

KEPASTIAN HUKUM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN PENETAPAN NILAI LIMIT YANG TIDAK PROPORSIONAL

Nico Natanael Simanjuntak^{1*}, Khalimi², Indah Riyanti³

^{1,2,3} Program Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Indonesia

e-mail : 2024010262002@pascajayabaya.ac.id



E-ISSN : 3109-9173

CORPUS JURIS: Jurnal Ilmu Hukum

<https://manggalajournal.org/index.php/corpusjuris/>

Vol. 2, No. 2 Agustus 2026

Page: 161 - 180

DOI:

<https://doi.org/10.62335/corpusjuris.v2i2.2906>

Article History:

Received:

15-07-2026

Revised:

02-07-2026

Accepted:

11-08-2026

Abstract : Article 6 of the Mortgage Law grants authority to the first Mortgage Holder to sell the collateral object through a public auction if the debtor defaults. This provision is further complemented by Article 55 paragraph (1) and Article 57 of the Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023, which regulate the obligation to determine a Limit Value and the use of an appraisal report as the basis for its determination. However, in practice, there are still instances where Limit Values are determined in an objective and disproportionate manner. Therefore, this research examines the regulation of Limit Value determination and the legal certainty of Mortgage execution auctions where the Limit Value is not based on objective and proportional standards. This research employs the Legal Certainty Theory by Jan Michiel Otto and the Theory of Property Rights by Mariam Darus Badruzaman. The research method used is normative juridical research, utilizing library-based legal materials or secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approaches applied include the statutory approach, conceptual approach, analytical approach, and case approach. The legal materials were collected by identifying and inventorying positive legal regulations, books, journals, and other relevant legal sources. The analysis of legal materials was conducted through systematic and grammatical interpretation as well as analogical construction. The results of the research indicate that the regulation of Limit Value determination in Mortgage execution auctions based on the Mortgage Law and Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023 has provided a legal basis for the Seller's authority to determine the Limit Value based on appraisal or assessment results. However, these regulations have not yet provided clear and uniform standards regarding the limits of reasonableness and proportionality of the Limit Value, resulting in discretionary space that may cause differences in legal application in practice. The implementation of auctions with Limit Values that are not objective and proportional has not provided legal certainty for the parties, as it may result in losses to the

economic value of the collateral object. The determination of a Limit Value that does not comply with the principles of objectivity, fairness, prudence, and good faith may be qualified as an unlawful act, resulting in the auction being declared invalid and creating an obligation to restore the debtor's rights over the collateral object.

Keywords : *Legal Certainty, Auction, Mortgage Execution, Limit Value, Disproportionate.*

Abstrak : Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut dilengkapi dengan Pasal 55 ayat (1) dan Pasal 57 PMK No. 122 Tahun 2023 yang mengatur kewajiban adanya Nilai Limit serta penggunaan laporan hasil penilaian sebagai dasar penetapannya. Namun, dalam praktik masih ditemukan penetapan Nilai Limit yang tidak objektif dan tidak proporsional. Oleh karena itu, penelitian ini mengkaji pengaturan penetapan Nilai Limit serta kepastian hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan penetapan Nilai Limit yang tidak didasarkan pada tolok ukur objektif dan proporsional. Penelitian ini menggunakan teori Kepastian Hukum menurut Jan Michiel Otto dan teori Hak Kebendaan menurut Mariam Darus Badruzaman. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran sistematis dan gramatikal serta konstruksi analogi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan penetapan Nilai Limit lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UUHT dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 telah memberikan dasar kewenangan bagi Penjual dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran. Namun, pengaturan tersebut belum memberikan tolok ukur yang tegas dan seragam mengenai batas kewajaran serta proporsionalitas Nilai Limit, sehingga masih terdapat ruang diskresi yang berpotensi menimbulkan perbedaan penerapan dalam praktik. Pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit yang tidak objektif dan proporsional belum memberikan kepastian hukum bagi para pihak karena dapat mengakibatkan kerugian terhadap nilai ekonomis objek

jaminan. Penetapan Nilai Limit yang tidak didasarkan pada prinsip objektivitas, kepatutan, kehati-hatian, dan iktikad baik dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat pada tidak sahnya pelaksanaan lelang dan kewajiban pemulihan hak debitur

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, Nilai Limit, Tidak Proporsional.

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, yaitu kreditur berhak memperoleh pelunasan piutang dan meminta jaminan, sedangkan debitur berkewajiban memenuhi pembayaran sesuai kesepakatan.¹ Untuk menjamin pelaksanaan kewajiban tersebut, Hak Tanggungan digunakan sebagai jaminan kebendaan atas tanah dan bangunan yang memberikan kedudukan hukum kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi setelah diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela.²

Apabila teguran tidak diindahkan dan debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, kreditur dapat melakukan eksekusi, baik melalui pengadilan maupun secara langsung melalui parate eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan Pasal 6 UUHT, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam praktiknya, pelaksanaan parate eksekusi dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk memperoleh pelunasan piutang kreditur.³

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur berupa hak eksekutorial terhadap objek jaminan apabila debitur cidera janji.⁴ Namun, pelaksanaan lelang eksekusi tetap harus menjamin perlindungan hukum bagi debitur, salah satunya melalui penetapan Nilai Limit yang objektif dan proporsional. Nilai Limit merupakan nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan dasar penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.⁵ Hal ini sejalan dengan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor 122 Tahun 2023) yang mensyaratkan adanya Nilai Limit dalam setiap pelaksanaan lelang⁶, serta Pasal 57 yang mengatur bahwa penetapan Nilai Limit untuk objek lelang tertentu harus didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh Penilai.⁷ Ketentuan tersebut menegaskan pentingnya dasar penilaian yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan dalam penetapan Nilai Limit untuk menjamin kepastian hukum serta keseimbangan perlindungan antara kreditur dan debitur.

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45.

² Ardiansyah Lubis & Mhd. Yadi Harahap, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2023, hlm. 45

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6

⁴ Salim HS, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 107

⁵ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2019, hlm. 19

⁶ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 55 ayat (1)

⁷ *Ibid*, Pasal 57

Urgensi penetapan Nilai Limit yang objektif dan proporsional semakin penting mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan tetap menjadi salah satu instrumen utama bagi perbankan dalam penyelesaian kredit bermasalah. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) mencatat nilai lelang Hak Tanggungan sebesar Rp2,97 triliun pada tahun 2021, meningkat menjadi Rp9 triliun pada tahun 2022, dan kembali meningkat menjadi Rp11,78 triliun pada tahun 2023.⁸ Peningkatan tersebut menunjukkan besarnya peran lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah di Indonesia. Namun, tingginya aktivitas lelang juga diikuti dengan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait penetapan Nilai Limit dan prosedur pelaksanaan lelang. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sejak 1 Januari hingga 13 April 2026 tercatat 25.392 pengaduan konsumen melalui Aplikasi Portal Perlindungan Konsumen (APPK), dengan 8.529 pengaduan berasal dari sektor perbankan.⁹ Data tersebut menunjukkan bahwa peningkatan aktivitas penyelesaian kredit melalui mekanisme lelang perlu diimbangi dengan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi para pihak.

Pada praktiknya, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan juga diikuti dengan gugatan dan keberatan hukum, khususnya terkait penetapan Nilai Limit yang tidak objektif dan tidak proporsional. Penetapan Nilai Limit yang tidak mencerminkan nilai wajar objek jaminan dapat menyebabkan objek jaminan terjual dengan nilai yang tidak sebanding dengan nilai ekonominya dan menimbulkan kerugian bagi debitur. Persoalan tersebut tidak hanya berdampak pada kepentingan finansial debitur, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian mengenai dasar dan tolok ukur yang digunakan dalam penetapan Nilai Limit.¹⁰ Oleh karena itu, penetapan Nilai Limit harus didasarkan pada prosedur dan dasar penilaian yang objektif serta dapat dipertanggungjawabkan. Apabila ketentuan tersebut tidak diterapkan secara tepat, pelaksanaan lelang dapat menimbulkan sengketa hukum dan mendorong debitur mengajukan keberatan atau gugatan terhadap pelaksanaan lelang.¹¹

Persoalan tersebut sebagaimana terlihat dalam beberapa perkara yang telah diputus oleh pengadilan, antara lain sebagai berikut:

1. Kasus dalam Putusan Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, dimana PT Bank Central Asia Tbk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada 26 Juni 2019 setelah Robertus Harseno tidak lagi mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran. Namun, pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan penetapan nilai limit yang tidak proporsional.¹²
2. Kasus dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg. PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parigi melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan milik Asry pada 7 Oktober 2020 setelah terjadi keterlambatan pembayaran kewajiban kredit. Namun, pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan penetapan nilai limit yang tidak proporsional.¹³
3. Kasus dalam Putusan Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr juga menunjukkan persoalan yang sama. Setelah Moch Syamsudin mengalami kesulitan keuangan yang menyebabkan tunggakan pembayaran, PT BPR Cinde Wilis melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada 28

⁸ Mashud Toarik, *DJKN Catat Nilai Lelang Rp 44,34 Triliun di 2023, Tertinggi Selama 115 Tahun Terakhir*, https://investortrust.id/macro/10292/djkn-catat-nilai-lelang-rp-44-34-triliun-di-2023-tertinggi-selama-115-tahun-terakhir?utm_source=chatgpt.com, diakses pada 11 Mei 2026

⁹ Kontan.co.id, *OJK Terima 25.392 Pengaduan Via Aplikasi Portal Perlindungan Konsumen per April 2026*, https://keuangan.kontan.co.id/news/ojk-terima-25392-pengaduan-via-aplikasi-portal-perlindungan-konsumen-per-april-2026?utm_source=chatgpt.com, diakses pada 11 Mei 2026

¹⁰ Jessica A Putri Hutapea, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum*, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 9, No. 3, 2021, hlm. 404

¹¹ Gunawan Widjaja, *Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahannya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 121.

¹² Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg

Agustus 2023. Namun, pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan penetapan nilai limit yang tidak proporsional.¹⁴

Ketiga kasus tersebut menunjukkan bahwa meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak eksekutorial kepada kreditur, pelaksanaan lelang eksekusi dalam praktik masih menimbulkan persoalan terkait penetapan nilai limit. Penetapan nilai limit yang tidak objektif dan tidak proporsional berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur serta mengganggu keseimbangan antara hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dan perlindungan terhadap debitur sebagai pemilik objek jaminan. Persoalan tersebut semakin kompleks karena dalam beberapa perkara, keberatan atau gugatan terhadap pelaksanaan lelang tidak selalu dikabulkan oleh pengadilan, sehingga lelang tetap dinyatakan sah meskipun penetapan nilai limit dipersoalkan.¹⁵ Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan kepastian hukum mengenai dasar dan tolok ukur penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pengaturan penetapan nilai limit serta kepastian hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan penetapan nilai limit yang tidak proporsional guna mewujudkan perlindungan hukum yang seimbang bagi debitur dan kreditur

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran sistematis dan gramatikal serta konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Penetapan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Peraturan Pelaksanaannya.

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan kebendaan dalam sistem hukum jaminan nasional yang memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk menjamin pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Karakter tersebut memberikan kepastian bagi kreditur bahwa apabila debitur cidera janji, pelunasan piutang dapat diperoleh terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek jaminan.

Kedudukan istimewa tersebut berkaitan erat dengan sifat eksekutorial Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Mekanisme tersebut dikenal sebagai

¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 287.

parate executie, yaitu pelaksanaan eksekusi tanpa harus terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan mengenai wanprestasi debitur. Selanjutnya, Pasal 20 ayat (1) UUHT mengatur bahwa objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum berdasarkan kewenangan Pasal 6 maupun berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, sedangkan Pasal 20 ayat (2) memungkinkan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak sepanjang dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Meskipun UUHT memberikan dasar hukum mengenai kewenangan eksekusi, undang-undang tersebut tidak mengatur secara khusus tata cara penetapan Nilai Limit dalam lelang. Pengaturan teknis mengenai pelaksanaan lelang, termasuk penentuan Nilai Limit, diatur melalui peraturan pelaksana di bidang lelang. Saat ini pengaturan tersebut terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 55 ayat (1), setiap pelaksanaan lelang pada prinsipnya wajib memiliki Nilai Limit sebagai batas minimal harga barang yang dapat diterima, sedangkan Pasal 55 ayat (2) menentukan bahwa penetapan Nilai Limit merupakan kewenangan sekaligus tanggung jawab Penjual.

Kewenangan Penjual dalam menetapkan Nilai Limit bukanlah kewenangan yang bersifat mutlak. Pasal 55 ayat (4) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mewajibkan Nilai Limit dicantumkan dalam pengumuman lelang dan dituangkan dalam dokumen persyaratan lelang. Selanjutnya, Pasal 56 ayat (1) menentukan bahwa Nilai Limit harus didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh Penilai, laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, atau harga perkiraan sendiri sesuai kondisi yang ditentukan peraturan. Dengan demikian, penetapan Nilai Limit harus memiliki dasar yang objektif, rasional, profesional, dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga tidak dapat semata-mata didasarkan pada kehendak subjektif Penjual.

Khusus dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan, pengaturan mengenai dasar penetapan Nilai Limit diperketat. Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mewajibkan penggunaan laporan hasil penilaian oleh Penilai dalam kondisi tertentu, antara lain apabila Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00, apabila objek Hak Tanggungan merupakan milik perseorangan sebagai pemegang Hak Tanggungan, serta apabila lembaga jasa keuangan sebagai kreditur turut menjadi peserta lelang. Pengaturan tersebut menunjukkan adanya upaya menciptakan objektivitas dan independensi dalam menentukan nilai objek yang dilelang, terutama untuk menghindari konflik kepentingan antara kreditur sebagai pihak yang berkepentingan terhadap pelunasan piutang dengan kewenangannya dalam menentukan nilai awal objek jaminan. Perubahan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang ulang juga tidak dapat dilakukan secara bebas. Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 memberikan kemungkinan perubahan Nilai Limit dengan tetap mensyaratkan adanya laporan hasil penilaian atau penaksiran yang masih berlaku. Apabila laporan sebelumnya telah melewati masa berlaku atau terjadi perubahan kondisi yang signifikan terhadap objek lelang, diperlukan laporan penilaian atau penaksiran terbaru. Ketentuan ini menunjukkan bahwa perubahan Nilai Limit harus didasarkan pada perubahan kondisi objektif objek jaminan dan bukan semata-mata pertimbangan Penjual untuk mempercepat penjualan.

Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 secara khusus menentukan batas Nilai Limit dalam lelang eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yaitu paling tinggi sebesar Nilai Pasar dan paling rendah sebesar Nilai Likuidasi. Ketentuan tersebut merupakan pembatasan normatif terhadap kewenangan Penjual agar Nilai Limit tetap berada dalam batas kewajaran ekonomi. Nilai Limit tidak boleh terlalu tinggi sehingga menghambat keberhasilan lelang, tetapi juga tidak boleh terlalu rendah sehingga menyebabkan debitur kehilangan nilai ekonomis objek jaminannya secara tidak wajar. Selain itu, Pasal 60 ayat (1) menentukan bahwa

laporan hasil penilaian atau penaksiran sebagai dasar Nilai Limit berlaku paling lama 12 bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan pelaksanaan lelang.

Secara normatif, terdapat hubungan yang saling melengkapi antara UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. UUHT memberikan dasar kewenangan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi ketika debitur cidera janji, sedangkan Peraturan Menteri Keuangan tersebut mengatur aspek teknis pelaksanaan eksekusi melalui lelang, termasuk penetapan Nilai Limit. Dengan demikian, secara *das sollen*, kewenangan Penjual dalam menetapkan Nilai Limit bukan merupakan kewenangan mutlak, melainkan kewenangan yang dibatasi prinsip objektivitas, kewajaran, proporsionalitas, dan akuntabilitas. Penetapan Nilai Limit harus mempertimbangkan nilai ekonomis objek jaminan serta keseimbangan antara kepentingan kreditur dan perlindungan terhadap debitur.

Namun, praktik pelaksanaan lelang menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan formal dan tujuan substantif hukum. Persoalan muncul ketika Nilai Limit secara formal telah ditetapkan berdasarkan kewenangan Penjual dan prosedur administratif, tetapi secara substantif dianggap tidak mencerminkan nilai ekonomis objek Hak Tanggungan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan prosedur formal tidak selalu menjamin terwujudnya keadilan dan kewajaran dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini tercermin dalam berbagai putusan pengadilan yang tidak hanya menguji aspek administratif lelang, tetapi juga menguji kewajaran, objektivitas, dan proporsionalitas Nilai Limit.

Salah satu perkara yang menggambarkan persoalan tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG. Dalam perkara tersebut, Nilai Limit pada lelang pertama ditetapkan sebesar Rp27.539.209.000,00 dan pada lelang berikutnya turun menjadi Rp18.087.991.000,00, yang sama dengan Nilai Likuidasi. Walaupun secara normatif penggunaan Nilai Likuidasi pada lelang ulang dimungkinkan, Majelis Hakim mempertimbangkan alasan dan keadaan yang melatarbelakangi penurunan tersebut. Hasil lelang seluruh objek jaminan hanya menghasilkan sekitar Rp17,27 miliar, sedangkan kewajiban debitur mencapai sekitar Rp25,80 miliar, sehingga penetapan Nilai Limit yang terlalu rendah dinilai berpotensi menghilangkan kesempatan memperoleh hasil penjualan yang lebih optimal.

Dalam perkara Purwokerto tersebut, Majelis Hakim juga mempertimbangkan adanya hubungan kepentingan antara pihak yang berkaitan dengan objek jaminan dan pihak yang menjadi peserta sekaligus pemenang lelang. Keadaan tersebut menuntut penerapan prinsip kehati-hatian yang lebih tinggi dalam penetapan Nilai Limit. Hakim pada akhirnya menilai bahwa penggunaan Nilai Likuidasi dalam keadaan konkret perkara tidak mencerminkan kepatutan dan kewajaran sehingga dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Putusan ini memperlihatkan bahwa pemenuhan batas formal Nilai Limit tidak secara otomatis memberikan legitimasi hukum apabila penetapan tersebut tidak didukung pertimbangan objektif dan menimbulkan ketidakseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur.

Persoalan serupa terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg. Dalam perkara tersebut, tanah dan bangunan seluas 480 m² dilelang dengan Nilai Limit pada lelang ketiga sebesar Rp151.100.000,00, sedangkan nilai pasar berdasarkan fakta persidangan mencapai sekitar Rp572.943.000,00. Majelis Hakim tidak hanya mempertimbangkan kewenangan Penjual dalam menentukan Nilai Limit, tetapi juga menguji apakah penetapan tersebut didasarkan pada kewajaran dan iktikad baik. Perbedaan yang sangat signifikan antara Nilai Limit dan nilai pasar, ditambah adanya hubungan antara pemenang lelang dengan pihak internal bank yang terlibat dalam proses lelang, menjadi pertimbangan penting mengenai objektivitas penetapan nilai.

Penetapan Nilai Limit tanpa dasar nilai yang wajar dan objektif dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr juga menunjukkan pentingnya kesesuaian Nilai Limit dengan nilai ekonomis objek jaminan. Objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan seluas 1.080 m² memiliki Nilai Pasar sebesar Rp3.555.000.000,00 dan Nilai Likuidasi sebesar Rp2.489.000.000,00 berdasarkan laporan penilaian yang digunakan dalam proses lelang, kemudian terjual sekitar Rp2.750.000.000,00. Namun, berdasarkan pemeriksaan setempat dan penilaian lain dalam persidangan, nilai pasar objek diperkirakan mencapai Rp5.798.800.000,00. Perbedaan tersebut menjadi dasar pertimbangan hakim bahwa Nilai Limit yang jauh lebih rendah dari nilai ekonomis sebenarnya dapat memberikan keuntungan tidak proporsional kepada pembeli atau kreditur dan menimbulkan kerugian bagi debitur. Perkara tersebut juga berkaitan dengan praktik peningkatan jumlah utang melalui *plafondering*, yang semakin memperbesar beban kewajiban debitur.

Ketiga putusan tersebut menunjukkan pola yang sama, yaitu adanya ketegangan antara kewenangan formal Penjual dalam menetapkan Nilai Limit dengan tuntutan objektivitas dan proporsionalitas. Perkara Purwokerto berkaitan dengan penurunan Nilai Limit pada lelang ulang hingga Nilai Likuidasi, perkara Parigi berkaitan dengan Nilai Limit yang jauh di bawah nilai pasar dan indikasi benturan kepentingan, sedangkan perkara Jember berkaitan dengan perbedaan signifikan antara nilai yang digunakan dalam lelang dan nilai ekonomis objek berdasarkan pemeriksaan serta penilaian lainnya. Ketiga putusan tersebut menunjukkan bahwa kewenangan Penjual tetap dapat diuji berdasarkan kepatutan, kehati-hatian, iktikad baik, dan perlindungan kepentingan debitur. Apabila dianalisis menggunakan teori hak kebendaan menurut Mariam Darus Badruzaman, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kekuasaan hukum tertentu kepada kreditur atas objek jaminan untuk menjamin pelunasan utang. Dalam perspektif hukum benda, hak kebendaan memiliki karakter sebagai hak mutlak yang dapat dipertahankan terhadap siapa pun (*erga omnes*), sedangkan dalam Hak Tanggungan karakter tersebut tercermin melalui hak preferen (*droit de preference*) kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan objek jaminan. Namun, hak kebendaan tersebut tidak memberikan kewenangan absolut kepada kreditur untuk menguasai objek jaminan karena tujuan utamanya tetap terbatas pada realisasi nilai ekonomis benda guna pelunasan utang.

Berdasarkan teori hak kebendaan, objek Hak Tanggungan pada prinsipnya tetap merupakan milik debitur atau pemberi Hak Tanggungan sampai terjadi peralihan hak berdasarkan mekanisme hukum yang sah. Pembebanan Hak Tanggungan tidak mengalihkan kepemilikan objek kepada kreditur, tetapi memberikan hak jaminan yang melekat pada benda tersebut. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi harus tetap memperhatikan kepentingan hukum debitur sebagai pemilik benda, khususnya terhadap nilai ekonomis objek jaminan. Penetapan Nilai Limit menjadi parameter penting karena menentukan sejauh mana nilai ekonomis benda tersebut direalisasikan untuk pelunasan utang. Apabila Nilai Limit ditetapkan jauh di bawah nilai ekonomis sebenarnya tanpa dasar objektif, tindakan tersebut berpotensi mengurangi hak kebendaan debitur secara tidak proporsional.

Penerapan teori hak kebendaan dapat dilihat kembali dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, dan Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr. Ketiga putusan tersebut menunjukkan bahwa hak preferen kreditur tidak dapat dilepaskan dari kewajiban untuk melaksanakan eksekusi secara objektif dan beriktikad baik. Hak kreditur untuk memperoleh pelunasan merupakan konsekuensi dari Hak Tanggungan, tetapi pelaksanaannya tidak boleh berubah menjadi sarana memperoleh keuntungan melalui penjualan objek dengan nilai yang tidak

seimbang. Dengan demikian, hak kebendaan kreditur harus dijalankan dalam batas kepatutan, kewajaran, dan keseimbangan hukum antara kepentingan kreditur dan debitur.

Selanjutnya, berdasarkan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum merupakan kondisi yang diperlukan agar masyarakat memperoleh keamanan, ketenteraman, dan keteraturan. Kepastian hukum tidak hanya mensyaratkan keberadaan peraturan yang jelas, tetapi juga penerapan yang konsisten. Menurut teori tersebut, kepastian hukum dipengaruhi oleh tersedianya aturan yang jelas, adanya lembaga yang berwenang menerapkan aturan, perilaku masyarakat dan aparat yang sesuai dengan hukum, konsistensi putusan peradilan, serta pelaksanaan hukum secara nyata. Dalam konteks Nilai Limit, kepastian hukum karena itu tidak cukup hanya dilihat dari adanya ketentuan mengenai kewenangan Penjual, tetapi juga harus mencakup kejelasan standar, metode penilaian, dan ukuran objektif dalam menentukan besaran Nilai Limit.

Ditinjau dari aspek normatif, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum formal karena menentukan subjek yang berwenang menetapkan Nilai Limit, dasar penetapannya, serta batas nilai yang dapat digunakan. Khusus lelang eksekusi Hak Tanggungan, Nilai Limit berada dalam rentang Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Namun, secara substantif masih terdapat ruang interpretasi yang cukup besar dalam menentukan nilai yang paling tepat. Perbedaan metode penilaian, pihak yang melakukan penilaian, kondisi objek, serta belum adanya indikator yang seragam mengenai kapan suatu nilai dalam rentang tersebut dapat dianggap proporsional menyebabkan kepastian hukum material belum sepenuhnya terwujud.

Persoalan kepastian hukum tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, ketika Nilai Likuidasi digunakan dalam lelang ulang. Secara formal penggunaan Nilai Likuidasi masih dimungkinkan berdasarkan ketentuan pelaksanaan lelang, tetapi Majelis Hakim tetap menilai akibat hukum dan ekonomi dari penerapannya. Demikian pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, kepastian hukum tidak hanya dinilai dari terpenuhinya prosedur formal, tetapi juga dari objektivitas dan iktikad baik dalam penggunaan kewenangan. Sementara itu, Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr menunjukkan bahwa keberadaan laporan penilaian sebagai dasar Nilai Limit belum otomatis memberikan kepastian mengenai nilai yang paling mencerminkan kondisi objektif objek jaminan.

Berdasarkan unsur kepastian hukum Jan Michiel Otto, keberadaan aturan dan kewenangan lembaga dalam penetapan Nilai Limit pada dasarnya telah terpenuhi. Penjual memiliki kewenangan menetapkan Nilai Limit, Penilai atau Penaksir memberikan dasar penilaian, sedangkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berwenang menyelenggarakan proses lelang. Namun, persoalan muncul pada konsistensi penerapan hukum dan kemampuan hukum memberikan hasil yang dapat diprediksi. Perbedaan hasil penilaian terhadap objek yang sama, perbedaan pertimbangan hakim mengenai kewajaran Nilai Limit, serta munculnya sengketa mengenai keabsahan lelang menunjukkan bahwa standar substantif mengenai Nilai Limit yang objektif dan proporsional belum sepenuhnya terbentuk.

Berdasarkan keseluruhan analisis, dapat ditegaskan bahwa hukum positif telah memberikan landasan yuridis yang memadai terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum ketika debitur cidera janji, sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mengatur kewajiban adanya Nilai Limit, pihak yang berwenang menetapkannya, dasar penilaian atau penaksiran, serta rentang antara Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Akan tetapi, pengaturan tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum substantif mengenai ukuran kewajaran dan proporsionalitas Nilai Limit. Praktik peradilan melalui

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, dan Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr memperlihatkan bahwa kewenangan Penjual tidak bersifat mutlak dan tetap dapat diuji berdasarkan objektivitas, nilai ekonomis, kepatutan, serta perlindungan terhadap debitur.

Dengan demikian, berdasarkan teori hak kebendaan, hak preferen kreditur merupakan konsekuensi dari kedudukan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan, tetapi hak tersebut hanya ditujukan untuk menjamin pelunasan piutang melalui nilai ekonomis objek jaminan secara sah dan wajar. Berdasarkan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto, pengaturan Nilai Limit telah memenuhi kepastian hukum formal karena telah menentukan kewenangan, prosedur, dan dasar penetapan, tetapi belum sepenuhnya memenuhi kepastian hukum substantif karena belum terdapat standar yang jelas, terukur, dan seragam mengenai kewajaran serta proporsionalitas Nilai Limit. Oleh karena itu, penetapan Nilai Limit dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dipahami bukan sekadar sebagai kewenangan administratif Penjual, melainkan sebagai bagian integral dari perlindungan hukum yang harus menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan dan hak ekonomis debitur sebagai pemilik objek jaminan.

Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Penetapan Nilai Limit Yang Tidak Didasarkan Pada Tolak Ukur Yang Objektif Dan Proporsional.

Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan penetapan Nilai Limit yang objektif dan proporsional harus dianalisis berdasarkan konstruksi hukum yang mengatur kewenangan eksekusi, mekanisme pelelangan, serta batasan dalam menentukan nilai objek jaminan. Dalam perspektif *das sollen*, hukum tidak hanya memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan, tetapi juga memberikan batasan agar kewenangan tersebut dilaksanakan dalam koridor kepastian hukum, kewajaran, dan perlindungan kepentingan para pihak. Dengan demikian, kewenangan eksekusi tidak dapat dipisahkan dari kewajiban untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur.

Dasar kewenangan eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Ketentuan tersebut memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini menunjukkan sifat eksekutorial Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan dan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk merealisasikan nilai ekonomis objek jaminan tanpa terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan mengenai wanprestasi. Namun, kewenangan tersebut bukan kewenangan tanpa batas karena tetap harus dilaksanakan sesuai mekanisme hukum dan prinsip kehati-hatian.

Pasal 20 ayat (1) UUHT selanjutnya menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT maupun berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu, Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan apabila cara tersebut dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa tujuan eksekusi bukan sekadar memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek jaminan, melainkan mengupayakan realisasi nilai ekonomis objek secara optimal untuk memenuhi kewajiban debitur.

Dalam kerangka tersebut, penetapan Nilai Limit menjadi bagian penting dari pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang wajib memiliki Nilai Limit dan penetapannya merupakan kewenangan sekaligus tanggung jawab Penjual. Kewenangan tersebut tidak dapat dipandang sebagai kewenangan bebas (*discretionary power*), karena Penjual tetap berkewajiban memastikan bahwa Nilai Limit memiliki dasar yang objektif, rasional, dapat dipertanggungjawabkan, serta sesuai dengan prinsip akuntabilitas dan kepatutan.

Pembatasan kewenangan Penjual diperjelas melalui Pasal 56 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang menentukan bahwa Nilai Limit harus ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai, laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, atau harga perkiraan sendiri sesuai kondisi yang ditentukan peraturan. Dengan demikian, penetapan Nilai Limit harus didasarkan pada proses penilaian yang memiliki standar tertentu dan tidak boleh semata-mata didasarkan pada kehendak subjektif Penjual. Keharusan tersebut menjadi penting karena objek yang dilelang masih memiliki hubungan hukum dengan debitur sebagai pemilik sehingga nilai ekonomis objek harus tetap dilindungi.

Objektivitas penetapan Nilai Limit semakin ditegaskan dalam Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang mewajibkan penggunaan laporan hasil penilaian oleh Penilai dalam kondisi tertentu pada lelang eksekusi Hak Tanggungan, termasuk ketika lembaga jasa keuangan sebagai kreditur turut menjadi peserta lelang. Ketentuan tersebut memiliki fungsi penting untuk menjaga independensi penilaian dan mencegah konflik kepentingan. Kreditur memiliki kepentingan langsung terhadap penyelesaian piutangnya melalui objek jaminan sehingga penentuan nilai tanpa dasar penilaian yang independen berpotensi menghasilkan Nilai Limit yang tidak objektif dan merugikan debitur.

Dalam hal lelang ulang, Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mengatur bahwa perubahan Nilai Limit harus didasarkan pada alasan dan dokumen pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila laporan penilaian atau penaksiran sebelumnya masih berlaku, laporan tersebut tetap menjadi dasar, sedangkan apabila telah melewati masa berlaku atau terdapat perubahan kondisi objek yang signifikan, diperlukan laporan penilaian atau penaksiran baru. Dengan demikian, kegagalan lelang sebelumnya tidak dengan sendirinya menjadi alasan untuk menurunkan Nilai Limit. Perubahan nilai harus tetap mempunyai hubungan dengan kondisi aktual objek jaminan dan tidak boleh dilakukan semata-mata untuk mempercepat penjualan.

Batas Nilai Limit selanjutnya diatur dalam Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, yang menentukan bahwa Nilai Limit dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan paling tinggi sebesar Nilai Pasar dan paling rendah sebesar Nilai Likuidasi. Ketentuan tersebut merupakan pembatasan normatif terhadap kewenangan Penjual agar Nilai Limit tetap berada dalam batas kewajaran ekonomi. Namun, keberadaan rentang antara Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi tidak berarti setiap nilai dalam rentang tersebut secara otomatis memenuhi prinsip proporsionalitas. Penetapan tetap harus memperhatikan kondisi konkret objek, tujuan eksekusi, dan keseimbangan kepentingan kreditur serta debitur.

Selain besaran Nilai Limit, kepastian hukum juga berkaitan dengan validitas dan relevansi dasar penilaian. Pasal 60 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 menentukan bahwa laporan hasil penilaian atau penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku paling lama 12 bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan pelaksanaan lelang, dengan memperhatikan perubahan kondisi objek dan ketentuan khusus lainnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum menghendaki adanya hubungan antara nilai yang digunakan dalam

lelang dengan kondisi aktual objek jaminan pada saat lelang dilaksanakan. Oleh karena itu, penetapan Nilai Limit harus sah secara formal sekaligus relevan secara faktual.

Meskipun secara normatif telah terdapat pengaturan mengenai kewenangan Penjual, dasar penilaian, rentang nilai, dan masa berlaku laporan penilaian, pelaksanaan di lapangan menunjukkan bahwa kewenangan formal tersebut belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum. Hal ini terlihat dari adanya sengketa ketika Nilai Limit dinilai tidak mencerminkan nilai ekonomis objek jaminan, terlalu rendah, atau ditetapkan dalam keadaan yang menimbulkan keraguan terhadap objektivitas dan kepatutan proses lelang. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara *das sollen* yang menghendaki penetapan Nilai Limit secara objektif dan proporsional dengan *das sein* berupa praktik penetapan nilai yang masih dapat menimbulkan kerugian dan ketidakpastian bagi debitur.

Kesenjangan tersebut terlihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG. Dalam perkara tersebut, Nilai Limit mengalami penurunan secara signifikan dari Rp27.539.209.000,00 pada lelang pertama menjadi Rp18.087.991.000,00 pada lelang kedua atau sebesar Nilai Likuidasi. Meskipun penggunaan Nilai Likuidasi dalam lelang ulang secara formal dimungkinkan berdasarkan ketentuan lelang, pengadilan menilai bahwa kewenangan tersebut tidak dapat diterapkan secara mekanis tanpa mempertimbangkan keadaan konkret objek, kepentingan debitur, dan tujuan eksekusi untuk memperoleh pelunasan secara optimal. Dengan demikian, nilai yang secara formal berada dalam rentang yang diperbolehkan tetap dapat dinilai tidak wajar apabila penerapannya tidak didukung pertimbangan objektif dan patut.

Persoalan yang lebih kompleks terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg. Dalam perkara tersebut, objek jaminan yang memiliki nilai pasar jauh lebih tinggi ditetapkan untuk dilelang dengan Nilai Limit sebesar Rp151.100.000,00. Selain rendahnya Nilai Limit, terdapat fakta mengenai keterlibatan pihak yang memiliki hubungan dengan internal kreditur dalam proses lelang. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan mengenai objektivitas, kepatutan, dan iktikad baik dalam penetapan serta pelaksanaan lelang. Majelis Hakim kemudian menilai bahwa pelaksanaan lelang yang tidak didasarkan pada Nilai Limit yang wajar merupakan perbuatan melawan hukum dan memerintahkan pelelangan ulang dengan Nilai Limit yang ditetapkan secara wajar oleh Penilai.

Persoalan berikutnya tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr. Perkara tersebut menunjukkan adanya perbedaan signifikan antara nilai objek jaminan dengan Nilai Limit yang digunakan dalam lelang. Objek jaminan berdasarkan penilaian tertentu mempunyai nilai pasar yang lebih tinggi, tetapi dilelang dengan nilai yang dinilai tidak mencerminkan nilai ekonomis secara wajar. Perkara tersebut juga berkaitan dengan praktik *plafondering* yang menyebabkan meningkatnya jumlah utang debitur dan kemudian menjadi dasar pelaksanaan lelang. Majelis Hakim menilai bahwa penetapan Nilai Limit yang tidak menggunakan harga wajar dalam keseluruhan proses tersebut merupakan tindakan yang tidak beriktikad baik dan bertentangan dengan hukum sehingga lelang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Ketiga putusan tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dan praktik. Secara normatif, peraturan perundang-undangan telah memberikan kewenangan kepada Penjual untuk menetapkan Nilai Limit berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran serta menentukan batas nilai tertentu dalam pelaksanaan lelang. Namun, dalam praktik masih ditemukan Nilai Limit yang dipersalkan karena tidak mencerminkan nilai ekonomis objek jaminan, mengalami penurunan yang tidak wajar, atau ditetapkan dalam keadaan yang menimbulkan keraguan terhadap objektivitas dan kepatutan. Hal tersebut menunjukkan bahwa keberadaan dasar hukum mengenai Nilai Limit belum sepenuhnya menjamin keseragaman penerapan hukum.

Apabila dianalisis berdasarkan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto, kepastian hukum dapat tercapai apabila terdapat aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diakses; penerapan hukum oleh instansi pemerintah secara konsisten; masyarakat menyesuaikan perilakunya dengan aturan; hakim menerapkan hukum secara konsisten dan independen; serta putusan pengadilan dapat dilaksanakan secara nyata dan konkret. Dari aspek aturan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 memang telah menentukan kewajiban adanya Nilai Limit, kewenangan Penjual, dasar penilaian, dan rentang Nilai Pasar serta Nilai Likuidasi. Akan tetapi, aturan tersebut belum memberikan ukuran yang sepenuhnya jelas mengenai kapan Nilai Limit yang masih berada dalam rentang tersebut dapat dinilai tidak wajar atau tidak proporsional.

Dari aspek penerapan hukum oleh instansi pemerintah, kepastian hukum menuntut adanya penerapan yang konsisten oleh kreditur, Penilai, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Ketiga putusan yang dianalisis menunjukkan bahwa suatu lelang dapat secara formal dilaksanakan berdasarkan dokumen penilaian dan prosedur yang dipenuhi, tetapi kemudian dinilai oleh pengadilan tidak objektif atau tidak proporsional karena adanya penurunan harga yang tidak wajar, perbedaan mencolok dengan nilai pasar, konflik kepentingan, atau keadaan lain yang bertentangan dengan kepatutan dan kehati-hatian. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa belum terdapat standar yang sepenuhnya seragam dalam menentukan kewajiban Nilai Limit.

Dari aspek masyarakat, khususnya debitur, kepastian hukum menghendaki agar debitur dapat mengetahui secara wajar dasar penetapan Nilai Limit terhadap objek jaminannya. Debitur memang harus memahami bahwa objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi, tetapi pada saat yang sama memiliki kepentingan hukum agar objek tersebut tidak dijual dengan nilai yang tidak wajar. Dalam ketiga perkara yang dianalisis, debitur mempersoalkan dasar penetapan Nilai Limit dan akibat ekonominya. Ketidakjelasan ukuran proporsionalitas menyebabkan debitur tidak memiliki tolak ukur yang cukup pasti untuk mengetahui apakah nilai yang ditetapkan terhadap objek jaminannya telah dilakukan secara wajar.

Dari aspek penerapan hukum oleh hakim yang independen, ketiga putusan menunjukkan bahwa pengadilan tidak hanya memeriksa formalitas pelaksanaan lelang, tetapi juga menguji substansi penetapan Nilai Limit berdasarkan kepatutan, kehati-hatian, iktikad baik, nilai pasar, proses penilaian, dan akibat ekonomi terhadap debitur. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, penggunaan Nilai Likuidasi dinilai tidak wajar dalam keadaan konkret; dalam Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, rendahnya Nilai Limit dan persoalan konflik kepentingan menjadi dasar pengujian; sedangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr, ketidaksesuaian Nilai Limit dengan nilai ekonomis objek serta keadaan yang melatarbelakangi lelang menjadi dasar dinyatakan lelang tidak sah.

Dari aspek pelaksanaan putusan pengadilan, kepastian hukum tidak berhenti pada adanya putusan yang menyatakan suatu lelang tidak sah, tetapi harus diwujudkan melalui pemulihan hak pihak yang dirugikan. Dalam perkara-perkara yang dianalisis, akibat hukum dapat berupa pembatalan atau dinyatakan proses lelang tidak mempunyai kekuatan hukum, pengembalian objek jaminan kepada debitur, dan pelelangan ulang dengan Nilai Limit yang lebih wajar. Dengan demikian, efektivitas pemulihan hak debitur merupakan bagian dari kepastian hukum ketika terbukti bahwa Nilai Limit ditetapkan secara tidak objektif dan tidak proporsional.

Selanjutnya, berdasarkan teori hak kebendaan menurut Mariam Darus Badruzaman, Hak Tanggungan memiliki karakter sebagai hak kebendaan yang ditandai oleh adanya hubungan langsung antara pemegang hak dengan benda yang menjadi objek jaminan (*droit de suite*) serta memberikan hak mendahului kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de préférence*). Karakter tersebut memberikan konsekuensi bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur mempunyai

kewenangan untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan guna memperoleh pelunasan piutangnya. Namun, sifat kebendaan dan kedudukan preferen tersebut tidak memberikan kewenangan tanpa batas kepada kreditur untuk menentukan cara maupun nilai penjualan objek jaminan. Objek Hak Tanggungan pada dasarnya tetap merupakan benda milik debitur sehingga eksekusi harus menjaga keseimbangan antara hak kreditur dan nilai ekonomis milik debitur.

Dalam perspektif teori hak kebendaan, Nilai Limit mempunyai kedudukan penting karena menentukan nilai minimum dalam proses penjualan objek jaminan. Nilai Limit yang objektif dan proporsional dapat mendukung hak kreditur untuk memperoleh pelunasan secara efektif sekaligus mencegah objek jaminan dijual dengan nilai yang tidak wajar. Sebaliknya, apabila Nilai Limit ditetapkan terlalu rendah tanpa dasar penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, pelaksanaan hak eksekusi dapat mengurangi nilai ekonomis hak kebendaan debitur. Hal tersebut terlihat dalam ketiga putusan yang dianalisis, yaitu ketika penurunan Nilai Limit, rendahnya nilai dibandingkan nilai ekonomis objek, atau ketidakwajaran proses menyebabkan pengadilan memberikan perlindungan terhadap kepentingan debitur dan menguji bahkan membatalkan pelaksanaan lelang.

Berdasarkan keseluruhan analisis, persoalan utama pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan bukan terletak pada tidak adanya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi, melainkan pada belum adanya tolok ukur yang sepenuhnya jelas dan seragam mengenai batas objektivitas dan proporsionalitas Nilai Limit. Secara normatif, Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT memberikan dasar kewenangan eksekusi, sedangkan Pasal 55 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mengatur kewenangan Penjual, dasar penilaian, penggunaan Penilai, perubahan Nilai Limit, rentang Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, serta masa berlaku laporan penilaian. Namun, ketentuan tersebut belum sepenuhnya memberikan parameter konkret mengenai kapan suatu Nilai Limit dapat dianggap tidak wajar, khususnya ketika terdapat perbedaan antara Nilai Pasar, Nilai Likuidasi, nilai utang, dan kondisi aktual objek jaminan.

Dengan demikian, berdasarkan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto, penetapan Nilai Limit yang tidak didasarkan pada tolok ukur objektif dan proporsional belum sepenuhnya memenuhi tuntutan kepastian hukum karena dapat menimbulkan perbedaan penerapan hukum oleh kreditur, Penilai, KPKNL, dan hakim. Sementara berdasarkan teori hak kebendaan Mariam Darus Badruzaman, hak preferen kreditur untuk memperoleh pelunasan tidak menghilangkan kedudukan debitur sebagai pemilik objek jaminan dan tidak memberikan kewenangan untuk menjual objek dengan mengabaikan kewajiban nilai ekonomisnya. Oleh karena itu, penetapan Nilai Limit harus tetap didasarkan pada hasil penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan serta prinsip objektivitas, kepatutan, kehati-hatian, iktikad baik, dan perlindungan terhadap nilai ekonomis objek Hak Tanggungan. Apabila Nilai Limit ditetapkan terlalu rendah, tidak didukung dasar penilaian yang objektif, atau menimbulkan kerugian yang tidak proporsional bagi debitur, kondisi tersebut dapat menjadi dasar untuk menguji keabsahan lelang dan, sesuai fakta yang terbukti, dapat menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum, pembatalan lelang, atau dinyatakan lelang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, kepastian hukum dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak cukup diwujudkan melalui kepastian prosedur formal, tetapi juga harus didukung oleh standar Nilai Limit yang objektif, terukur, aktual, dan proporsional agar tercipta keseimbangan antara hak kreditur untuk memperoleh pelunasan dan perlindungan hak kebendaan debitur.

KESIMPULAN

1. Pengaturan penetapan Nilai Limit lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UUHT dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 pada dasarnya telah memberikan dasar kewenangan bagi Penjual dalam melaksanakan eksekusi dan menetapkan Nilai Limit berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran.

Namun, pengaturan tersebut belum sepenuhnya memberikan tolok ukur yang tegas, seragam, dan terukur mengenai batas kewajaran serta proporsionalitas Nilai Limit, khususnya dalam menentukan keseimbangan antara nilai pasar, nilai likuidasi, nilai kewajiban debitur, dan kondisi objektif objek jaminan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan hak kebendaan kreditur belum sepenuhnya disertai batasan yang mampu menjamin keseimbangan antara hak kreditur untuk memperoleh pelunasan dan perlindungan terhadap nilai ekonomis objek jaminan milik debitur sebagaimana dikehendaki dalam Teori Hak Kebendaan Mariam Darus Badruzaman, serta belum sepenuhnya memenuhi aspek kepastian hukum berupa kejelasan norma dan konsistensi penerapan hukum sebagaimana dikemukakan Jan Michiel Otto.

2. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan penetapan Nilai Limit yang tidak didasarkan pada tolok ukur objektif dan proporsional belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya debitur sebagai pemilik objek jaminan. Penetapan Nilai Limit yang tidak wajar, penurunan nilai tanpa dasar yang dapat dipertanggungjawabkan, penggunaan nilai likuidasi secara tidak proporsional, maupun adanya konflik kepentingan dalam proses lelang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat pada tidak sahnya pelaksanaan lelang dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi hukum positif belum sepenuhnya memenuhi kepastian hukum sebagaimana Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto serta belum mencerminkan keseimbangan antara hak kreditur dan debitur sebagaimana dikehendaki dalam Teori Hak Kebendaan Mariam Darus Badruzaman.

SARAN

1. Kementerian Keuangan perlu melakukan penyempurnaan terhadap pengaturan mengenai standar penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Pengaturan tersebut perlu memberikan parameter yang lebih objektif dan terukur mengenai penggunaan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar penetapan Nilai Limit, dengan mempertimbangkan kondisi aktual objek jaminan, perubahan nilai pasar, hasil pelaksanaan lelang sebelumnya, nilai kewajiban debitur, serta faktor lain yang memengaruhi kewajaran nilai objek. Selain itu, perlu diperkuat mekanisme pengawasan dan verifikasi terhadap penetapan Nilai Limit, khususnya apabila terjadi penurunan nilai yang signifikan atau terdapat potensi konflik kepentingan, sehingga kewenangan Penjual tetap berada dalam batas kepatutan dan kepastian hukum bagi para pihak dapat terjamin.
2. Kreditur, Penilai, dan KPKNL perlu melaksanakan proses penetapan Nilai Limit dan pelaksanaan lelang berdasarkan prinsip objektivitas, proporsionalitas, kepatutan, kehati-hatian, dan iktikad baik. Kreditur sebagai Penjual tidak hanya berorientasi pada percepatan penyelesaian piutang, tetapi juga wajib memastikan bahwa Nilai Limit mencerminkan kondisi ekonomis objek jaminan secara wajar. Penilai harus menjaga independensi dan menggunakan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, sedangkan KPKNL perlu memastikan terpenuhinya aspek administratif dan hukum dalam pelaksanaan lelang serta meningkatkan pengawasan terhadap potensi penyimpangan. Selain itu, diperlukan mekanisme perlindungan hukum yang efektif bagi debitur apabila ditemukan penetapan Nilai Limit yang tidak objektif dan merugikan, sehingga keseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan hak kebendaan debitur dapat terwujud.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Hukum ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata*, Rankernas Mahkamah Agung, Jakarta, 2014
- Abdurrachman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perbankan*, Pradya Media, Jakarta, 2014
- Aisyah Lashinta Dewi, Benita Lidya Maharani, dan Salma Rifda Salsabila, Analisis Kepastian Hukum Lelang Pailit (Studi Kasus Perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN Mgg), *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, No. 3, 2025
- Ali Abdullah, Diana Kesuma, dan Novelza Restu Ayu Putri, Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 10, No. 2, 2024
- Amelia Citra Lavinia dan Agus Nurudin, Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta, *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 1, 2019
- Ardiansyah Lubis & Mhd. Yadi Harahap, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai emegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2023.
- Brilly Arta Farasadi, Muh. Fitriadi, dan Parulian Napitupulu, Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kendari, *Sultra Law Review*, Vol. 02, No. 01 April 2020.
- Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2015.
- Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2019.
- Deity Yuningsih, Safril Sofwan Sanib dan Muhammad Sjaiful, Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari, *Jurnal Halu Oleo Legal Research*, Vol. 4, No. 2, August 2022.
- Desti Suryani, Penemuan Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Aset Jaminan, *Rio Law Jurnal*, Vol. 2, No. 1, Februari Juli 2021.
- Diman Ade Mulada Arba, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*, Deepublish, Sleman, 2019.
- Dwi Nofiyanti¹, Ramlani Lina Sinaulan, dan Yuhelson, Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Wanprestasi Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Nilai Jual/Limit Terhadap Obyek Jaminan, *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol. 4, No. 5, Tahun 2024.
- Farico Gian, Sepriyadi Adhan S, dan Selvia Oktaviana, Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Kredit Macet dalam Putusan No. 162/Pdt.G/2024/PN Tjk dan No. 225/Pdt.G/2023/PN Tjk, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 4, No. 3, 2026.
- Fatih Ghozali, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Gorontalo, 2014.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Indian-Hill Co, Jakarta, 2015.
- Gladwin Wijaya, Imelda Martinelli, dan Agusman, Keabsahan Tindakan Eksekusi Dan Lelang Dalam Perspektif Perbuatan Melawan Hukum: Studi Putusan MA Nomor 5549 K/PDT/2025, *At-Tasyrih Jurnal Pendidikan dan Hukum Islam*, Vol. 12, No. 1, April 2026.
- Gunawan Widjaja, *Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahannya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

- Hirsanuddin dan Sudiarto, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, No. 1, April 2021.
- James Donni P Tampubolon dan Hendri Darma Putra, Disharmoni Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan Ditinjau Dari Asas Kepastian Hukum, *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6, No. 9, 2025.
- Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003.
- Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003.
- Jan Michiel Otto, *Keadilan Standar Mutu Hukum*, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003.
- Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, diterjemahkan oleh Tristam P. oeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003.
- Jessica A Putri Hutapea, Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 9, No. 3, 2021, hlm. 404
- Johanes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Kontan.co.id, *OJK Terima 25.392 Pengaduan Via Aplikasi Portal Perlindungan Konsumen per April 2026*, https://keuangan.kontan.co.id/news/ojk-terima-25392-pengaduan-via-aplikasi-portal-perlindungan-konsumen-per-april-2026?utm_source=chatgpt.com, diakses pada 11 Mei 2026.
- Kristina Sibange Bange dan Sukirno, Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah, *Jurnal Notarius*, Vol. 16, No. 1, 2023.
- Lawrina Cristi Natalia Lumare dan Gunawan Djajaputra, Identifikasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, September 2023.
- Leonora Bakarbessy dan Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Surabaya, 2018.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 2010.
- Marsha D, Larasati B, *Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2014, hlm. 77
- Mashud Toarik, *DJKN Catat Nilai Lelang Rp 44,34 Triliun di 2023, Tertinggi Selama 115 Tahun Terakhir*, https://investortrust.id/macro/10292/djkn-catat-nilai-lelang-rp-44-34-triliun-di-2023-tertinggi-selama-115-tahun-terakhir?utm_source=chatgpt.com, diakses pada 11 Mei 2026
- Miftahul Jannah, Implementasi Terhadap Lelang Tanah Sebagai Objek Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Egalitaire*, Vol. 2, No. 1, Agustus 2024, hlm. 141-167
- Mochamad Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustisia, Surabaya, 2017, hlm. 45
- Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2014, hlm. 45

- Muhammad Imam Haroki dan Hirsanuddin, Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Milik Debitur Di Bank Tabungan Negara Cabang Mataram, *Jurnal Commerce Law*, Vol. 5, No. 2, December 2025, hlm. 498-507
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 71
- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 35
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Hak Tanggungan Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 85
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 61
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 31
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2019, hlm. 61
- Rahmadi Indra Tektona dan Ulhfah Mutiarachmah, Upaya Hukum Debitur Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank, *Jurnal Yurispruden*, Vol. 4, No. 2, Juni 2021, hlm. 160 -174
- Rahmadi Indra Tektona, Moh. Ali, dan Anang Suindro, Kepastian Hukum Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Executie, *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, Vol. 1, No.3, Agustus 2023, hlm. 66-69
- Rianto dan Ria Desmawati, *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Brawijaya University, Malang, 2017, hlm. 65
- Robert Bonar M.P, *Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Titel Eksekutorial*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kanwil DJKN, Sumatera Utara, 2018, hlm. 45
- Salim HS, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 107
- Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 36
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 53
- Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Keindonesiaan*, CV Utomo, Jakarta, 2006, hlm. 142
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 55.
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 55.
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 55.
- Sofian Hendrawan, Saudara Parsaoran Bako dan Fitriani, Tinjauan Hukum Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Tanah Dan Bangunan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Jurnal Jurnalrectum*, Vol. 4, No. 1, Januari 2022, hlm. 254-267
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 45
- Swis Hendrik dan Mada Apriandi Zuhir, 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: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2025, hlm. 114-132

- Syamsiah, Suriani Bt. Tolo, dan Sri Khayati, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Obyek Lelang Tidak Dapat Beralih, *Jurnal Sultra Law Review*, Vol. 04, No. 02, Oktober 2022, hlm. 2350-2365
- Titania Della Arika dan Lathifah Hanim, Kajian Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit, *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 5*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 23 Maret 2021, hlm. 314-327
- Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 54
- Ummi Maskanah, Yossi Prasetyo, dan Tita Apriliani, Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan Luas Tanah Sengketa: Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hak Debitur Dan Pihak Ketiga, *Science and Education Journal*, Vol. 5, No 2, 2026.
- Ventje Rahardjo, *Hukum Perbankan dan Perlindungan Nasabah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Wahyu Mahendra, Zaenal Arifin dan Muhammad Junaidi, Implementasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 8, No. 3, Tahun 2025.
- Widya Sari Pratiwi¹ dan Siti Mahmudah, Implementasi Parate Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank, *Pamali: Pattimura Magister Law Review*, Vol. 4, No. 3, 2024.
- Yudha Cahya Kumala, *Buku Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, Deepublish, Yogyakarta, 2020
- Yudha Pratama dan Jasman Nazar, Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Hak Tanggungannya Dilelang Secara Sepihak Oleh Kreditur, *Yustisi: Jurnal Hukum dan Hukum Islam*, Vol. 1, No. 10, Juni 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) dan amandemen
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Yurisprudensi

- Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr
- Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG.