Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum (**JIMFH**)
E-ISSN: 2798-8457
Vol. 8, No 2, (April) 2025

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DALAM EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Penelitian Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe)

Riska Dara Fauna
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
riska. 210510114@mhs.unimal.ac.id

Marlia Sastro
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Kota Lhokseumawe, Aceh 24355
Email: marliasastro@unimal.ac.id

Arif Rahman
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Email: arifrahman@unimal.ac.id

Abstrak

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberi perlindungan dan kedudukan hukum kuat bagi kreditor. Meski mekanisme eksekusi melalui lelang umum telah diatur, praktik di lapangan kerap terkendala hambatan teknis dan administratif. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum kreditor dan hambatan eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Lhokseumawe, menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Hambatan yang sering muncul meliputi penolakan debitur, gugatan pihak ketiga, keberatan administratif, keterbatasan kewenangan KPKNL dalam pengosongan aset, serta perlawanan fisik masyarakat. Upaya yang dapat ditempuh kreditor antara lain melengkapi dokumen hukum, mengajukan eksekusi ke pengadilan, berkoordinasi dengan aparat, dan melakukan pendekatan persuasif. Disarankan kreditor, KPKNL, dan aparat penegak hukum memperkuat koordinasi agar eksekusi lebih lancar, serta pemerintah meninjau kembali regulasi agar lebih responsif terhadap tantangan lapangan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Kreditor dan Debitor, Jaminan.

Abstract

Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights provides strong legal protection and standing for creditors. Although the execution mechanism through public auction is clearly regulated, its implementation in practice often encounters technical and administrative obstacles. This study aims to analyze the legal protection for creditors and the obstacles to executing mortgage guarantees at the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) in Lhokseumawe, using a qualitative method with an empirical juridical approach. Common obstacles include debtor refusal, third-party lawsuits, administrative

objections, KPKNL's limited authority in vacating assets, and physical resistance from the local community. Creditors may address these challenges by completing legal documentation, filing for execution through the court, coordinating with law enforcement, and taking a persuasive approach toward debtors. It is recommended that creditors, KPKNL, and law enforcement strengthen coordination to ensure smoother execution, and that the government review related regulations to make them more responsive to challenges in the field
***Keywords**: Legal Protection, Mortgage Rights, Creditors and Debtors, Collateral*

1. PENDAHULUAN

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 1 Angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu "berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan, diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."Sebelum terbentuknya Undang-undang hak tanggungan, ketentuan dari jaminan terhadap benda tetap (hipotek) yang pada saat masih berlaku diatur dalam *staatsblad* 1908-542 yang telah diubah menjadi *staatsblad* 1937-190. Ketentuan tentang *hypotheek* (hipotek) dan *credietver band,* asas tak berkesesuaian hukum nasional, dengan rumusan UUPA, penampungan perkembangan dengan hipotek dinilai kurang memberi jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perjanjian kredit.[1]

Dengan adanya hak tanggungan yang berfungsi sebagai tindakan perlindungan bagi lembaga pemberi pinjaman, dan bertindak sebagai penerima hipotek, dalam hal peminjam tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran kembali seperti yang telah disepakati sebelumnya. Ketentuan ini membatasi kemampuan penanggung untuk memulai proses hukum terhadap barang yang digadaikan. Apabila seorang debitor lalai dalam menunaikan tanggungjawabnya, maka ada kemungkinan debitor itu

[1] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. 1, Cet. 5, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 2-4.

dicabut hak tanggungannya. Karena, dalam konteks pemberian pinjaman, kreditor seringkali mengalami kerugian finansial ketika debitor gagal memenuhi kewajiban pembayarannya. Oleh karena itu, untuk menjamin berlakunya hak tanggungan yang diatur dalam perjanjian utang piutang, maka perlu dibentuk suatu mekanisme hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada semua pihak, khususnya kreditor, apabila debitor *wanprestasi* atau ingkar janji.[2]

Berdasarkan ketentuan tersebut, lembaga jaminan hipotek mempunyai kelebihan yang selanjutnya disempurnakan dengan hak tanggungan terhadap jaminan umum sebagaimana Pasal 1131 KUHPerdata yaitu "memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan, dibandingkan dengan kreditor lain. Pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji, memiliki hak preferen (*preference*) dibandingkan dengan kreditor-kreditor lain (*kreditor konkuren*), atas pelunasan piutangnya dari debitor, melalui proses pelelangan umum, dari hasil pelelangan harta kekayaan debitor yang dijaminkan".[3]

Penelitian Farah Mauliza 2023, dengan judul "Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 47/Pdt.G/2016/PN BNA)". Hasil penelitian menunjukkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/Pn. Bna., ialah tanah yang dijadikan objek perkara lalu diikatkan Hak tanggungan secara melawan hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akibat hukum bagi kreditor (Pihak Bank BNI) dalam Putusan Nomor 47/Pdt. G/2016/Pn. Bna. telah terbukti bersalah melakukan kelalaian dan ketidak hati-hatian dalam memberikan kredit kepada Tergugat tanpa menelusuri terlebih dahulu mengenai objek jaminan yang merupakan

[2] *Ibid.*hlm. 77.
[3] M. Bahsan, *Op.Cit,.* hlm. 16-17.

harta bersama.[4]

Penelitian Faizah Anindita 2022, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Aset Hak Tanggungan Yang Di Gugat Oleh Debitor (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Pdt/2021)". Dengan hasil penelitian berisikan 3 poin: (1) Objek lelang di dapatkan langsung oleh pemenang lelang setelah adanya penyerahan atau *levering* yang sebelumnya telah menyelesaikan segala kewajibannya yang berupa pembayaran dan pemberesan dokumen yang terkait dengan proses lelang. (2) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tercantum dalam berbagai peraturan yang mengatur mengenai lelang maupun jual beli, diantarannya adalah Pasal 1474 KUHPerdata yang memberikan kewajiban kepada penjual untuk melakukan penyerahan apabila telah ada kata sepakat dalam hal penjualan barang. Pada Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 40/PMK.07/2006 pada Pasal 7 dan 8 juga diatur mengenai kewajiban penjual untuk merawat dan menjaga objek jual beli (lelang) sampai pada penyerahan kepada pembeli. Sehingga pemenang lelang sangat terlindungi hak-haknya oleh peraturan perundangan. (3) Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama ialah dapat meminta permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat atau juga apabila terjadi karena kesalahan penjual maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan keperdataan mengenai objek tersebut.[5]

Penelitian Ni Putu Ayu Santi Swasti 2022, dengan judul "Perlindungan Hukum Eksekusi Obyek Hak Tanggungan". Hasil penelitian menunjukkan bahwa, eksekusi dapat dilakukan secara paksa tanpa menunggu kesukarelaan pihak debitor. Hal

[4] Farah Mauliza, 2023, *Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 47/Pdt. G/2016/PN BNA), Skripsi,* Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe. https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/13500/5602, Diakses pada 5 Mei 2024.

[5] Faizah Anindita, 2022, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Aset Hak Tanggungan Yang Di Gugat Oleh Debitor (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Pdt/2021)*, *Skripsi*, Universitas Jember, Fakultas Hukum. https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/76000/IFTITAH.pdf?sequence=1&isAllowed=y, Diakses pada 7 Mei 2024.

tersebut dapat dibenarkan karena dilakukan atas perintah Pengadilan Negeri berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Dengan kata lain, kendati terdapat perlawanan dari pihak debitor dalam proses eksekusi meski cacat prestasi yang dilakukannya, maka pihak kreditor (dalam hal ini bank) dapat menggunakan kekuatan umum yakni melalui perintah pengadilan.[6]

Berdasarkan uraian di atas, ternyata masih terdapat sebuah persoalan hukum mengenai tindakan wanprestasi yang menyebabkan dilelangnya suartu barang dan/atau benda jaminan milik debitor, sehingga diperlukannya sebuah perlindungan hukum bagi kreditor selaku lembaga pemberi jaminan. dari permasalahan tersebut, diangkatlah penelitian yang berjudul: "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Melakukan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe".

2. METODE PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang tersebut rumusan masalah yang akan dibahas yaitu, perlindungan hukum bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe, serta bagaimana terkait hambatan dan upayanya.

Jenis metode penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, artinya dengan menggunakan data yang yang diperoleh dari lapangan dan bukan merupakan hasil manipulasi maupun rekayasa karena tidak ada variabel atau unsur yang mengontrol,[7] dengan pendekatan yang digunakan yaitu Yuridis Empiris, sebuah penelitian yang mengkaitkan hukum dengan perilaku nyata manusia. Apabila

[6] Ni Putu Ayu Santi Swasti, 2022, *Perlindungan Hukum Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Skripsi*, Universita Bhayangkara Surabaya. http://eprints.ubhara.ac.id/1798/, Diakses pada 10 Mei 2024.

[7] Tamarsah, Faisal, Hamdani, *Analisis Putusan Mahkamah Syariah Takengo Nomor 19/Jn/2020/Ms-Tkn Tentang Zina Dalam Qanun Nomor 6 Tahun 2014 Hukum Jinayat*, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Volume 10, No 2. 2022. DOI: https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/10445.

perumusan sederhana itu dapat dijadikan pegangan maka ruang lingkup penelitian hukum empiris itu adalah efektifitas hukum, artinya sampai sejauh mana hukum benar-benar berlaku di dalam kenyataan hidup.

Adapun data primer yang dimaksud ialah data wawancara terhadap informan maupun responden yang secara langsung merasakan fenomena maupun permasalahan yang diteliti.[8] Sedangkan bahan Hukum Sekundernya berdasarkan dari buku-buku, undang-undang, jurnal dan artikel maupun data-data yang didapatkan.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Melakukan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe

Dalam praktik pemberian kredit oleh bank kepada debitor, risiko wanprestasi menjadi pertimbangan utama, sehingga bank mensyaratkan jaminan kebendaan, khususnya hak atas tanah, melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditor melalui hak eksekusi langsung atas objek jaminan jika terjadi wanprestasi (Pasal 6 UUHT), serta hak preferensi sebagaimana juga ditegaskan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Kreditor dapat mengeksekusi objek melalui pelelangan umum di KPKNL tanpa perlu persetujuan debitor, selama prosedur formal terpenuhi, termasuk pemberitahuan dan somasi sesuai Pasal 20 ayat (3) UUHT.[9]

[8] Ummi Kalsum, Ferdy Saputra, *Analisis Yuridis pemerkosaan Terhadap Anak yang Dilakukan oleh Mahram Studi Putusan Nomor: 6/JN/2021/MS.Lsm*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh Vol 6, No 2 April 2023. DOI: https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/10094.

[9] Teridefira, Kepala Seksi Hukum Dan Informasi di KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

Kasus di BSI KCU Lhokseumawe menggambarkan pelaksanaan ketentuan tersebut. Setelah debitor gagal memenuhi kewajibannya, bank mengajukan eksekusi ke KPKNL. Lelang berhasil dilaksanakan, namun debitor menolak menyerahkan tanah, bahkan melaporkan pihak bank atas dugaan perampasan hak. Upaya penyelesaian kekeluargaan dan mediasi pun gagal, sehingga bank bersama pemenang lelang menempuh jalur hukum lanjutan dan meminta dukungan dari Satuan Tugas Pelaksana Lelang.[10]

Meskipun kreditor memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengeksekusi jaminan, proses di lapangan tetap menghadapi hambatan, baik dari debitor maupun tekanan sosial. Oleh karena itu, penting bagi bank untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (Pasal 8 UU Perbankan), menjaga kerahasiaan nasabah sesuai Pasal 40 UU No. 10 Tahun 1998, dan memastikan bahwa seluruh prosedur berjalan sesuai ketentuan agar eksekusi dapat dilakukan secara sah, transparan, dan efektif. Dengan adanya perlindungan hukum yang jelas, hak-hak kreditor dapat dipertahankan tanpa mengesampingkan hak debitor.[11]

B. Hambatan Bagi Kreditor Dalam Melakukan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe

Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Lhokseumawe, kreditor dihadapkan pada sejumlah hambatan yang kompleks dan berlapis. Salah satu hambatan utama adalah penolakan debitor terhadap hasil lelang, baik secara hukum maupun fisik. Penolakan ini sering kali didasarkan pada klaim harga lelang yang dianggap terlalu rendah, tuduhan pelanggaran prosedural, atau penggunaan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH

[10] Muhammad Nurdin, Pelaksanaan Diseksi Hukum Dan Informasi KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

[11] Irvan Johansyah, Teller Bank Syariah Indonesia Lhokseumawe, *Wawancara*, 15 Desember 2024.

Perdata. Debitor juga kerap mengajukan keberatan administratif dengan menggugat kesalahan teknis dalam proses lelang berdasarkan PMK Nomor 27/PMK.06/2016, yang dapat menghambat validitas eksekusi.[12]

Selain itu, potensi konflik terbuka antara debitor dengan kreditor maupun pemenang lelang sering menjadi hambatan signifikan. Penolakan pengosongan lahan, pengerahan massa, hingga laporan pidana terhadap kreditor atau pemenang lelang kerap terjadi, yang memperpanjang proses penyelesaian. Tuduhan-tuduhan seperti perampasan hak atau penyerobotan tanah, meskipun sering kali tidak berdasar, memaksa pihak kreditor menghadapi proses hukum tambahan yang menyita waktu dan biaya.[13]

Hambatan lainnya muncul dari ketidakefektifan mediasi yang cenderung dimanfaatkan debitor hanya sebagai strategi penundaan. Mediasi tidak jarang berlangsung tanpa hasil, karena debitor tidak menunjukkan itikad baik atau bahkan kembali menggugat hasil kesepakatan yang telah dicapai. Meskipun mediasi diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, sifatnya yang tidak mengikat membuatnya kerap tidak efektif dalam penyelesaian sengketa jaminan.[14]

Proses pengosongan lahan juga menjadi tantangan tersendiri. Banyak debitor tetap bertahan di objek jaminan meski lelang telah sah, sehingga kreditor dan pemenang lelang harus menempuh jalur hukum ke pengadilan untuk mendapatkan perintah pengosongan berdasarkan Pasal 200 HIR dan Pasal 1033 Rv. Di samping itu, keterlibatan aparat sering kali tidak mudah karena faktor sosial, administrasi, atau tekanan dari lingkungan sekitar.[15]

---

[12] Angga Rahmazoni, Fungsional Pelelangan Ahli Muda KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025

[13] Teridefira, Kepala Seksi Hukum Dan Informasi di KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

[14] Sulaiman, Akademisi Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, *Wawancara*, 26 Desember 2024.

[15] Teridefira, Kepala Seksi Hukum Dan Informasi di KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

Gugatan dari debitor pasca-lelang, seperti derdenverzet atau PMH, juga menjadi hambatan yang dapat menggagalkan atau menunda eksekusi. Debitor biasanya mengklaim pelanggaran prosedur, tidak adanya pemberitahuan, atau keberatan atas harga lelang, yang meskipun seringkali tidak terbukti, tetap harus diselesaikan terlebih dahulu melalui pengadilan.[16]

Terakhir, keterbatasan wewenang KPKNL merupakan hambatan struktural yang signifikan. Sebagai fasilitator lelang, KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk mengeksekusi pengosongan aset. Hal ini membuat kreditor dan pemenang lelang harus melakukan upaya hukum tambahan ke pengadilan, yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum dan berkurangnya efektivitas sistem eksekusi jaminan. Akibatnya, meskipun telah mengikuti prosedur, kreditor tetap berada dalam posisi yang rentan secara hukum dan praktis.[17]

C. Upaya Bagi Kreditor Dalam Melakukan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe

Kreditor menghadapi berbagai tantangan dalam mengeksekusi jaminan hak tanggungan, namun mereka memiliki beberapa strategi hukum untuk mengatasinya. Dalam menghadapi penolakan debitor terhadap hasil lelang, kreditor harus memastikan prosedur lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kreditor dapat menggunakan bukti administrasi dan hukum untuk membantah gugatan atau keberatan, termasuk menggandeng penilai independen dan mengajukan permohonan pengosongan ke pengadilan jika diperlukan.[18]

---

[16] Muhammad Nurdin, Pelaksanaan Diseksi Hukum Dan Informasi KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

[17] Muhammad Nurdin, Pelaksanaan Diseksi Hukum Dan Informasi KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

[18] Irvan Johansyah, Teller Bank Syariah Indonesia Lhokseumawe, *Wawancara*, 15 Desember 2024.

Dalam mengantisipasi konflik, kreditor disarankan melakukan pendekatan persuasif, koordinasi dengan aparat penegak hukum, dan mempersiapkan bukti lengkap. Bila mediasi tidak efektif, kreditor dapat tetap melanjutkan eksekusi berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016, sambil tetap menjaga dokumentasi lengkap dan jalur hukum terbuka. Untuk pengosongan lahan, kreditor harus mengajukan permohonan resmi ke pengadilan, melibatkan aparat, dan memastikan dokumen administratif telah lengkap.[19] Dalam menghadapi gugatan dari debitor, seperti PMH atau perlawanan eksekusi, kreditor harus menunjukkan bahwa eksekusi dilakukan sah, adil, dan sesuai prosedur. Terakhir, karena KPKNL tidak memiliki kewenangan eksekusi fisik, kreditor harus mengajukan permohonan ke pengadilan dan dapat menggunakan pendekatan persuasif, sekaligus mendorong reformasi regulasi agar KPKNL memiliki peran lebih aktif dalam penegakan hasil lelang.[20]

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Penelitian Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe)" disimpulkan bahwa Perlindungan hukum bagi kreditor dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui KPKNL Lhokseumawe telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana kreditor berhak mengeksekusi objek jaminan jika debitor wanprestasi, dan hasil lelang yang dilakukan secara sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Jika debitor menolak mengosongkan objek jaminan, kreditor dilindungi oleh ketentuan Pasal 200 HIR dan

[19] Sulaiman, Akademisi Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, *Wawancara*, 26 Desember 2024.

[20] Angga Rahmazoni, Fungsional Pelelangan Ahli Muda KPKNL Lhokseumawe, *Wawancara*, 12 Februari 2025.

Pasal 1033 Rv untuk mengajukan permohonan pengosongan ke pengadilan, serta dapat melibatkan aparat penegak hukum untuk mengatasi hambatan tersebut.

Dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi masih menghadapi berbagai hambatan seperti penolakan debitor terhadap hasil lelang, pengajuan gugatan hukum, laporan pidana, serta mediasi yang tidak efektif, ditambah dengan keterbatasan wewenang KPKNL yang tidak dapat mengeksekusi pengosongan secara langsung dan resistensi sosial dari masyarakat sekitar yang memperumit proses. Untuk mengatasi hal tersebut, kreditor menempuh langkah strategis dengan memastikan kelengkapan dokumen hukum, mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, bekerja sama dengan aparat dan instansi terkait, serta menerapkan pendekatan persuasif melalui komunikasi dengan debitor dan masyarakat. Selain itu, kreditor juga menyiapkan strategi paralel antara proses hukum dan mediasi agar pelaksanaan eksekusi dapat berjalan secara efektif sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Daftar Pustaka

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. 1, Cet. 5, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada. 2015

Tamarsah, Faisal, Hamdani, Analisis Putusan Mahkamah Syariah Takengo Nomor 19/Jn/2020/Ms-Tkn Tentang Zina Dalam Qanun Nomor 6 Tahun 2014 Hukum Jinayat*, Jurnal, Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Volume 10, No 2. 2022, DOI , https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/10445.

Ummi Kalsum, Ferdy Saputra, Analisis Yuridis pemerkosaan Terhadap Anak yang Dilakukan oleh Mahram Studi Putusan Nomor: 6/JN/2021/MS.Lsm, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* Vol 6, No 2. 2023, DOI : https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/10094.

Farah Mauliza, Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 47/Pdt. G/2016/PN BNA), *Skripsi,* Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe, 2023. https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/13500/5602.

Faizah Anindita, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Aset Hak Tanggungan Yang Di Gugat Oleh Debitor (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Pdt/2021)*, *Skripsi*, Universitas Jember, Fakultas Hukum. 2022 https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/76000/IFTITAH.pdf?sequence=1&isAllowed=y, Diakses pada 7 Mei 2024.

Ni Putu Ayu Santi Swasti. Perlindungan Hukum Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, *Skripsi*, Universitas Bhayangkara Surabaya. 2022. http://eprints.ubhara.ac.id/1798/.