



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

PERAN BALAI LELANG SWASTA DALAM PELAKSANAAN LELANG
JAMINAN KREDIT BANK (STUDI PADA PT SENTRAL JAVA MULTINDO)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
ANDREAN ILHAM RAMADHAN
NPM : 211003742018410

SEMARANG
2025



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

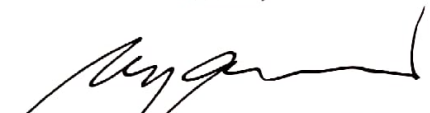
PERAN BALAI LELANG SWASTA DALAM PELAKSANAAN LELANG
JAMINAN KREDIT BANK (STUDI PADA PT SENTRAL JAVA MULTINDO)

SKRIPSI


Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
ANDREAN ILHAM RAMADHAN
NPM : 211003742018410

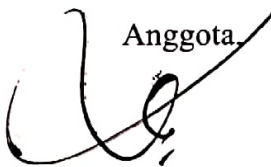
Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,


Dr. Markus Suryo Utomo, S.H., M.Si.
NIDN : 0607106402

Anggota,


Zabidin, S.H., M.Hum.
NIDN : 0607106402

Anggota,


Dr. Kunarto, S.H., M.Hum.
NIDN : 0607106402

Mengetahui
Dekan,

Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN : 0625046301

SEMARANG

2025

iii

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KEASLIAN HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
1. Balai Lelang Swasta	8
2. Lelang.....	15
3. Lelang Jaminan.....	23
4. Lelang Jaminan Kredit Macet	26

BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Metodologi Penelitian	29
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	
	1. Gambaran Umum PT. Sentral Java Multindo.....	34
	2. Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Melalui Balai Lelang Swasta	43
	3. Hambatan-Hambatan Lelang.....	58
BAB V	PENUTUPAN	
	A. Kesimpulan.....	66
	B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA		70

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan eksekusi jaminan kredit bank, dengan fokus khusus pada PT Sentral Java Multindo sebagai studi kasus. Latar belakang penelitian ini didasari oleh kompleksitas prosedur lelang dan berbagai kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi jaminan kredit bank, khususnya pada tahap pra-lelang dan pasca-lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur lelang dan mengidentifikasi kendala-kendala dalam pelaksanaannya, serta merumuskan solusi untuk mengatasi hambatan tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Balai Lelang Swasta, sebagai badan hukum berbentuk PT, memiliki peran terbatas sebagai fasilitator antara kreditur dan KPKNL dalam proses lelang. Proses lelang terbagi menjadi tiga tahap utama: pra lelang, pelaksanaan lelang oleh KPKNL, dan pasca lelang. Dalam pelaksanaannya, ditemukan beberapa kendala utama seperti biaya pelaksanaan yang besar, potensi perlawanan dari debitur, masalah penguasaan barang jaminan, keterbatasan SDM, serta kompleksitas hukum termasuk gugatan pihak ketiga dan putusan sela pengadilan.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan tiga hal utama: (1) Revisi peraturan terkait pelaksanaan lelang dan Balai Lelang Swasta, terutama untuk mengatasi ketidakseimbangan antara ketersediaan pejabat lelang dengan jumlah permohonan lelang, (2) Transformasi strategis Balai Lelang Swasta melalui pengembangan kapasitas kelembagaan, peningkatan kompetensi SDM, dan implementasi teknologi digital, serta (3) Optimalisasi penggunaan teknologi modern dalam promosi dan penjualan lelang untuk meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas bagi calon peserta lelang.

Kata Kunci: Balai Lelang Swasta, eksekusi jaminan kredit, prosedur lelang, kendala lelang, transformasi digital