

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JAMINAN
YANG DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

SKRIPSI



**Oleh
Erwanpi
160710013**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JAMINAN
YANG DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh
Erwanpi
160710013**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Erwanpi
NPM : 160710013
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa surat pernyataan yang saya buat dengan judul:

Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan Yang Dilelang Dibawah Harga Pasar Ditinjau Dari Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 13 Maret 2020



Erwanpi
160710013

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JAMINAN
YANG DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

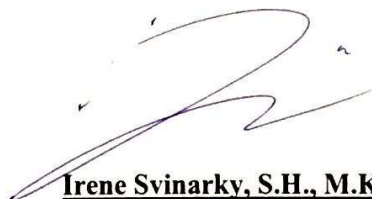
SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat,
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
Erwanpi
160710013**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

Batam, 13 Maret 2020



**Irene Svinarky, S.H., M.Kn.
Pembimbing**

ABSTRAK

Penyelesaian kredit macet dengan penyitaan jaminan sering mendapatkan gugatan dari pemilik jaminan. Pokok permasalahan yang sering terjadi adalah rendahnya nilai limit lelang dari harga pasar jaminan. Metode penelitian ini yang digunakan oleh penulis adalah penelitian normatif dengan mengkaji hukum sebagai norma. Hasil penelitian pertama, kurangnya upaya perlindungan hukum dari KPKNL kepada masyarakat dalam proses pelaksanaan eksekusi jaminan melalui jalur pelelangan, KPKNL tidak diberikan kewenangan untuk melakukan penetapan nilai limit jaminan serta peninjauan kembali laporan penilaian yang penjual berikan berdasarkan Pasal 44 ayat (4) dan Pasal 50 ayat (5) PMK Nomor 27 Tahun 2016 dan kedua, tidak terdapat kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan yang di bawah harga pasar kepada debitur, dalam hal ini penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual, penjual mempunyai kewenangan penuh dalam menetapkan nilai limit tanpa persetujuan dari debitur dan debitur tidak dapat mengajukan pembatalan pelaksanaan lelang sesuai Pasal 30. Dari hasil penelitian ini, perlu adanya evaluasi dari pemerintah dalam memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam keikutsertaan penetapan nilai limit serta dapat mengkaji ulang laporan penilaian yang diberikan guna memberikan perlindungan hukum serta memastikan keadilan dalam menetapkan nilai limit.

Kata kunci: Kredit, Penyelesaian Kredit Bermasalah, Eksekusi Jaminan, Nilai Limit Lelang.

ABSTRACT

Settlement of bad credit with collateral foreclosures often gets a lawsuit from the warranty owner. The most common problem is the low value of the auction limit from the guarantee market price. This method of research that will be used by the authors is normative research by reviewing the law as the norm. The results of the first research, lack of legal protection efforts from KPKNL to the public in the process of implementing a guarantee execution through the auction track, KPKNL is not given the authority to perform the value of guarantee limit and review Return of the valuation report which the seller gave under article 44 paragraph (4) and Article 50 paragraph (5) PMK No. 27 year 2016 and secondly, there is no legal certainty in the execution of a guarantee that below the market price to the debtor, in this case the resident The limit value is the responsibility of the seller, the seller has full authority to set the limit value without the consent of the debtor and the debtor cannot apply for cancellation of auction implementation pursuant to article 30. From the results of this research, there needs to be an evaluation of the government in authorizes KPKNL in the participation of limit values and can review the assessment report provided to provide legal protection and Ensure fairness in setting the limit value.

Keyword: auction limit value, credits, problematic credit settlement, warranty execution.

KATA PENGANTAR

Pertama marilah penulis mengucapkan segala puji syukur terhadap Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata atau (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
4. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn. selaku pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
5. Dan semua Dosen dalam Program Studi Ilmu Hukum dan Staff Universitas Putera Batam.

6. Teman-teman seperjuangan selama penulis menempuh masa pendidikan yang telah berbagi ilmu maupun berbagi pengalaman selama menempuh pendidikan ilmu hukum;

Teristimewa kepada orangtua, Penulis ingin mengucapkan terima kasih telah menyemangati dan mendukung penulis selama ini dan untuk seluruh pihak yang penulis hormati.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 13 Maret 2020

Erwanpi

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	11
1.3 Batasan Masalah.....	11
1.4 Rumusan Masalah	12
1.5 Tujuan Penelitian.....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	13
1.6.1 Manfaat Teoritis	13
1.6.2 Manfaat Praktis	14
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Kerangka Teori	15
2.1.1 Teori Perlindungan Hukum.....	15
2.1.2 Teori Kepastian Hukum.....	16
2.1.3 Tinjauan Kredit, Penilaian Kredit dan Penyelesaian Kredit Bermasalah	16
2.1.4 Tinjauan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.....	22
2.1.5 Tinjauan Lelang dan Pelaksanaan Lelang	25
2.2 Kerangka Yuridis	27
2.2.1 Tinjauan Kredit dan Dasar Pemberian Kredit.....	27
2.2.2 Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan	28
2.2.3 Eksekusi Hak Tanggungan	30
2.2.4 Lelang Hak Tanggungan.....	32
2.3 Penelitian Terdahulu.....	37
2.4 Kerangka Pemikiran	45
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	46
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	47
3.2.1 Jenis Data.....	47
3.2.2 Alat Pengumpulan Data	48
3.3 Metode Analisis Data	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Hasil Penelitian	50

4.1.1	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pelaksanaan Lelang Di Bawah Harga Pasar Di Tinjau Dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	50
4.1.2	Peran KPKNL Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Jaminan Yang Di Lelang Di Bawah Harga Pasar.....	54
4.2	Pembahasan.....	60
4.2.1	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pelaksanaan Lelang Di Bawah Harga Pasar Di Tinjau Dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	60
4.2.2	Peran KPKNL Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Jaminan Yang Di Lelang Di Bawah Harga Pasar.....	65

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	72
5.2	Saran	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2. Surat Keterangan Penelitian

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	45
--	----