



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERAN KPKNL DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN**  
**SEBAGAI PELUNASAN HUTANG BANK**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Studi Hukum Program Sarjana

**Disusun oleh:**  
**Fabellia Prawinandhyta**  
**221003742019054**

**SEMARANG**

**2026**



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

PERAN KPKNL DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI  
PELUNASAN HUTANG BANK

SKRIPSI

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

Disusun oleh :  
FABELLIA PRAWINANDHYTA  
NPM : 221003742019054

Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua,

DR. MARKUS SURYO UTOMO, SH.MSI  
NUPTK : 2339742643130073

Anggota,

DR. EDI PRANOTO, SH.MHUM  
NUPTK : 9744743644130122

Anggota,

DR. ANIEK TYASWATI WL, SH.MHUM  
NUPTK : 4534740641230083

Mengetahui  
Dekan,

PROF. DR. EDY ISDIYONO, S.H., M.HUM.  
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG  
2026

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGUJIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN SKRIPSI BEBAS PLAGIAT</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan Skripsi .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. Peran dan Kewenangan KPKNL .....	14
B. Kajian tentang Perbankan dan Kredit .....	18
C. Perjanjian Kredit Bank.....	21
D. Kredit Macet dalam Prespektif Hukum Perbankan.....	24
E. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pelunas Hutang.....	26
F. Lelang dalam Prespektif Hukum dan Sarana Eksekusi Hak Tanggungan .	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>39</b>
A Tipe Penelitian .....	40
B Spesifikasi Penelitian .....	41
C Sumber Data.....	43
D Metode Pengumpulan Data .....	46
E Metode Penyajian Data .....	46
F Metode Analisis Data.....	48
<b>BAB IV PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>49</b>

A. Pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui KPKNL mampu menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi kreditur maupun debitur.....	49
B. Faktor yang menjadi penghambat KPKNL dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagai sarana pelunasan hutang bank.....	60
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas efektivitas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai mekanisme eksekusi jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 6 UUHT. Fokus penelitian diarahkan pada dua hal, yaitu bagaimana pelaksanaan lelang mampu mewujudkan kepastian hukum dan keadilan bagi kreditur maupun debitur, serta faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, diperkuat dengan data primer melalui wawancara dengan pihak Bank SMBCI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang melalui KPKNL secara umum telah memenuhi prinsip kepastian hukum dan keadilan, ditandai dengan efektivitas SHT sebagai titel eksekutorial, penetapan nilai limit berdasarkan appraisal profesional, serta penggunaan sistem e-auction yang transparan dan akuntabel. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan lelang masih menghadapi hambatan administratif, keberatan atau gugatan debitur, perbedaan data, rigiditas prosedur, serta belum optimalnya digitalisasi proses. Oleh karena itu, perbaikan koordinasi antarinstansi, penyederhanaan prosedur, dan penguatan regulasi diperlukan agar pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat berlangsung lebih efektif.

**Kata kunci:** Lelang Hak Tanggungan, KPKNL, Parate Eksekusi, Kepastian Hukum.

## **ABSTRACT**

*This research examines the effectiveness of mortgage execution through public auction conducted by the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) as regulated under Article 6 of the Indonesian Mortgage Law (UUHT). The study focuses on two main issues: whether the auction mechanism ensures legal certainty and fairness for both creditors and debtors, and what factors hinder its implementation as a means of debt recovery. The research applies a normative legal method supported by statutory and conceptual approaches, complemented by primary data obtained from interviews with Bank SMBCI.*

*The findings show that KPKNL's auction mechanism generally upholds legal certainty and fairness, as reflected in the enforceability of the mortgage certificate as an executorial title, the use of professional appraisal in determining the auction limit value, and the transparency of the e-auction system. However, practical obstacles remain, including administrative discrepancies, debtor resistance through litigation and non-litigation measures, procedural rigidity, and limited digitalization. Strengthening inter-agency coordination, simplifying administrative procedures, and refining regulations are necessary to improve the effectiveness of mortgage execution through public auction.*

**Keywords:** *Mortgage Auction, KPKNL, Parate Execution, Legal Certaint.*