



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 1 Tahun 2025 Page 3031-3041

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Tantangan Dan Kendala Eksekusi Lelang Harta Tak Bergerak Dalam Penyelesaian Utang

Nisa Az Zahra^{1✉}, Divia P Kurniawan², Ummi Maskanah³

Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan

Email: nisaazzahra2307@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Permodalan dalam bentuk kredit memainkan peran dalam mendukung kegiatan bisnis dan ekonomi suatu negara, dengan jaminan seperti hak tanggungan sebagai elemen utama yang melindungi kepentingan kreditur. Dalam hal debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran, lelang harta tak bergerak, yang diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan Indonesia, menjadi mekanisme penyelesaian utang yang penting. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, mulai dari penyitaan hingga pelaksanaan lelang, dengan tujuan mencapai harga pasar yang wajar dan memastikan keadilan bagi semua pihak terkait. Namun, meskipun sudah ada prosedur yang jelas, pelaksanaan lelang sering menghadapi tantangan, seperti masalah kepemilikan, ketidakakuratan penilaian, prosedur yang rumit, serta kurangnya minat pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi tantangan dan hambatan dalam eksekusi lelang harta tak bergerak di Indonesia, serta dampak hukum terhadap debitur dan kreditur. Menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, data dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumentasi, yang kemudian dianalisis dengan teknik analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun lelang merupakan solusi hukum untuk penyelesaian utang, tantangan seperti sengketa kepemilikan, prosedur panjang, dan ketidakpastian hasil lelang masih menjadi hambatan signifikan dalam efektivitasnya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan untuk memperbaiki praktik pelaksanaan lelang harta tak bergerak di Indonesia.

Kata Kunci : *Tantangan Kendala, Eksekusi Lelang, Harta Tak Bergerak, Penyelesaian Utang*

Abstract

Capital in the form of credit plays a role in supporting a country's business and economic activities, with collateral such as mortgage rights as the main element that protects the interests of creditors. In the event that the debtor fails to fulfill payment obligations, immovable property auctions, which are strictly regulated by Indonesian laws and regulations, become an important debt settlement mechanism. This process involves several stages, from confiscation to auction, with the aim of achieving a fair market price and ensuring fairness for all parties concerned. However, even though there are clear procedures, the implementation of auctions often faces challenges, such as ownership problems, inaccurate appraisals, complicated procedures, and lack of buyer interest. This research aims to identify challenges and obstacles in the execution of immovable property auctions in Indonesia, as well as the legal impact on debtors and creditors. Using a descriptive qualitative approach, data was collected through interviews and documentation studies, which were then analyzed using qualitative descriptive analysis techniques. The research results show that although auctions are a legal solution for debt settlement, challenges such as ownership disputes, lengthy procedures, and uncertainty about auction results still pose significant obstacles to their effectiveness. It is hoped that this research will provide insight into improving the practice of implementing immovable property auctions in Indonesia.

Keywords: Challenges, Auction Execution, Immovable Assets, Debt Settlement

PENDAHULUAN

Permodalan dalam bentuk kredit merupakan salah satu instrumen penting dalam mendukung kegiatan bisnis dan perkembangan ekonomi suatu negara. Salah satu elemen kunci dalam pemberian kredit adalah penggunaan jaminan, seperti hak tanggungan, yang memungkinkan kreditur untuk melindungi kepentingan mereka dalam meminjamkan dana kepada debitur. Agar pemberian kredit ini dapat dilakukan, diperlukan perjanjian kredit sebagai bentuk tertulis adanya persetujuan atau kesepakatan antara bank sebagai pemberi kredit dengan debitur yang menerima kredit. Perjanjian kredit mencakup semua hak dan kewajiban para pihak, serta jumlah hutang, tanggal jatuh tempo, dan ketentuan tentang cara menyelesaikan sengketa atau perselisihan.

Lelang harta tak bergerak merupakan salah satu mekanisme yang penting dalam sistem ekonomi dan hukum Indonesia. Lelang sendiri dapat diartikan sebagai suatu proses penjualan barang atau harta melalui prosedur yang terbuka, di mana harga barang ditentukan melalui tawaran yang bersaing antara peserta lelang. Dalam konteks harta tak bergerak, lelang tidak hanya berfungsi sebagai sarana untuk mendapatkan harga pasar yang wajar, tetapi juga sebagai cara untuk menyelesaikan masalah hukum, seperti dalam kasus penyitaan akibat utang, kebangkrutan, atau permasalahan warisan.

Proses lelang harta tak bergerak diatur oleh peraturan-peraturan yang ketat, yang bertujuan untuk menjaga keadilan dan transparansi. Lelang ini melibatkan berbagai pihak, seperti peserta lelang, pejabat lelang, dan pihak yang berkepentingan, baik itu pemilik harta, kreditor, maupun pembeli. Oleh karena itu, lelang harta tak bergerak tidak hanya memiliki dimensi ekonomi, tetapi juga dimensi hukum yang signifikan, baik bagi pihak yang berutang maupun pihak yang memperoleh harta tersebut. Namun, meskipun lelang harta tak bergerak sudah diatur dalam peraturan yang jelas, praktik pelaksanaan lelang sering kali menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi prosedural, administratif, maupun implementasinya di lapangan. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian dan konflik, baik bagi pihak yang terlibat langsung maupun masyarakat secara umum.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara rinci mengenai tantangan dan kendala yang dihadapi dalam eksekusi lelang harta tak bergerak dalam penyelesaian utang, serta upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasinya.

2. Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui:

- a. Wawancara: Dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang, seperti pejabat lelang, kreditor, debitur, dan ahli hukum.
- b. Studi Dokumentasi: Menganalisis dokumen terkait dengan lelang, seperti keputusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, dan laporan lelang.

3. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh akan dianalisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengklasifikasikan data berdasarkan tema-tema yang muncul dari hasil wawancara dan studi dokumentasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur eksekusi lelang harta tak bergerak dalam penyelesaian utang menurut hukum di Indonesia

Dasar Hukum Eksekusi Lelang Harta Tak Bergerak, Eksekusi lelang harta tak bergerak di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan yang mencakup prosedur dan ketentuan mengenai lelang sebagai langkah penyelesaian utang, di antaranya:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata): KUHPerdata mengatur mengenai utang piutang, hak-hak kreditur dan debitur, serta ketentuan umum mengenai eksekusi. Ketentuan mengenai eksekusi lelang diatur dalam Buku III tentang Perikatan.
- b. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah: UU ini mengatur hak tanggungan yang diberikan sebagai jaminan atas utang, termasuk prosedur eksekusi lelang harta tak bergerak yang dijaminakan dengan hak tanggungan.
- c. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1998 tentang Lelang: Peraturan ini mengatur tata cara pelaksanaan lelang untuk berbagai jenis barang, termasuk harta tak bergerak, sebagai bagian dari penyelesaian utang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2011 tentang Tata Cara Lelang: Peraturan ini memberikan pedoman lebih rinci tentang prosedur lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berikut adalah tahapan umum eksekusi lelang harta tak bergerak dalam penyelesaian utang:

- a. Penyitaan Harta Tak Bergerak
 - 1) Permohonan Penyitaan: Kreditur (pihak yang berutang kepada debitur) mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri untuk melakukan penyitaan terhadap harta tak bergerak debitur. Permohonan ini harus disertai dengan bukti-bukti bahwa debitur tidak dapat membayar utang sesuai perjanjian.
 - 2) Penyitaan oleh Juru Sita: Setelah permohonan diterima, pengadilan menunjuk juru sita untuk menyita harta debitur yang akan dijadikan objek lelang. Juru sita akan melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap objek lelang tersebut, serta memberikan pemberitahuan kepada debitur mengenai proses penyitaan yang sedang berlangsung.
- b. Pemberitahuan kepada Pihak-Pihak Terkait
 - 1) Debitur, yang diberitahukan mengenai penyitaan harta dan rencana lelang yang akan dilakukan.
 - 2) Pihak ketiga yang memiliki kepentingan, misalnya jika ada pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah dari harta tak bergerak yang akan dilelang (misalnya pihak yang memiliki hak tanggungan atau jaminan fidusia).
- c. Penetapan Jadwal Lelang oleh Pengadilan

- 1) Penetapan Harga Limit: Sebelum lelang dilakukan, pejabat lelang akan menentukan harga limit atau harga awal lelang berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan oleh ahli penilai (appraiser) yang berkompeten. Harga ini adalah harga minimum yang harus dicapai dalam lelang.
 - 2) Pengumuman Lelang: Pengumuman tentang pelaksanaan lelang harus diumumkan kepada publik. Pengumuman ini dilakukan melalui media cetak atau elektronik, serta di tempat yang mudah dijangkau oleh masyarakat, seperti di kantor lelang atau situs web yang relevan.
- d. Pelaksanaan Lelang
- 1) Proses Tawaran: Peserta lelang memberikan tawaran sesuai dengan harga yang disepakati dalam pengumuman. Lelang akan berlangsung hingga tidak ada lagi tawaran yang lebih tinggi dari harga yang sudah ada.
 - 2) Penutupan Lelang: Setelah tawaran yang cukup tinggi diterima dan tidak ada lagi penawaran baru, pejabat lelang akan menutup lelang dan menetapkan pemenang lelang yang berhak membeli harta tak bergerak tersebut.
- e. Pembayaran dan Serah Terima Harta
- 1) Pembayaran Harga Lelang: Pemenang lelang harus membayar harga yang telah disepakati sesuai dengan syarat yang ditentukan dalam prosedur lelang. Pembayaran dilakukan dalam waktu yang telah ditetapkan, biasanya melalui transfer ke rekening yang telah disediakan oleh lembaga lelang.
 - 2) Pembayaran Utang kepada Kreditur: Setelah pembayaran diterima, hasil lelang akan digunakan untuk melunasi utang debitor kepada kreditur. Jika hasil lelang melebihi jumlah utang, sisa uang tersebut akan dikembalikan kepada debitor. Jika tidak mencukupi, maka debitor tetap memiliki kewajiban untuk melunasi kekurangan utang tersebut.
 - 3) Serah Terima Harta: Setelah pembayaran dilakukan, hak milik atas harta tak bergerak yang dilelang akan beralih kepada pemenang lelang. Proses serah terima dilakukan setelah dokumen-dokumen yang relevan diselesaikan, termasuk pengalihan sertifikat hak milik melalui proses administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- f. Penyelesaian dan Penutupan Kasus
- Jika lelang telah dilaksanakan dan utang telah dibayar atau dicover melalui hasil lelang, maka proses eksekusi dianggap selesai. Namun, jika masih ada kekurangan utang yang belum terbayar, maka debitor tetap memiliki kewajiban untuk melunasi kekurangan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Tantangan dan Hambatan terhadap eksekusi lelang benda tak bergerak dalam Penyelesaian Utang

Tantangan dalam Eksekusi Lelang Harta Tak Bergerak. Beberapa tantangan utama dalam eksekusi lelang harta tak bergerak dalam penyelesaian utang, berdasarkan peraturan yang ada, antara lain:

a. Masalah Kepemilikan dan Legalitas Harta

Masalah kepemilikan atau status legalitas harta merupakan tantangan utama dalam eksekusi lelang. Sering kali, harta yang akan dilelang tercatat atas nama orang lain atau terlibat dalam sengketa hukum. Berdasarkan Pasal 25 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Fidusia, untuk melaksanakan eksekusi lelang, kreditor harus memastikan bahwa objek jaminan fidusia tersebut terdaftar dan sah. Masalah kepemilikan ini dapat menghambat proses lelang, karena kreditor harus memastikan tidak ada klaim lain yang menghalangi eksekusi lelang.

b. Ketidakakuratan Penilaian Harta

Proses penilaian terhadap harta yang akan dilelang, baik itu tanah maupun bangunan, sering kali tidak sesuai dengan nilai pasar yang sebenarnya. Pasal 11 UU No. 30/2007 menyebutkan bahwa penilaian harta yang dilelang harus dilakukan dengan tepat oleh pihak yang berkompeten, yaitu juru lelang yang terdaftar. Namun, penilaian yang tidak akurat sering kali mengakibatkan harta tersebut dijual dengan harga yang jauh lebih rendah dari nilai pasarnya, yang merugikan kreditor dan memperburuk hasil lelang.

c. Prosedur yang Rumit dan Memakan Waktu

Menurut Pasal 13 UU No. 30 Tahun 2007, prosedur lelang melibatkan beberapa tahapan administratif yang harus dipenuhi sebelum lelang dilakukan. Prosedur yang panjang dan birokratis ini sering kali menjadi kendala dalam eksekusi lelang, karena kreditor harus menunggu waktu yang cukup lama untuk dapat mengeksekusi harta debitor. Selain itu, proses administratif ini dapat menambah biaya dan mempersulit kreditor dalam memperoleh pembayaran atas utangnya.

d. Kurangnya Minat Pembeli

Salah satu kendala besar yang sering muncul dalam eksekusi lelang harta tak bergerak adalah kurangnya minat pembeli. Hal ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain kondisi fisik harta yang buruk, lokasi yang kurang strategis, atau nilai harga yang tidak sesuai dengan daya beli pasar. Padahal, menurut Pasal 16 UU No. 30 Tahun 2007, lelang harus dilaksanakan secara terbuka dan transparan untuk mencapai harga terbaik. Namun, kenyataannya, jika minat pembeli rendah, proses

lelang menjadi tidak efektif.

Lelang merupakan mekanisme hukum yang digunakan untuk mengeksekusi kewajiban utang, di mana harta debitur yang tidak dapat diselesaikan dengan cara lain akan dijual melalui proses lelang. Salah satu objek lelang yang sering digunakan dalam penyelesaian utang adalah benda tak bergerak, seperti tanah dan bangunan. Namun, meskipun prosedur lelang sudah diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan, terdapat berbagai tantangan dan hambatan dalam proses eksekusi lelang benda tak bergerak.

a. Perselisihan atas Kepemilikan atau Status Hukum Benda Tak Bergerak

Salah satu hambatan utama dalam eksekusi lelang benda tak bergerak adalah adanya sengketa kepemilikan atau status hukum atas objek lelang tersebut. Sebelum benda tak bergerak dapat dijual melalui lelang, harus dipastikan bahwa debitur adalah pemilik sah dari properti yang akan dilelang. Jika terdapat pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik atau ada permasalahan mengenai sertifikat kepemilikan, maka proses lelang dapat terhambat.

Contoh Hambatan:

- 1) Terkadang, objek tanah yang akan dilelang masih dalam sengketa antara debitur dengan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut (misalnya klaim dari ahli waris atau pihak ketiga).
- 2) Sertifikat hak milik yang tidak sah atau tidak tercatat dengan benar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga dapat memperlambat proses lelang.

b. Keterbatasan Pembeli atau Peminat Lelang

Benda tak bergerak yang akan dilelang, terutama yang memiliki nilai tinggi atau berada di lokasi yang kurang strategis, mungkin tidak menarik bagi banyak pembeli. Hal ini dapat menyebabkan tidak terjualnya properti tersebut atau terjual dengan harga yang jauh lebih rendah dari nilai wajar atau nilai utang yang harus dilunasi.

Contoh Hambatan:

- 1) Properti yang terletak di daerah terpencil dengan akses yang sulit, atau properti yang memerlukan perbaikan besar, dapat mengurangi minat pembeli dan mempengaruhi harga lelang.
- 2) Dalam beberapa kasus, properti dengan status sengketa atau yang tidak terawat dapat membuat calon pembeli enggan untuk terlibat.

c. Prosedur yang Rumit dan Biaya yang Tinggi

Proses eksekusi lelang benda tak bergerak juga melibatkan prosedur yang

kompleks dan memerlukan biaya yang tidak sedikit. Misalnya, biaya untuk memastikan kelengkapan dokumen, biaya lelang, biaya administrasi pengalihan hak, serta biaya lainnya yang terkait dengan proses eksekusi.

Contoh Hambatan:

- 1) Biaya yang tinggi dalam proses lelang, terutama yang berhubungan dengan biaya notaris atau biaya administrasi pengalihan hak atas tanah, sering kali membuat debitur kesulitan dan dapat memperlambat proses lelang.
- 2) Penyusunan dokumen yang lengkap dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan membutuhkan waktu yang cukup lama, yang memperpanjang proses eksekusi.

d. Penolakan atau Keberatan dari Debitur

Debitur yang merasa dirugikan oleh proses lelang sering kali mengajukan keberatan atau bahkan menggugat keputusan pengadilan yang memutuskan eksekusi lelang. Jika keberatan tersebut diterima oleh pengadilan, maka proses lelang dapat tertunda atau dibatalkan.

Contoh Hambatan:

- 1) Debitur yang tidak setuju dengan harga jual benda tak bergerak yang ditetapkan oleh pengadilan atau pejabat lelang dapat mengajukan banding atau gugatan, yang memperlambat pelaksanaan lelang.
- 2) Keberatan mengenai keabsahan lelang, seperti proses yang dianggap tidak transparan atau tidak sesuai prosedur, juga dapat menghambat eksekusi lelang.

e. Ketidakpastian Hasil Lelang

Salah satu tantangan besar dalam eksekusi lelang benda tak bergerak adalah ketidakpastian hasil lelang, terutama jika hasil lelang tidak cukup untuk menutupi seluruh utang debitur. Dalam beberapa kasus, nilai jual barang yang dilelang bisa jauh lebih rendah dari nilai utang yang harus dibayar, yang menyebabkan kekurangan pembayaran bagi kreditor.

Contoh Hambatan:

- 1) Jika harga lelang yang diterima jauh lebih rendah daripada utang yang terutang, kreditor mungkin tidak bisa memperoleh pembayaran penuh dari hasil lelang.
- 2) Dalam beberapa kasus, objek yang dilelang mungkin tidak terjual sama sekali jika tidak ada pembeli yang tertarik.

f. Ketidaksiharasan dengan Ketentuan Pertanahan

Lelang benda tak bergerak yang berkaitan dengan tanah juga sering kali terhambat oleh ketidaksiharasan antara ketentuan yang berlaku dengan status

administrasi pertanahan. Tanah yang telah disita dalam proses lelang harus memiliki status hukum yang jelas, termasuk sertifikat yang sah dan bebas dari sengketa. Jika tanah tersebut terikat oleh hak tanggungan atau sengketa lainnya, proses eksekusi lelang akan terhambat.

Contoh Hambatan:

- 1) Prosedur yang rumit dalam pengalihan sertifikat tanah yang terikat hak tanggungan atau jaminan fidusia sering memperlambat proses eksekusi lelang.
- 2) Ketidaksesuaian antara data yang tercatat di BPN dan status hukum tanah yang terlibat dapat menghambat atau menunda eksekusi lelang.

3. Dampak Hukum Eksekusi Lelang terhadap Debitor dan Kreditor

a. Penghilangan Aset

Dampak utama dari eksekusi lelang bagi debitor adalah hilangnya atau berpindahnya kepemilikan atas aset yang dijamin. Aset tersebut akan dilelang untuk memenuhi kewajiban utang debitor. Hal ini dapat mengakibatkan debitor kehilangan hak atas properti yang mungkin menjadi sumber penghasilan atau tempat tinggal.

b. Tanggung Jawab Terhadap Kekurangan Pembayaran

Jika hasil lelang tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor, maka debitor tetap bertanggung jawab untuk membayar kekurangannya. Hal ini terjadi apabila utang yang dituntut lebih besar daripada nilai aset yang dilelang.

c. Dampak Terhadap Reputasi Debitor

1. Pemenuhan Utang

Bagi kreditor, eksekusi lelang memberikan kesempatan untuk memperoleh pembayaran dari debitor yang tidak mampu membayar utangnya. Proses lelang ini memberikan kepastian hukum tentang pemenuhan hak kreditor atas aset yang telah dijamin.

2. Risiko Ketidaksesuaian Nilai Lelang

Meskipun eksekusi lelang bertujuan untuk memenuhi utang, ada kemungkinan nilai hasil lelang tidak sesuai dengan nilai utang yang harus dibayar. Dalam kasus ini, kreditor mungkin tidak memperoleh jumlah yang diinginkan, meskipun tetap berhak atas hasil lelang.

3. Posisi Kreditor dalam Urutan Pembayaran

Kreditor yang memiliki hak tanggungan atau jaminan memiliki prioritas lebih tinggi dalam mendapatkan pembayaran dari hasil lelang. Namun, jika hasil lelang tidak cukup untuk menutupi seluruh utang, kreditor mungkin harus bersaing dengan

kreditor lain yang memiliki hak yang lebih rendah (misalnya, kreditor tanpa jaminan).

SIMPULAN

1. Prosedur eksekusi lelang harta tak bergerak dalam penyelesaian utang menurut hukum di Indonesia merupakan salah satu mekanisme yang diatur dengan ketat untuk memastikan bahwa hak-hak kreditor dapat terlaksana dengan adil dan sah. Secara garis besar, eksekusi lelang ini dimulai dengan permohonan eksekusi dari kreditor setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Proses selanjutnya melibatkan penetapan pengadilan, pelaksanaan lelang oleh KPKNL, dan penggunaan hasil lelang untuk membayar utang debitur.
2. Eksekusi lelang benda tak bergerak dalam penyelesaian utang merupakan salah satu mekanisme yang efektif bagi kreditor untuk memperoleh pembayaran utang, namun proses ini menghadapi sejumlah tantangan dan hambatan yang dapat memengaruhi kelancaran serta hasil lelang. Secara keseluruhan, meskipun eksekusi lelang benda tak bergerak memiliki potensi untuk menjadi solusi dalam penyelesaian utang, tantangan dan hambatan yang ada harus diatasi dengan perbaikan dalam sistem administrasi, penilaian yang lebih tepat, dan penyederhanaan prosedur hukum untuk memastikan kelancaran dan keadilan dalam proses lelang.
3. Eksekusi lelang merupakan prosedur hukum yang digunakan untuk menyelesaikan utang dengan menjual harta debitur melalui lelang. Proses ini memiliki dampak signifikan baik bagi debitur maupun kreditor, Secara keseluruhan, eksekusi lelang memberikan peluang bagi kreditor untuk memulihkan sebagian atau seluruh utang, tetapi proses ini juga berisiko bagi debitur, yang dapat kehilangan aset berharga dan menambah beban utang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung Pratama, "Hambatan dalam Eksekusi Lelang Benda Tak Bergerak dalam Penyelesaian Utang", *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 7, No. 3, 2020.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Buku III tentang Perikatan, Pasal 1150-1153.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) mengatur tentang perjanjian utang piutang yang sering kali melibatkan jaminan atau agunan.
- Peran KPKNL dalam Pelaksanaan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah lembaga yang ditunjuk untuk menyelenggarakan lelang dan memastikan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2011 tentang Tata Cara Lelang, yang memberikan petunjuk lebih lanjut tentang prosedur pelaksanaan lelang yang dikelola

oleh KPKNL.

Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1998 tentang Lelang, yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang oleh lembaga lelang, termasuk lelang harta tak bergerak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ratna Purnama, "Efektivitas Lelang Benda Tak Bergerak dalam Penyelesaian Utang di Indonesia", Jurnal Ekonomi dan Hukum, Vol. 12, No. 1, 2021.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, yang mengatur mengenai hak tanggungan yang digunakan untuk jaminan utang atas harta tak bergerak dan prosedur eksekusi lelang.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan dasar hukum bagi debitor yang mengalami kesulitan keuangan dan memerlukan pengaturan utang yang lebih fleksibel.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104.