinjauan Tentang Wanprestasi.....	15
B. Tinjauan Tentang Jaminan .....	20
C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	25
D. Tinjauan tentang Eksekusi Hak Tanggungan.....	36
E. Tinjauan tentang Perlindungan hukum bagi Kreditor dan Debitor dalam hak tanggungan .....	42
<b>BAB III</b> .....	<b>46</b>
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	<b>46</b>
1. Metode Pendekatan.....	46

2. Spesifikasi Penelitian .....	47
3. Sumber dan Jenis Data.....	47
4. Metode Pengumpulan Data.....	49
5. Analisis Data.....	50
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>52</b>
A. Kewenangan KPKNL dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan pada Kasus Nomor : 1794/37/2019 .....	52
B. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak di Dalam Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Kasus Nomor : 1794/37/2019.....	80
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
A. Kesimpulan .....	90
B. Saran.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>92</b>