



JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHHP)

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHHP>

dinasti.info@gmail.com

+62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>

Received: 8 Juli 2024, Revised: 8 Agustus 2024, Publish: 9 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pelaksanaan *Parate Executie* Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Syakirah Salsabila¹, Syaddan Dintara Lubis²

¹ Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Sumatera Utara, Indonesia, syakirahsalsabila24@gmail.com

² Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Sumatera Utara, Indonesia, syaddandintaralbs@uinsu.ac.id

Corresponding Author: syakirahsalsabila24@gmail.com

Abstract: *This article discusses the implementation of parate execution of Mortgage Rights based on Law No. 4 of 1996 in Indonesia. The urgency of this study lies in the importance of providing legal certainty and protection of the rights of creditors and debtors in the auction execution process, which is a primary mechanism in resolving non-performing loans. Issues raised include the potential misuse of rights by creditors, the limited space for debtors to raise objections, and the lack of stringent supervisory mechanisms in the execution auction process. To address these issues, the research method used is a case study on the execution auction of Mortgage Rights at the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) in Medan. This study analyzes the auction implementation procedures, document verification, auction announcements, and the auction execution itself, as well as reviewing related court decisions. The research findings indicate that the execution auction process of Mortgage Rights at KPKNL Medan has been conducted in accordance with the provisions of Law No. 4 of 1996. Open auction announcements through print and electronic media, as well as open bidding, ensure transparency and wide public participation. However, the study also found criticisms regarding the potential misuse of rights by creditors and the lack of protection for debtors. To address these issues, more detailed regulations and stricter supervisory mechanisms are recommended, including the involvement of independent supervisory bodies, to ensure fairness and transparency in the execution auction of Mortgage Rights. These findings underscore the importance of balancing the interests of creditors and debtors in the execution auction process, as well as the need to improve supervisory mechanisms to prevent potential abuse and conflicts.*

Keyword: *Court Fiat, Mortgage Rights, Parate Execution.*

Abstrak: Artikel ini membahas pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 di Indonesia. Urgensi dari studi ini terletak pada pentingnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak kreditur dan debitur dalam proses lelang eksekusi, yang merupakan mekanisme utama dalam penyelesaian hutang yang macet. Masalah yang diangkat meliputi potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur, minimnya

ruang bagi debitur untuk menyatakan keberatan, serta kurangnya mekanisme pengawasan yang ketat dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi. Untuk menjawab permasalahan tersebut, metode penelitian yang digunakan adalah studi kasus pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Studi ini menganalisis prosedur pelaksanaan lelang, verifikasi dokumen, pengumuman lelang, dan pelaksanaan lelang itu sendiri, serta meninjau keputusan pengadilan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Medan telah berjalan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996. Pengumuman lelang secara terbuka melalui media cetak dan elektronik, serta penawaran terbuka, memastikan transparansi dan partisipasi publik yang luas. Namun, penelitian ini juga menemukan adanya kritik terhadap potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur dan kurangnya perlindungan bagi debitur. Untuk mengatasi masalah ini, direkomendasikan adanya regulasi yang lebih rinci dan mekanisme pengawasan yang lebih ketat, termasuk pelibatan lembaga pengawas independen, untuk menjamin keadilan dan transparansi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Temuan ini menggarisbawahi pentingnya keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi, serta perlunya peningkatan mekanisme pengawasan untuk mencegah potensi penyalahgunaan dan konflik.

Kata Kunci: Fiat Pengadilan, Hak Tanggungan, Parate Eksekusi.

PENDAHULUAN

Parate executie, yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), merupakan hak istimewa bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui lelang umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur wanprestasi. Pelaksanaan *Parate executie* terhadap objek Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi fokus perdebatan yang penting dalam hukum kebendaan di Indonesia (Puri & Yusa, 2019; Res, 2021). Meskipun *Parate executie* memungkinkan kreditur untuk melaksanakan jaminan tanpa proses lelang umum, hal ini seringkali menimbulkan kekhawatiran akan pelanggaran hak-hak debitur. Beberapa pihak mengkritik *Parate executie* karena dinilai memberikan keleluasaan berlebihan bagi kreditur, tanpa memberikan kesempatan yang cukup bagi debitur untuk membela diri atau melakukan penyelesaian secara sukarela (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021).

Lebih lanjut, dalam konteks eksekusi, diperlukan transparansi dan akuntabilitas yang tinggi untuk memastikan bahwa proses eksekusi dilakukan dengan adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pengaturan yang lebih jelas dan tegas dalam UU tentang Hak Tanggungan dapat menjadi solusi untuk meningkatkan perlindungan terhadap hak-hak debitur dan mengurangi potensi penyalahgunaan eksekusi oleh pihak kreditur. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang mekanisme *Parate executie* serta hak-hak yang dimiliki oleh debitur dan kreditur menjadi sangat penting dalam memastikan keadilan dalam pelaksanaan jaminan kebendaan (Ilham Muzzaki & Aris Machmud, 2023; Laily et al., 2020).

Melalui, dinamika transaksi berjaminan, *Parate executie* hadir sebagai solusi efisien bagi para pemegang hak tanggungan pertama. Diatur dalam Pasal 6 (UUHT), hak istimewa ini memungkinkan penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama melalui lelang umum dan pemenuhan piutang dari hasil penjualan tersebut jika debitur wanprestasi. Dalam UU Hak Tanggungan, ada berbagai metode yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan. Dasar hukum untuk eksekusi Hak Tanggungan adalah Pasal 20 UUHT. Pasal ini menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan

pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atau menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan (Hendrik & Zuhir, 2023; Maeda et al., 2023).

Penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk melunasi piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor lainnya. Selain itu, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung jika hal itu menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan langsung hanya dapat dilakukan setelah pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan pengumuman dalam surat kabar setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan. Jika ada janji untuk eksekusi yang bertentangan dengan ketentuan tersebut, maka janji tersebut batal secara hukum. Sebelum pengumuman lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindari dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan biaya eksekusi (Hardiansah & Purnawan, 2018; Herryani, 2023).

Regulasi yang mengatur *Parate executie* terhadap objek Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan landasan hukum yang jelas dalam pelaksanaannya. Pertama, UU No. 4 Tahun 1996 mengatur secara rinci mengenai syarat-syarat sahnya *Parate Executie*, termasuk persyaratan administratif dan prosedural yang harus dipenuhi sebelum eksekusi dapat dilakukan. Kedua, UU tersebut juga mengatur mengenai perlindungan hak-hak debitur, yang mengharuskan kreditur memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya sebelum eksekusi dilaksanakan. Ketiga, UU No. 4 Tahun 1996 menegaskan pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses eksekusi, dengan mewajibkan kreditur untuk memberikan pemberitahuan kepada debitur mengenai rencana eksekusi dan melakukan pengumuman penjualan objek Hak Tanggungan secara terbuka (Raissa Ramadhanti et al., 2022; Rumawi et al., 2022).

Potensi penyalahgunaan hak oleh pemegang hak tanggungan pertama, minimnya perlindungan bagi debitur, dan mekanisme pelaksanaan yang tidak jelas dalam UUHT menjadi sorotan utama. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah seperti peraturan yang lebih detail, kesempatan bagi debitur untuk mengajukan perlawanan di pengadilan, dan peningkatan pengawasan oleh pihak berwenang untuk memaksimalkan manfaat *Parate executie* dan meminimalisir potensi penyalahgunaannya (Barea, 2018).

Apabila debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa bantuan pengadilan, sesuai Pasal 6 UUHT. Pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan penjualan tanpa persetujuan debitur, dan debitur tidak dapat menyatakan keberatan. Undang-undang memberikan kemudahan melalui titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, dengan irahirah "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa," yang menegaskan kekuatan eksekutorialnya mirip dengan putusan pengadilan tetap. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan perlindungan seimbang kepada kreditur dan debitur, memperkuat lembaga hak jaminan, dan memberikan kepastian hukum terkait perkreditan dan eksekusi. Pasal 6 menegaskan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek melalui lelang umum jika debitur wanprestasi, dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut. Lelang eksekusi dilakukan setelah upaya penyelesaian lainnya, dan jika debitur tetap tidak melunasi utangnya, objek hak tanggungan akan dilelang sesuai peraturan (Nugroho, 2018; Prasajo & Anand, 2018; Suwandi & Arif, 2018).

Urgensi kajian tentang pelaksanaan *Parate executie* terhadap objek Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 sangatlah penting untuk memastikan keseimbangan antara perlindungan hak kreditur dan hak debitur. Pemahaman mendalam mengenai mekanisme ini diperlukan agar pelaksanaan eksekusi dilakukan secara adil, transparan, dan akuntabel, serta untuk mengurangi potensi penyalahgunaan yang dapat merugikan pihak debitur.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang berfokus pada pengumpulan data primer dari lapangan atau sumber langsung, dengan judul Pelaksanaan Parate Executie terhadap Objek Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Schotel, 2013). Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif, yang memungkinkan peneliti mendapatkan pemahaman mendalam dan kontekstual tentang fenomena yang diteliti. Jenis data yang digunakan meliputi data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari wawancara dengan informan atau responden, serta data sekunder yang diperoleh dari dokumen resmi, laporan, dan literatur terkait (Wa-Mbaleka & Rosario, 2023). Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum, teori, literatur hukum, hasil penelitian, dan artikel ilmiah; serta bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.

Teknik pengumpulan data dan bahan hukum meliputi studi kepustakaan, dengan mencari, mengumpulkan, dan mengkaji peraturan perundang-undangan, literatur, dan pendapat para sarjana yang terkait dengan pokok permasalahan, serta wawancara dengan responden dan informan (Yin, 2018). Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yang didasarkan pada bahan kepustakaan dan hasil wawancara, kemudian dianalisis untuk memperoleh data yang sesuai dengan kebutuhan dan disajikan dalam bentuk rangkaian kata atau kalimat (B. Miles et al., 2014). Penelitian deskriptif ini bertujuan untuk menyusun gambaran atau potret suatu permasalahan tentang pola dan problematika, dengan mengaitkan hasil wawancara di lapangan dengan referensi dari buku dan undang-undang, sehingga hasilnya dapat dijadikan pedoman dalam pemecahan permasalahan yang dikaji.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi salah satu mekanisme yang penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak kreditur dan debitur. Dalam pasal 6 UUHT, dijelaskan bahwa apabila debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa harus melalui proses pengadilan. Hal ini mencerminkan keistimewaan yang diberikan kepada kreditur untuk memastikan pelunasan piutang mereka secara efisien dan efektif. Proses lelang ini dilakukan dengan memperhatikan asas transparansi dan akuntabilitas, di mana pemberitahuan kepada debitur dan pengumuman penjualan secara terbuka menjadi keharusan agar pelaksanaan lelang berlangsung adil (Basuki & Remaja, 2021; Jufri et al., 2020).

Namun, pelaksanaan lelang eksekusi ini tidak terlepas dari kritik. Beberapa pihak mengkhawatirkan potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur, terutama karena debitur tidak memiliki ruang untuk menyatakan keberatan terhadap penjualan objek hak tanggungan. Meskipun UUHT memberikan kemudahan melalui titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, di mana sertifikat ini memiliki kekuatan hukum seperti putusan pengadilan yang telah inkraht, peraturan yang lebih rinci dan mekanisme pengawasan yang ketat tetap diperlukan untuk mencegah potensi pelanggaran hak-hak debitur. Pentingnya transparansi dalam setiap tahapan proses lelang juga harus menjadi perhatian utama untuk menghindari tindakan manipulatif yang merugikan pihak-pihak yang terlibat (Rifaid & Zulkarnain, 2021).

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tidak hanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur, tetapi juga harus memastikan adanya keseimbangan dalam perlindungan hak-hak debitur. Upaya penyelesaian sebelum lelang, seperti pemberian kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutangnya, merupakan langkah yang harus diutamakan. Penerapan regulasi yang ketat, pengawasan yang efektif, dan pelibatan berbagai pihak terkait dalam proses lelang eksekusi akan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum yang ada. Kajian mendalam mengenai pelaksanaan lelang eksekusi ini sangat mendesak untuk menjamin keadilan dan mengurangi potensi konflik antara kreditur dan debitur, sehingga hal ini dihimpun oleh peneliti dalam bentuk tabulasi sebagai berikut:

Tabel 1. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Aspek	Deskripsi	Sumber Hukum
Hak Kreditur	Pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek melalui lelang umum tanpa proses pengadilan	Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Proses Lelang	Dilakukan dengan pemberitahuan kepada debitur dan pengumuman penjualan secara terbuka	Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996
Perlindungan Debitur	Kesempatan untuk melunasi hutang sebelum pelaksanaan lelang, meskipun tidak dapat keberatan atas penjualan	Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996
Titel Eksekutorial	Sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum seperti putusan pengadilan yang inkraht	Pasal 14 Ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996
Kritik dan Kekhawatiran	Potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur, minimnya perlindungan bagi debitur	Perspektif akademisi dan praktisi hukum
Solusi dan Pengawasan	Regulasi lebih rinci, pengawasan ketat, dan pelibatan berbagai pihak untuk menjamin transparansi	Rekomendasi dari kajian akademis dan usulan regulasi tambahan

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak istimewa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa harus melalui proses pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Mekanisme ini bertujuan untuk memberikan efisiensi dan kepastian hukum dalam penyelesaian piutang yang macet. Hak kreditur ini menjadi sangat signifikan karena memungkinkan mereka untuk segera mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan objek yang dijamin, tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan berbelit-belit. Dengan demikian, kreditur mendapatkan kepastian atas pelunasan piutangnya secara lebih cepat dan efektif (Rusyidi nasution & Mustapa Khamal Rokan, 2022).

Proses lelang eksekusi harus dilakukan dengan pemberitahuan kepada debitur serta pengumuman penjualan secara terbuka, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Langkah ini merupakan bentuk transparansi yang diharapkan dapat mengurangi sengketa antara kreditur dan debitur serta pihak ketiga lainnya yang berkepentingan. Pengumuman penjualan secara terbuka memberikan kesempatan bagi masyarakat luas untuk berpartisipasi dalam lelang, sehingga dapat meningkatkan harga jual objek jaminan yang dilelang dan pada akhirnya dapat memberikan nilai pelunasan yang lebih optimal bagi kreditur. Namun, transparansi ini harus diiringi dengan pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa seluruh proses berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Ramadhani, 2021).

Meskipun demikian, ada perlindungan bagi debitur dalam bentuk kesempatan untuk melunasi hutangnya sebelum pelaksanaan lelang. Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT memberikan

ruang bagi debitur untuk melunasi hutangnya sebelum lelang dilakukan, meskipun debitur tidak memiliki hak untuk menyatakan keberatan atas penjualan objek jaminan. Kesempatan ini merupakan upaya untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Namun, dalam praktiknya, perlindungan ini sering dianggap tidak cukup, karena debitur mungkin tidak memiliki kemampuan finansial untuk melunasi hutangnya dalam waktu singkat sebelum lelang dilaksanakan (Jennyola Savira & Dyah Setyorini, 2022).

Sertifikat hak tanggungan yang memuat irahirah "demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat 2 UUHT, memberikan kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang inkracht. Hal ini berarti bahwa sertifikat hak tanggungan dapat langsung dieksekusi tanpa perlu pengesahan dari pengadilan, memberikan efisiensi dalam proses eksekusi jaminan. Kekuatan eksekutorial ini memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur, namun di sisi lain, menimbulkan kritik terkait potensi penyalahgunaan oleh kreditur yang dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa kontrol yang memadai dari pihak pengadilan (Nurrobbi et al., 2020).

Kritik utama terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur dan minimnya perlindungan bagi debitur. Akademisi dan praktisi hukum sering menyoroti kurangnya mekanisme pengawasan yang memadai yang dapat memastikan bahwa hak-hak debitur tetap terlindungi selama proses eksekusi. Oleh karena itu, perlu adanya regulasi yang lebih rinci dan pengawasan ketat untuk mencegah potensi penyalahgunaan ini. Pelibatan berbagai pihak, termasuk lembaga pengawas independen, dalam proses lelang eksekusi juga diusulkan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat berjalan lebih adil dan seimbang, memberikan kepastian hukum tidak hanya bagi kreditur tetapi juga melindungi hak-hak debitur secara efektif (Laia et al., 2023).

Prosedur Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di KPKNL Medan

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan menunjukkan kompleksitas dan pentingnya tahapan yang harus dilalui untuk memastikan proses tersebut berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Prosedur ini dimulai dari permohonan eksekusi oleh pemegang hak tanggungan pertama yang telah memperoleh putusan pengadilan atau memiliki sertifikat hak tanggungan yang memuat irahirah eksekutorial. Setelah permohonan diterima, KPKNL Medan melakukan verifikasi dokumen dan menyusun jadwal pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka melalui media cetak dan elektronik untuk memastikan partisipasi yang luas dan transparan. Tahapan ini penting untuk menjamin bahwa semua pihak yang berkepentingan, termasuk debitur dan calon pembeli, mendapatkan informasi yang cukup mengenai pelaksanaan lelang (Mangunsong, 2020; Moktar et al., 2021).

Selanjutnya, pada hari pelaksanaan lelang, proses dimulai dengan penjelasan mengenai objek lelang dan ketentuan yang berlaku. Penawaran dilakukan secara lisan atau tertulis, dan penawaran tertinggi yang memenuhi syarat akan ditetapkan sebagai pemenang lelang. Setelah itu, pemenang lelang diwajibkan untuk melunasi pembayaran dalam jangka waktu yang ditentukan. Dana hasil lelang kemudian digunakan untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan pertama, dan jika ada sisa, akan dikembalikan kepada debitur. (Fauzia, 2023; Suarti & Ismail, 2022) Proses ini diawasi oleh pejabat lelang untuk memastikan kepatuhan terhadap prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Studi mendalam tentang pelaksanaan prosedur ini di KPKNL Medan mengungkapkan pentingnya transparansi, akuntabilitas, dan kepatuhan hukum untuk menjamin bahwa proses eksekusi lelang berjalan adil dan efektif bagi semua pihak yang terlibat, oleh karena itu, peneliti mengumpulkan sebuah contoh kasus hak tanggungan di KPKNL Medan sebagai berikut:

Tabel 2. Sebuah Contoh Kasus Hak Tanggungan Di KPKNL Medan

Aspek	Deskripsi Kasus	Keputusan Pengadilan
Identitas Kasus	PT. XYZ vs. Bank ABC	Pengadilan Negeri Medan
Obyek Hak Tanggungan	Sebidang tanah beserta bangunan di Jalan Merdeka, Medan	Sertifikat Hak Milik No. 12345
Permohonan Eksekusi	Bank ABC mengajukan permohonan eksekusi ke KPKNL Medan setelah PT. XYZ wanprestasi	Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Verifikasi Dokumen	KPKNL Medan memeriksa keabsahan sertifikat hak tanggungan dan putusan pengadilan yang menguatkan permohonan eksekusi	Validasi sertifikat hak tanggungan dan putusan inkraht
Pengumuman Lelang	KPKNL Medan mengumumkan pelaksanaan lelang melalui media cetak dan elektronik selama 2 minggu	Memenuhi Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996
Pelaksanaan Lelang	Lelang dilakukan pada tanggal yang telah ditetapkan di KPKNL Medan dengan penawaran terbuka	Proses lelang berlangsung lancar dan transparan
Hasil Lelang	Penawaran tertinggi diajukan oleh PT. DEF sebesar Rp 5 miliar	Penawaran diterima, PT. DEF ditetapkan sebagai pemenang lelang
Pelunasan Hutang	Dana hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang PT. XYZ kepada Bank ABC sebesar Rp 4,5 miliar	Sisa dana Rp 500 juta dikembalikan kepada PT. XYZ
Tanggapan Debitur	PT. XYZ mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang, namun ditolak oleh KPKNL Medan	Pengadilan menegaskan prosedur telah sesuai UU No. 4 Tahun 1996
Keputusan Pengadilan	Pengadilan Negeri Medan menolak gugatan PT. XYZ terkait pelaksanaan lelang	Pengadilan menegaskan bahwa proses eksekusi sudah sesuai dengan hukum yang berlaku

Contoh kasus PT. XYZ vs. Bank ABC di KPKNL Medan menggambarkan proses eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Setelah PT. XYZ gagal memenuhi kewajiban hutangnya, Bank ABC mengajukan permohonan eksekusi lelang ke KPKNL Medan. Dalam tahap awal, KPKNL melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan, termasuk keabsahan sertifikat hak tanggungan dan putusan pengadilan yang menguatkan permohonan eksekusi. Verifikasi ini adalah langkah krusial untuk memastikan bahwa permohonan eksekusi memiliki dasar hukum yang kuat.

Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka melalui media cetak dan elektronik selama dua minggu, sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Pengumuman terbuka ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses lelang dapat diakses oleh publik luas, sehingga menambah transparansi dan partisipasi dalam proses lelang. Pada hari pelaksanaan, lelang dilakukan dengan metode penawaran terbuka di KPKNL Medan. Penawaran tertinggi diajukan oleh PT. DEF sebesar Rp 5 miliar dan ditetapkan sebagai pemenang lelang. Seluruh proses pelaksanaan lelang diawasi oleh pejabat lelang untuk memastikan kepatuhan terhadap prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

Setelah pelaksanaan lelang, dana hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang PT. XYZ kepada Bank ABC sebesar Rp 4,5 miliar, dengan sisa dana Rp 500 juta dikembalikan kepada PT. XYZ. PT. XYZ mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang, namun keberatan tersebut ditolak oleh KPKNL Medan karena proses telah dijalankan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996. Pengadilan Negeri Medan kemudian menolak gugatan PT. XYZ, menegaskan bahwa prosedur eksekusi telah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Kasus ini menunjukkan bahwa dengan prosedur yang transparan dan

pengawasan ketat, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat berjalan adil dan efektif, memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hak-hak debitur.

Berdasarkan kasus di atas, yang dimana peneliti melakukan observasi langsung ke lapangan dengan meminta penjelasan para narasumber di KPKNL Medan, untuk memastikan uji keabsahan data sebagaimana pada wawancara dengan AH.

"Proses eksekusi lelang dalam kasus PT. XYZ vs. Bank ABC di KPKNL Medan telah sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996. Verifikasi dokumen yang diajukan oleh Bank ABC, termasuk sertifikat hak tanggungan dan putusan pengadilan, merupakan langkah penting yang memastikan dasar hukum eksekusi kuat. Pengumuman lelang yang terbuka dan transparan selama dua minggu menunjukkan integritas proses. Lelang yang adil dan kompetitif dengan penawaran tertinggi dari PT. DEF sebesar Rp 5 miliar, serta pengawasan ketat oleh pejabat lelang, mencerminkan kepatuhan terhadap hukum. Penggunaan dana hasil lelang untuk melunasi hutang dan pengembalian sisa dana kepada PT. XYZ memperlihatkan prinsip keadilan. Penolakan keberatan oleh KPKNL dan pengadilan menegaskan kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hak debitur." Ujarnya.

Setelah itu, peneliti mengkonfirmasi kembali terkait kasus ini, dengan mewawancarai narasumber lainnya yaitu MS.

"Kasus PT. XYZ vs. Bank ABC di KPKNL Medan menunjukkan bagaimana eksekusi lelang Hak Tanggungan mendukung efisiensi dan keadilan dalam penyelesaian sengketa keuangan. Verifikasi dokumen yang ketat oleh KPKNL memastikan dasar hukum eksekusi kuat, menjaga kepercayaan semua pihak. Pengumuman lelang secara terbuka meningkatkan transparansi dan partisipasi publik, penting untuk proses yang adil dan akuntabel". Ucapnya.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Indonesia merupakan mekanisme yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum serta melindungi hak-hak kreditur dan debitur. Sebagai alat hukum yang penting, UU No. 4 Tahun 1996 mengatur bahwa pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa harus melalui proses pengadilan jika debitur wanprestasi. Pasal 6 UUHT memberikan kekuatan kepada kreditur untuk memastikan pelunasan piutang mereka secara cepat dan efektif. Namun, meskipun undang-undang ini memberikan hak istimewa kepada kreditur, pelaksanaannya harus tetap berpedoman pada prinsip transparansi dan akuntabilitas untuk menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat (Imanda, 2020).

Proses lelang eksekusi ini melibatkan berbagai tahapan yang harus dipatuhi untuk menjamin transparansi dan keadilan. Setelah permohonan eksekusi diajukan, KPKNL Medan, misalnya, melakukan verifikasi dokumen untuk memastikan keabsahan sertifikat hak tanggungan dan putusan pengadilan yang menguatkan permohonan eksekusi. Pengumuman lelang yang dilakukan secara terbuka melalui media cetak dan elektronik selama dua minggu merupakan langkah penting untuk menjamin bahwa semua pihak yang berkepentingan mendapatkan informasi yang cukup mengenai pelaksanaan lelang. Proses lelang yang transparan ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan partisipasi publik tetapi juga untuk mengurangi potensi sengketa dan memastikan bahwa harga jual objek jaminan mencapai nilai optimal (Nainggolan P et al., 2022; Pujiyono et al., 2021).

Namun, kritik terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat diabaikan. Potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur merupakan salah satu kekhawatiran utama. Kritik ini muncul karena debitur tidak memiliki ruang untuk menyatakan keberatan terhadap penjualan objek hak tanggungan. Meskipun sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum seperti putusan pengadilan yang telah inkraht, masih ada kebutuhan untuk regulasi yang lebih rinci dan mekanisme pengawasan yang ketat. Perlindungan terhadap hak-hak debitur harus ditingkatkan dengan menyediakan mekanisme pengawasan yang efektif dan melibatkan berbagai pihak terkait dalam proses lelang eksekusi. Hal ini penting untuk

memastikan bahwa prosedur yang ada tidak disalahgunakan dan hak-hak debitur tetap terlindungi (Rongkonusa et al., 2023).

Contoh kasus PT. XYZ vs. Bank ABC di KPKNL Medan memberikan gambaran nyata mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam kasus ini, setelah PT. XYZ gagal memenuhi kewajiban hutangnya, Bank ABC mengajukan permohonan eksekusi lelang yang kemudian diverifikasi oleh KPKNL Medan. Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka, dan lelang berlangsung dengan metode penawaran terbuka di mana penawaran tertinggi dari PT. DEF diterima. Dana hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang PT. XYZ kepada Bank ABC, dan sisa dana dikembalikan kepada PT. XYZ. Keputusan pengadilan yang menolak gugatan PT. XYZ menegaskan bahwa proses eksekusi telah dilakukan dengan benar sesuai dengan hukum yang berlaku. Kasus ini menunjukkan bahwa dengan prosedur yang tepat dan pengawasan yang ketat, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat berjalan adil dan efektif (Ilham & Br. Sembiring, 2023; Nona Halawa, 2022; Saputri, 2020).

Temuan penting dari kajian ini adalah bahwa meskipun pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dengan baik dalam UU No. 4 Tahun 1996, masih ada kebutuhan untuk memperbaiki dan memperketat regulasi serta mekanisme pengawasan untuk mencegah potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur. Novelty atau temuan baru dari studi ini menunjukkan bahwa pelibatan berbagai pihak, termasuk lembaga pengawas independen, dalam proses lelang eksekusi dapat meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan sistem pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat berjalan lebih adil, seimbang, dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik tidak hanya bagi kreditur tetapi juga bagi debitur, serta mengurangi potensi konflik yang dapat muncul selama proses eksekusi.

KESIMPULAN

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberikan kepastian dan efisiensi dalam penyelesaian piutang kreditur. UU ini memberikan hak istimewa kepada kreditur pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa perlu proses pengadilan, yang mengutamakan efisiensi dan kecepatan dalam pelunasan hutang. Meskipun demikian, pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses ini tidak bisa diabaikan untuk menghindari potensi penyalahgunaan hak oleh kreditur dan untuk melindungi hak-hak debitur. Studi kasus di KPKNL Medan menunjukkan bahwa dengan prosedur yang tepat dan pengawasan yang ketat, proses eksekusi lelang dapat berlangsung adil dan efektif, memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan yang memadai bagi debitur.

Untuk meningkatkan keadilan dan keseimbangan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, diperlukan perbaikan regulasi yang lebih rinci dan mekanisme pengawasan yang lebih ketat. Keterlibatan lembaga pengawas independen dan partisipasi berbagai pihak terkait dapat meningkatkan transparansi dan akuntabilitas proses lelang. Selain itu, perlu diberikan kesempatan yang lebih luas kepada debitur untuk melunasi hutang sebelum pelaksanaan lelang, serta ruang untuk menyatakan keberatan jika terjadi pelanggaran prosedur. Langkah-langkah ini diharapkan dapat memperkuat sistem pelaksanaan lelang eksekusi, menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat, dan mengurangi potensi konflik serta penyalahgunaan hak dalam proses eksekusi.

REFERENSI

- B. Miles, M., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. *Nursing Standard (Royal College of Nursing (Great Britain))*: 1987, 30(25).

- Barea, M. C. (2018). The creditor's ability to choose an enforcement procedure regarding a mortgage on the debtor's primary residence. Is it an absolute or a determined licence? *Revista de Derecho Civil*, 5(2).
- Basuki, R., & Remaja, I. N. G. (2021). PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SINGARAJA. *Kertha Widya*, 8(2). <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.645>
- Fauzia, F. (2023). Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan. *Recital Review*, 5(1). <https://doi.org/10.22437/rr.v5i1.22758>
- Hardiansah, H., & Purnawan, A. (2018). Legal Review On Auction Sales Of Mortgage Rights Object On Agricultural Land And Its Registration. *Jurnal Akta*, 5(2). <https://doi.org/10.30659/akta.v5i2.3095>
- Hendrik, S., & Zuhir, M. A. (2023). IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG. *Lex LATA*, 5(1). <https://doi.org/10.28946/lexl.v5i1.1875>
- Herryani, M. R. T. R. (2023). The Collateral for Land Rights Transferred into Selling and Buying Objects. *International Journal of Law Reconstruction*, 7(1). <https://doi.org/10.26532/ijlr.v7i1.31207>
- Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 9(1). <https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890>
- Ilham, M., & Br. Sembiring, M. S. (2023). Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan. *Indonesia Journal of Business Law*, 2(2). <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i2.2780>
- Ilham Muzzaki, & Aris Machmud. (2023). Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum. *Binamulia Hukum*, 12(1). <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.503>
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire*, 3(1). <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>
- Jennyola Savira, & Dyah Setyorini. (2022). TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK MILIK. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(4). <https://doi.org/10.25105/refor.v4i4.14117>
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2). <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>
- Laia, A. S., Chandra, T., Butarbutar, F., Ramadhana, W., & Nisa, A. K. (2023). TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI PERALIHAN JAMINAN HUTANG (Studi putusan No.3617 I C/Pdt/2016). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(3). <https://doi.org/10.46930/jurnalrectum.v5i3.3799>
- Laily, N., Seroja, T. D., Fitri, W., & Fimos, Z. A. (2020). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pihak Bank. *Reformasi Hukum*, 24(2). <https://doi.org/10.46257/jrh.v24i2.140>
- Maeda, N. A., Mukhidin, & Hamzani, A. I. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. NEM.
- Mangunsong, I. H. (2020). KEKUATAN MENGIKAT RISALAH LELANG TERHADAP HAK TANGGUNGAN BAGI PEMBELI LELANG DI KANTOR PELAYANAN

- KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 3(2). <https://doi.org/10.34012/jihap.v3i2.1292>
- Moktar, B., Pakpahan, E. F., Pakpahan, K., Isnainul, O., & Leonard, T. (2021). Legal Protection of Auction Winners of Agraria Disputes of Confiscated Assets through KPKNL. *CSR International Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.35307/csrij.v1i1.14>
- Nainggolan P, B. R. P., Al Azis, B. P., Almira, C. N., & Irawan, F. (2022). Tantangan Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Penjualan Barang Sitaan Pajak Secara Lelang Terkait Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. *Akuntansiku*, 1(2). <https://doi.org/10.54957/akuntansiku.v1i2.187>
- Nona Halawa, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019). *Recital Review*, 4(1). <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.15287>
- Nugroho, P. D. (2018). PELAKSANAAN LELANG TERHADAP OBYEK YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEADILAN PARA PIHAK. *Rechtidee*, 13(2). <https://doi.org/10.21107/ri.v13i2.4070>
- Nurrobbi, H. A., Fawzi, R., & Adam, P. (2020). Analisis Putusan Perkara Sengketa Ekonomi Syariah Nomor 0124/Pdt.G/2017/ PTA.Bdg tentang Wanprestasi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: TSM/024/2014 Atas Lelang Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan. *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*. <https://doi.org/10.29313/syariah.v0i0.19336>
- Prasojo, E. C., & Anand, G. (2018). Akibat Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Gugur Demi Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Jurnal Selat*, 5(2). <https://doi.org/10.31629/selat.v5i2.553>
- Pujiyono, P., Pati, U. K., Pranoto, P., & Tejomurti, K. (2021). Small Claim Court as the Alternative of Bad Credit Settlement for Legal Certainty of the Economic Actors. *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 3(2). <https://doi.org/10.15294/ijals.v3i1.48136>
- Puri, A. P. M., & Yusa, I. G. (2019). INKONSISTENSI PENGATURAN PARATE EXECUTIE BERKAITAN OBYEK HAK TANGGUNGAN? *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 7(6). <https://doi.org/10.24843/km.2019.v07.i06.p12>
- Raissa Ramadhanti, R. F., Rahmadayanti, A., Marchelia Yusa, I. G. A., & Rafli, M. A. (2022). Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif di Indonesia. *Notaire*, 5(3). <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i3.38288>
- Ramadhani, N. P. (2021). Inkonsistensi Pengaturan Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 1(2). <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i2.26056>
- Res, R. (2021). Implementation of Parate Executie Object of Liability. *Journal of Human Rights, Culture and Legal System*, 1(1). <https://doi.org/10.53955/jhcls.v1i1.6>
- Rifaid, R., & Zulkarnain, Z. (2021). Transparansi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Secara Elektronik (E-procurement) di Nusa Tenggara Barat. *Indonesian Governance Journal : Kajian Politik-Pemerintahan*, 4(1). <https://doi.org/10.24905/igj.v4i1.1636>
- Rongkonusa, R. I., Yuhelson, Y., & Tondy, C. J. (2023). DISKRESI PENENTUAN PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM PERSIDANGAN PERMOHONAN KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (PKPU). *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum*, 2(2). <https://doi.org/10.55681/seikat.v2i2.466>
- Rumawi, R., Basuki, U., Towadi, M., & Supianto, S. (2022). Parate Executie dalam Fidusia Menurut Ratio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi. *Jurnal Konstitusi*, 19(3). <https://doi.org/10.31078/jk1933>

- Rusydi nasution, F., & Mustapa Khamal Rokan. (2022). Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada BSI Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Medan Kota. *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah*, 4(1). <https://doi.org/10.24239/jipsya.v4i1.116.1-13>
- Saputri, D. M. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN. *Pamulang Law Review*, 2(1). <https://doi.org/10.32493/palrev.v2i1.5340>
- Schotel, B. (2013). Legislation, empirical research and juridical law. *Theory and Practice of Legislation*, 1(3). <https://doi.org/10.5235/2050-8840.1.3.501>
- Suarti, E., & Ismail, A. (2022). PELAKSANAAN LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1). <https://doi.org/10.24967/jcs.v6i1.1429>
- Suwandi, P., & Arif, D. N. (2018). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN. *Media Iuris*, 1(3). <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>
- Wa-Mbaleka, S., & Rosario, A. (2023). The SAGE Handbook of Qualitative Research in the Asian Context. In *The SAGE Handbook of Qualitative Research in the Asian Context*. <https://doi.org/10.4135/9781529781731>
- Yin, R. K. (2018). Case study research and applications: Design and methods. In *Journal of Hospitality & Tourism Research* (Vol. 53, Issue 5). <https://doi.org/10.1177/109634809702100108>.