

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DEVELOPER PROPERTI  
RESIDENSIAL DITENGAH PANDEMI COVID-19**

**Disusun Oleh:**

**LAMBOK SUPRIANTO  
NIM. 1710611050**

**Tugas Akhir Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN  
JAKARTA  
TAHUN 2021**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN  
JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

---

**LEMBAR PERSETUJUAN TUGAS AKHIR  
JUDUL :  
PENYELESAIAN KREDIT MACET DEVELOPER PROPERTI  
RESIDENSIAL DITENGAH PANDEMI COVID-19**

**LAMBOK SUPRIANTO  
1710611050**

Tugas akhir ini telah kami setujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji  
Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional Veteran Jakarta  
Jakarta, 21 Januari 2021

Mengetahui,



Dekan  
(Dr. Abdul Halim, M.Ag)  
NIP.196706081994031005

Kaprodi

(Taupiqurrahman, S.H., M.Kn)  
NIP. 198701022019031006

Pembimbing

Andriyanto Adhi Nugroho, S.H., M.H  
NIP. 480011009101



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN  
JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

---

**PENGESAHAN**

Artikel Jurnal diajukan oleh:

Nama : Lambok Suprianto

NIM : 1710611050

Program Studi : S1- Ilmu Hukum

Judul Tugas Akhir : Penyelesaian Kredit Macet Developer Properti Residensial  
Ditengah Pandemi Covid-19

Telah berhasil dipertahakan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Ketua

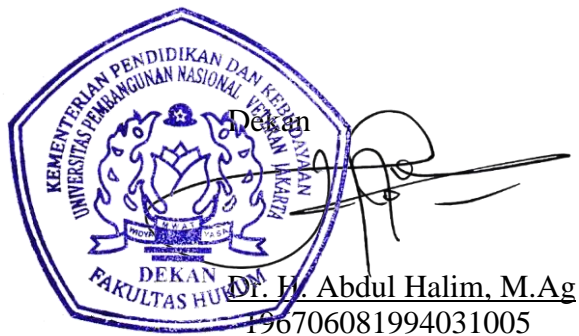
Dr. H. Abdul Halim, M.Ag  
196706081994031005

Anggota I

Dwi Desi Yayi Tarina, S.H, M.H  
9903000832

Anggota II

Andriyanto Adhi Nugroho, S.H, M.H  
480011009101



Kaprodi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Taupiqqurrahman", written over a light-colored rectangular background.

Taupiqqurrahman, S.H., M.Kn  
198701022019031006

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : Kamis, 21 Januari 2021

## PERNYATAAN ORISINALITAS

SKRIPSI/TESIS/DISERTASI INI ADALAH BENAR HASIL KARYA SAYA SENDIRI, DAN SEMUA SUMBER BAIK YANG DIKUTIP MAUPUN DIRUJUK TELAH SAYA NYATAKAN DENGAN BENAR. APABILA DIKEMUDIAN HARI TERBUKTI TERJADI PLAGIARISM DALAM PENULISAN ARTIKEL JURNAL INI, MAKA SAYA BERSEDIA UNTUK DITUNTUT BERDASARKAN HUKUM YANG BERLAKU.

NAMA : LAMBOK SUPRIANTO

NPM : 1710611050

TANGGAL : 03 FEBRUARI 2021

TANDA TANGAN :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR/ARTIKEL JURNAL/TESIS UNTUK KEPENTINGAN  
AKADEMIK**

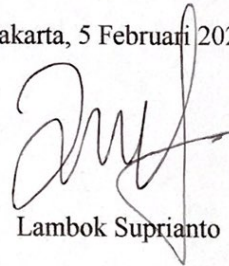
SEBAGAI CIVITAS AKADEMIK UNIVERSITAS PEMBANGUNAN  
NASIONAL VETERAN JAKARTA, SAYA YANG BERTANDA TANGAN DI  
BAWAH INI:

Nama : Lambok Suprianto  
NPM : 1710611050  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : S1 Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Tugas Akhir/Artikel Jurnal/Skripsi/Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada  
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti  
Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang  
berjudul:

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DEVELOPER PROPERTI  
RESIDENSIAL DITENGAH PANDEMI COVID-19**

Jakarta, 5 Februari 2021



Lambok Suprianto

# **PENYELESAIAN KREDIT MACET DEVELOPER PROPERTI RESIDENSIAL DITENGAH PANDEMI COVID-19**

**Lambok Suprianto<sup>1)</sup>, Andriyanto Adhi Nugroho<sup>2)</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, UPN Veteran Jakarta, DKI Jakarta email: Lamboksuprianto@upnvj.ac.id  
Nomor HP: 087722346562

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, UPN Veteran Jakarta, DKI Jakarta email: Andriyanto.adhi.n@upnvj.ac.id  
Nomor HP: 081513959238

## **ABSTRAK**

*Penelitian ini membahas isu tentang penyelesaian kredit macet yang dialami oleh developer properti residensial ditengah pandemi covid-19. Penelitian hukum yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Penelitian ini dilakukan dengan menginventarisasi bahan primer dan sekunder untuk menilai permasalahan hukum yang dipublikasikan. Penelitian ini mengkaji bahwa penyelesaian kredit macet developer properti dapat dilakukan dengan cara penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit dilakukan dengan memberikan kemudahan syarat bagi debitur sehingga diharapkan dapat menyelesaikan kreditnya, yang dapat dilakukan dengan cara merestrukturisasi kredit baik didalam dan diluar pengadilan. Sedangkan penyelesaian kredit dilakukan dengan cara mengeksekusi objek agunan yang dibuat oleh kreditur, seperti pengambilan agunan, cessie, subrogasi, eksekusi hak tanggungan, gugatan wanprestasi dan kepailitan. Dalam hal terjadinya kredit macet, para kreditur umumnya akan memilih jalur kepailitan untuk menyelesaikan kredit macet oleh developer. Pailitnya developer properti tentunya akan sangat merugikan bagi konsumen properti karena kedudukan konsumen properti hanya sebagai kreditur konkuren, yang artinya konsumen akan mendapatkan pembayaran terakhir setelah kreditur preferen dan separatis.*

**Kata-kata Kunci: Kredit Macet, Penyelesaian Kredit Macet, Konsumen**

# **PENYELESAIAN KREDIT MACET DEVELOPER PROPERTI RESIDENSIAL DITENGAH PANDEMI COVID-19**

**Lambok Suprianto<sup>1)</sup>, Andriyanto Adhi Nugroho<sup>2)</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, UPN Veteran Jakarta, DKI Jakarta email: Lamboksuprianto@upnvj.ac.id  
Nomor HP: 087722346562

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, UPN Veteran Jakarta, DKI Jakarta email: Andriyanto.adhi.n@upnvj.ac.id  
Nomor HP: 081513959238

## **ABSTARCT**

*This research discusses the issue of Non-performing loan settlement by residential property developers amid the Covid-19 pandemic. The legal research used is a normative juridical method with a statutory approach. This research was conducted by making an inventory of primary and secondary materials to assess published legal issues. This research examines that the settlement of property developers' bad credit can be done by means of credit rescue and credit settlement. Credit rescue is carried out by providing easy conditions for debtors so that they are expected to complete their credit, which can be done by restructuring credit both inside and outside the court. Meanwhile, credit settlement is carried out by executing the collateral object made by the creditor, such as taking collateral, cessie, subrogation, execution of mortgage rights, lawsuit for default and bankruptcy. In the event of bad credit, creditors will generally choose the bankruptcy route to resolve bad credit by the developer. The bankruptcy of property developers will certainly be very detrimental to property consumers because the position of property consumers is only as concurrent creditors, which means that consumers will get the final payment after preferred creditors and separatists.*

**Keywords: Non-performing loan, Non-performing loan settlement, Consumer**



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan artikel jurnal yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet Developert Properti Residensial di Tengah Pandemi Covid-19” ini dengan baik. Penulisan jurnal ini dilakukan dan ditujukan untuk memenuhi sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pda fakultas hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Terselesainya jurnal ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan kali ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. H. Halim, M.Ag selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
3. Bapak Taupiqurrahman, S.H., M.Kn. selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
4. Bapak Andriyanto Adhi Nugroho S.H., M.H selaku dosen pembimbing tugas akhir, yang telah membimbing penulisan dan tugas akhir serta telah meluangkan waktu dan pikiranya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini tepat waktu;
5. Bapak / Ibu dosen dan staff di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta atas bantuan dan seluruh jasa yang telah diberikan kepada penulis;
6. Teristimewa kepada kedua orang tua penulis tercinta yaitu Bapak Tabel Hutahaeen dan Ibu Tionsa Clara Br. Purba dan juga kepada Kakek M. Hutahaeen dan Nenek Saulina Br. Pangaribuan serta kepada Bapa Uda Tercinta Asril Hutahaeen dan Inang Uda Arni Murni Br. Manurung yang selalu senantiasa mendukung, mendoakan, memberikan motivasi dan pengorbanan baik secara moril maupun materil kepada penulis;
7. Keluarga besar dari Opung Meilan atas segala doa, masukan, semangat dan bantuan baik secara materil dan moril yang telah diberikan kepada penulis;

8. Kepada Grup Calon Cumlaude (CC) yaitu Brahmasta Lugas, Sobriyan Fajarul Haq, Fernando Satria, Dan Raphael Haganta sebagai teman seperjuangku sejak awal perkuliahan, yang selalu ada dan saling membantu sama lain, serta kepada Dita Fitri selaku penyelamat selama difakultas hukum, terima kasih sudah selalu bersedia untuk direpotkan, terima kasih untuk seluruh bantuan baik dalam mengerjakan tugas, maupun untuk ujian.
9. Teman-teman seperjuangan yang ada di Fakultas Hukum yang saling menyemangati satu sama lain.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam mengerjakan dan menyelesaikan penulisan artikel jurnal ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa artikel jurnal ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaannya. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan jurnal ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, semoga jurnal ini dapat bermanfaat dan menjadi bahan masukan di bidang ilmu hukum, khususnya dalam hukum bisnis.

Jakarta 22 Februari 2021



Lambok Suprianto

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN JURNAL.....	i
PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI JURNAL UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	vi
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II.....	6
A. Literatur Review .....	6
B. Metode Penelitian .....	7
BAB III.....	12
A. Penyelesaian Kredit Macet Developer Properti Residensial Ditengah Pandemic Covid 19 .....	12
B. Akibat Hukum Atas Kepailitan Developer Properti Residensial Terhadap Konsumen .....	21
BAB IV.....	26
A. Kesimpulan.....	26
B. Saran.....	27
DAFTAR PUSTAKA	
BERITA UJIAN SIDANG SKRIPSI TUGAS AKHIR SEMESTER GASAL TA.	

2020/2021

LEMBAR PERBAIKAN UJIAN SKRIPSI

REKAPITULASI NILAI UJIAN

KARTU MONITORING BIMBINGAN TUGAS AKHIR

BUKTI SUBMIT

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Berita Acara Sidang Tugas Akhir .....
Lampiran 3	Rekapitulasi Nilai Ujian .....
Lampiran 4	Kartu Monitoring Bimbingan Jurnal .....
Lampiran 5	Hasil Turnitin .....
Lampiran 6	Bukti Submit Artikel Jurnal.....