

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI JUAL
OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM MEMBERI
PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

RIKA NATASYA
2206200179



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Terpadu Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17A/SK/BAN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi, Jalan Mukhlis Darul No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax (061) 6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 umsumedan 📱 umsumedan 📺 umsumedan 📺 umsumedan

Grafik merupakan alat bantu agar data lebih mudah dipahami dan dimengerti

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis, Tanggal 06 Agustus 2026, Jam 08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM MEMBERI PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H
NIDN. 0129057701

1. Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H.
2. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
3. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17/AMK/MA/PT/AL-V/PT/III/2024
Pusat Administrasi Jalan Mulditar Hari No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 6622407 Fax. (061) 6675474-6631003
Website: umsu.ac.id Email: rektor@umsu.ac.id umsu@umsu.ac.id umsu@umsu.ac.id umsu@umsu.ac.id umsu@umsu.ac.id umsu@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 06 Agustus 2026, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK HA
TANGGUNGAN DALAM MEMBERI PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI
HAK TANGGUNGAN
Penguji :
1. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H. NIDN. 012118602
2. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H. NIDN. 0003036001
3. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn. NIDN. 0103107703

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 06 Agustus 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.
NIDN. 0129057701

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI JUAL
OBJEK HAK TANAGUNGAN DALAM MEMBERI
PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN
Nama : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 06 Agustus 2026

Dosen Penguji

		
<u>Padian Adi Siregar, S.H., M.H</u> NIDN : 012118602	<u>Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H</u> NIDN : 0003036001	<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn</u> NIDN : 0103107703

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SIK/BAK-PT/Ak.Pppj/PT/JII/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Daari No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id ✉ rektor@umsu.ac.id f umsumedan @ umsumedan umsumedan umsumedan

UIN MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
Medan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI
JUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM MEMBERI
PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN.
PENDAFTARAN : 30 Juli 2026

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 9122087502

Disetujui
DOSEN PEMBIMBING

Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn
NIDN. 9103107703



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PDBAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174-UK/BAAN-PT/Ak.Pd/VI/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Hasri No. 1 Medan 20218 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 66214474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | @umsumedan | umsumedan | umsumedan

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

NAMA : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI JUAL
OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM MEMBERI
PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN
Dosen Pembimbing : Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 30 Juli 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17/GS/UK/AN/P/1/2017/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhlis Darul No. 3 Medan 20218 Telp. (061) 6622400 - 6622456 / Fax. (061) 6622474-6622403
https://umsu.ac.id ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 umsumedan 📱 umsumedan 📺 umsumedan 📺 umsumedan

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM MEMBERI PERLINDUNGAN BAGI PEMBERI HAK TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Unggul | Cerdas | T Meda,30 Juli 2026
Saya yang menyatakan,



RIKA NATASYA
NPM.2206200179



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/IAN PT/Ak.Ppp/PT/ISI/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Dnari No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan iunsumedan umamedan nmsumedan

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : RIKA NATASYA
NPM : 2206200179
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan Dalam Memberi Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan
Pembimbing : Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
	07/10/2025	ACC judul	
	27/11/2025	Bimbingan Pertama Proposal	
	10/12/2025	Bimbingan Kedua Proposal	
	22/04/2026	Bimbingan pertama skripsi	
	04/05/2026	Revisi Tinjauan Pustaka	
	02/06/2026	Revisi Pembahasan	
	12/06/2026	Revisi Pembahasan	
	10/07/2026	Revisi Kesimpulan	
	14/07/2026	ACC Sidang Meja hijau	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn
NIDN : 0103107703

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan setiap mahasiswa yang menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini dengan judul: **“Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan Dalam Memberi Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan”**

1. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya secara khusus, istimewa, dan penuh rasa hormat kepada papa (Almarhum) Rahim, yang kini berada di keabadian. Papa tersayang, di bawah langit yang kini terasa berbeda, doa-doa akan senantiasa melangit untuk memelukmu. Semoga setiap lantunan Al-Fatihah yang dikirimkan menjadi penerang, penenang, dan selimut terhangat bagi Papa di alam keabadian. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai salah satu wujud cinta, bakti, dan kerinduan kepada Papa, seseorang yang namanya akan selalu hidup dalam setiap langkah dan doa-doa penulis.
2. Teruntuk Mama Sri Ernawati yang sangat amat. Penulis cintai, terimakasih sebesar-besarnya diberikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat dan doa yang diberikan selama ini. Terimakasih selalu menjadi alasan penulis bertahan meski di tengah keputusasaan. Setiap doa yang mama panjatkan, selalu menjadi cahaya yang menerangi langkah penulis. Maafkan

penulis jika perjuangan ini terasa begitu lama, begitu sulit, dan penuh dengan air mata.

3. Kepada abang-abang Penulis Chandra Kirana dan Lesmana Widodo, Terima kasih telah menjadi sosok yang tidak hanya hadir sebagai seorang abang, tetapi juga menjadi tempat Penulis belajar, meminta nasihat, dan mencari kekuatan ketika hidup terasa tidak mudah. Setelah kepergian papa, Abang dengan segala keterbatasanmu berusaha mengambil peran besar yang tidak pernah mudah untuk dijalani, memberikan semua dukungan, doa, dan semangat, serta selalu hadir untuk penulis. Adapun kepada adik M. Zakkyuddin yang telah memberikan semangat kepada penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Akrim, M.Pd. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kesempatan dan segala fasilitas yang di berikan kepada Penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
5. Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga kepada bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan juga ibu Assoc. Prof. Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III.
6. Ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya juga Penulis sampaikan kepada ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sekaligus Dosen Pembimbing Penulis atas bantuan, arahan, bimbingan, waktu serta ilmu pengetahuan yang telah di berikan kepada penulis selama proses bimbingan dari awal sampai akhir penulisan skripsi ini.

7. Kepada ibu Dr. Isnina, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang telah memberikan arahan serta bimbingan akademik kepada penulis dari awal perkuliahan sampai akhir.
8. Kepada seluruh bapak dan ibu dosen, tenaga pendidik, biro, dan seluruh civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
9. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh teman-teman terkhusus kepada Ikhwan Putri yang telah memberikan dukungan, semangat, doa, serta bantuan selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas kebersamaan, motivasi, dan berbagai masukan yang telah diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Teruntuk diriku sendiri, terima kasih telah bertahan sejauh ini dan tetap melangkah meskipun dalam perjalanan ini tidak selalu mudah. Ada banyak hari yang penuh keraguan, lelah yang tidak selalu terlihat, serta perjuangan yang hanya diri sendiri yang benar-benar memahami. Namun, kamu tetap berusaha, tetap belajar, dan tetap menyelesaikan apa yang telah dimulai. Perjalanan ini bukan hanya tentang menyelesaikan sebuah skripsi, tetapi juga tentang membuktikan bahwa kamu mampu melewati berbagai proses yang membentukmu menjadi pribadi yang lebih kuat dan lebih dewasa.

Sebagai penutup, tidak ada sesuatu yang benar-benar sempurna, sebagaimana gading pun tak luput dari retak. Demikian pula manusia, tidak ada yang bebas dari kesalahan selain Allah SWT. Dengan segala kerendahan hati, penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis juga

menyadari bahwa masih banyak hal yang perlu diperbaiki, sehingga saran dan masukan yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan ke depannya. Rasa terima kasih yang mendalam disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan senantiasa melimpahkan perlindungan serta keberkahan kepada kita semua. Aamiin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan 14 Juli 2026
Hormat Penulis
Penulis

Rika Natasya
2206200179

ABSTRAK

Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan Dalam Memberi Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan

**Rika Natasya
2206200179**

Penetapan nilai jual objek hak tanggungan menentukan besarnya pemulihan piutang kreditur sekaligus nilai ekonomi yang masih menjadi hak pemberi hak tanggungan. Nilai jual objek hak tanggungan menentukan besaran jaminan yang melekat dan potensi pemulihan kredit melalui eksekusi. Penetapan nilai jual objek hak tanggungan yang tidak tepat tidak hanya berdampak pada sisi ekonomi (kerugian bagi pemberi jaminan atau debitur) tetapi juga pada aspek hukum dan keadilan yaitu apakah sistem jaminan kebendaan melalui hak tanggungan benar-benar memberi perlindungan bagi pihak yang seharusnya dilindungi.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normative) bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*). Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*Library Research*) baik secara online maupun offline serta dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan nilai jual objek hak tanggungan dalam lelang eksekusi sesuai ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dilakukan melalui penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab penjual dengan memperhatikan nilai pasar sebagai rentang paling tinggi dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Penilai publik bertanggung jawab atas independensi, ketepatan metode, kecukupan data, serta kepatuhan terhadap SPI dan KEPI, meskipun keputusan akhir mengenai nilai limit tetap berada pada penjual. Perlindungan bagi pemberi hak tanggungan mencakup perlindungan preventif melalui penilaian yang objektif, pemberitahuan dan pengumuman lelang, larangan *pactum commissorium*, pengembalian sisa hasil lelang, dan penjualan di bawah tangan serta perlindungan represif melalui permohonan penundaan atau pembatalan berdasarkan putusan pengadilan, gugatan perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi, penilaian ulang, dan pengaduan terhadap penilai publik.

Kata kunci: *hak tanggungan, lelang eksekusi, nilai, appraisal*

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	v
Daftar Isi.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian	7
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat penelitian	12
3. Pendekatan penelitian	12
4. Sumber data penelitian.....	12
5. Alat pengumpul data	14
6. Analisis data.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	16

B. Tinjauan Umum Jaminan.....	18
C. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah.....	31
D. Lelang	39
E. Perlindungan Hukum	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Penetapan Nilai Jual Objek Jaminan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Peraturan Perundang-Undangan	47
B. Tanggung Jawab Pihak Appraisal Dalam Menentukan Nilai Limit Objek Jaminan Dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	58
C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Jaminan Yang Dirugikan Akibat Penetapan Nilai Jual Yang Tidak Proposional Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	73
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	89
A. Kesimpulan.....	89
B. Saran	90
Daftar Pustaka	92

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat diikuti dengan perjanjian tambahan seperti perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* (tambahan) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok untuk menjamin hak-hak kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi.¹ Fasilitas kredit yang diterima debitur tidak luput dari berbagai persyaratan dari pihak bank, dan selanjutnya dituangkan dalam suatu perjanjian atau akad kredit.²

Lembaga yang dibutuhkan dalam rangka pembentukan hukum tanah nasional adalah hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk melayani perkreditan modern.³ Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan perjanjian kredit yang berlanjut dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan bagi kredit yang sudah

¹ Rachmadi Usman. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. hal. 263.

² Johannes Ibrahim Kosasih. (2021). *Akses perkreditan dan ragam fasilitas kredit dalam perjanjian kredit bank*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara). Halaman 6.

³ I Ketut Oka Setiawan dan Maya Sari. (2025). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 4.

macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT dalam Pasal 6 UUHT: “jika debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat segera dan langsung mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari lelang tersebut”. Sehingga hak atas tanah lebih disukai oleh kreditur dikarenakan harga atas tanah terus meningkat, memiliki tanda bukti kepemilikan, sulit digelapkan dan memberikan hak istimewa bagi pemegang jaminan atas tanah tersebut.⁴

Lembaga hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada pemegang hak tanggungan, yaitu hak eksekutorial terhadap objek jaminan. Pemegang hak tanggungan memiliki prioritas lebih tinggi dibandingkan kreditur lainnya, jika debitur tidak melunasi hutangnya. Hak ini akan mengikuti barang jaminan ke mana pun barang itu berpindah.⁵ Sehingga dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan melalui lelang umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi utangnya.⁶

Dalam fiat eksekusi sebagaimana amanat pada pasal I4 ayat (2) (3) UU hak Tanggungan, harga limit ditentukan dan ditetapkan oleh ketua Pengadilan Negeri dengan mempertimbangkan beberapa hal diantaranya yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), harga pasaran setempat, nilai taksiran dari perusahaan penilai (*Appraisal company*).

⁴ Adrian Sutedi. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

⁵ Munir Fuady. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga. Halaman 2.

⁶ Supriadi Jufri, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), halaman 97.

Pasal 47 ayat (1) PMK NOMOR 122 TAHUN 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang wajib memiliki Nilai Limit. Pasal 48 menentukan bahwa nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai, laporan hasil penaksiran oleh penaksir, atau harga perkiraan sendiri (dalam hal ini berlaku untuk lelang noneksekusi sukarela). Ketentuan ini menekankan pentingnya penetapan harga limit yang wajar dan transparan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, guna melindungi hak debitur dan memastikan proses lelang berjalan sesuai prosedur yang berlaku.⁷

Namun demikian, dalam pelaksanaan lelang eksekusi, terdapat kewajiban untuk menjunjung prinsip transparansi, keadilan, dan perlindungan hak-hak debitur, salah satunya melalui penetapan harga limit yang wajar. Harga limit merupakan nilai jual minimal penawaran yang ditentukan sebelum proses lelang, dan idealnya ditetapkan berdasarkan penilaian independen agar mencerminkan nilai pasar objek jaminan.⁸

Penetapan nilai jual objek hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi menjadi isu utama yang mempengaruhi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan. Nilai jual yang tidak realistis atau kurang transparan dapat menyebabkan kerugian bagi kreditur maupun debitur, memperpanjang sengketa, dan merusak kepercayaan terhadap sistem jaminan. Meski diatur oleh UUHT dan peraturan pelaksanaannya, praktik penentuan

⁷ Santoso, Aan Iman., & Yudha Cahya Kumala., & Maryono. (2025). "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Menggunakan Harga Limit Yang Ditetapkan Secara Wajar". *Journal of Innovation Research and Knowledge*. 5(6). Halaman 6882.

⁸ Burhan Sidabariba. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti. Halaman 19.

nilai jual masih menghadapi tantangan ketidaksesuaian dan ketidakpastian yang menyulitkan perlindungan hukum yang optimal bagi pemberi hak tanggungan.⁹

Nilai jual objek hak tanggungan menentukan besaran jaminan yang melekat dan potensi pemulihan kredit melalui eksekusi. Penetapan nilai jual objek hak tanggungan yang tidak tepat tidak hanya berdampak pada sisi ekonomi (kerugian bagi pemberi jaminan atau debitur) tetapi juga pada aspek hukum dan keadilan yaitu apakah sistem jaminan kebendaan melalui hak tanggungan benar-benar memberi perlindungan bagi pihak yang seharusnya dilindungi. Maka penting untuk memenuhi mekanisme penetapan nilai jual objek jaminan hak tanggungan dengan berlandaskan penilaian dari penilai independent dan juga penaksiran dari penaksir dalam menetapkan nilai limit harga lelang.

Selama ini Jasa Perusahaan Penilai (*Appraisal company*) belum digunakan secara maksimal oleh perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal tampak layak dan profesional. Padahal apabila appraisal report penilai memberikan secara obyektif dan profesional tidak akan pernah terjadi praktek-praktek mark up dalam pengajuan kredit atau penurunan nilai dalam kegiatan lelang. Seharusnya bank dan atau Panitia Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) tanpa laporan

⁹ Jessica Anju Putri Hutapea. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. In *National Conference on Law Studies (NCOLS)* (Vol. 2, No. 1, pp). halaman 452.

penilai yang benar-benar profesional dan independen tidak boleh mencairkan kredit dan melelang tanpa laporan penilai.¹⁰

Berbicara mengenai penetapan nilai jual objek hak tanggungan, PMK NOMOR 122 TAHUN 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 51 menjelaskan bahwa “Didalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”. Akan tetapi eksekusi objek hak tanggungan pada balai lelang seperti KPKNL dalam pelaksanaannya masi ada yang melelang objek hak tanggungan dibawah harga pasar.¹¹ Bila nilai objek jaminan terlalu rendah, maka hak preferen kreditur ataupun perlindungan bagi pemberi hak tanggungan menjadi berkurang maknanya.

Penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi mekanisme penetapan nilai jual serta mengeksplorasi sejauh mana perlindungan yang diberikan bagi pemberi hak tanggungan memperbaiki sistem penetapan nilai jual objek hak tanggungan sehingga perlindungan bagi pemberi hak tanggungan menjadi lebih efektif dan adil. Dengan semakin meningkatnya penggunaan hak tanggungan dalam pembiayaan serta tingginya angka sengketa eksekusi, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi untuk pengembangan kebijakan hukum yang responsif terhadap kebutuhan praktis di lapangan.

Didalam Al-Qur'an QS. Al-Baqarah: 283

¹⁰ Mohamad Fuad Fatoni. (2019). Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan. *Negara dan Keadilan*, 8(1). Halaman 4.

¹¹ Murni Haddina dan Adlin Budhiawan. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 126/Pdt. G/2019/PN Kpn). *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(2), halaman 194.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَ وَمَنْ يَكْفُرْ فَإِنَّهُ إِثْمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

“Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya)...”

Ayat ini menegaskan bahwa apabila tidak ditemukan penulis untuk mencatat akad utang, maka syariat memberikan kemudahan berupa kebolehan menahan barang jaminan (rahn) sebagai penguat kepercayaan dan perlindungan hak bagi pihak yang memberi utang.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai penetapan nilai jual objek hak tanggungan dan perlindungan hukum terhadap pemberi hak tanggungan sehingga akan dilakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan Dalam Memberi Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana penetapan nilai jual objek jaminan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan?
- b. Bagaimana tanggung jawab pihak appraisal dalam menentukan nilai limit objek jaminan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan?

- c. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemberi jaminan yang dirugikan akibat penetapan nilai jual yang tidak proposional dalam lelang eksekusi hak tanggungan?

2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis penetapan nilai jual objek jaminan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab pihak appraisal (penilai) dalam menentukan nilai limit objek jaminan pada proses lelang eksekusi hak tanggungan.
- c. Untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pemberi jaminan yang dirugikan akibat penetapan nilai jual objek jaminan yang tidak proporsional dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan dalam Memberi Perlindungan bagi Pemberi Hak Tanggungan” diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoretis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum jaminan dan hukum perdata terkait penetapan nilai jual objek hak tanggungan dalam lelang eksekusi hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi

pihak yang dirugikan, serta memperkaya literatur hukum mengenai peran appraisal dalam menentukan nilai jual objek jaminan.

- b. Manfaat Praktis, penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman kepada para praktisi hukum, pihak perbankan, dan pejabat lelang mengenai pentingnya penetapan nilai jual yang objektif dan sesuai ketentuan hukum, menjadi pedoman bagi pihak appraisal dalam melaksanakan tugas penilaian agar sesuai dengan standar profesi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memberikan informasi dan dasar pertimbangan bagi pemberi jaminan (debitur) untuk memahami hak-hak hukumnya.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional menggambarkan hubungan antar konsep yang diteliti, dengan tujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus kajian yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu, “Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan Dalam Memberi Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan” maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Yang dimaksud **Analisis Yuridis** adalah kegiatan menelaah, mengkaji, dan menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan penetapan nilai jual objek hak tanggungan.
2. Yang dimaksud **Penetapan Nilai Jual** adalah proses menentukan harga atau nilai ekonomis dari objek jaminan (biasanya berupa tanah beserta bangunan di atasnya) yang dijadikan jaminan utang oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan (kreditur).

3. Yang dimaksud **Hak Tanggungan** adalah hak jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).
4. Yang dimaksud **Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan** adalah jaminan hukum agar pemberi hak tanggungan (debitur) tidak dirugikan dalam proses penetapan dan penjualan objek hak tanggungan.
5. Yang dimaksud **Lelang Eksekusi** adalah lelang untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum.
6. Yang dimaksud **Penilai (*Appraisal*)** adalah pihak atau tim independen yang ditunjuk untuk melakukan penilaian atau penaksiran terhadap nilai objek lelang, seperti barang jaminan atau sitaan, guna menetapkan harga limit minimum dalam proses lelang eksekusi.

C. Keaslian Penelitian

Penulis telah menelaah berbagai karya ilmiah yang memiliki keterkaitan dengan tema penelitian, guna memastikan orisinalitas dan menghindari duplikasi kajian. Beberapa skripsi memiliki fokus yang mendekati topik ini, khususnya dalam pembahasan mengenai Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Hak Tanggungan Dalam Memberi Perlindungan Bagi Pemberi Hak Tanggungan, diantaranya adalah:

1. Skripsi Muh. Refki Novianto Pratama, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2023, dengan judul “Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan Unlawful Acts In Determining The Limit Value Of Mortgage Auction Properties”. Penelitian ini menekankan menekankan bahwa penetapan nilai limit yang tidak objektif dapat merupakan tindakan melawan hukum bukan hanya pelanggaran administratif, adanya perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit, ada analisis tanggung jawab hukum (legal liability) yang lebih tegas dibanding penelitian terdahulu.
2. Tesis Nasrul Amin, Mahasiswa Fakultas Hukum Tahun 2024, dengan judul “Penerapan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan” berfokus pada kajian mengenai bagaimana nilai limit dalam lelang objek hak tanggungan ditentukan dan sejauh mana penetapan tersebut telah mencerminkan nilai keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat, yaitu pemberi hak tanggungan (debitur), pemegang hak tanggungan (kreditur), serta peserta lelang. Penelitian ini berbeda dari kajian terdahulu karena tidak hanya menilai aspek normatif atau administratif penetapan nilai limit, tetapi memasukkan perspektif “nilai keadilan” sebagai kerangka analisis utama.
3. Skripsi Muhammad Fikri Ash-Shiddieqi, Mahasiswa Fakultas Hukum Tahun 2020, dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di Bank Panin Cabang Pekanbaru”, berfokus pada analisis bagaimana proses pemberian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan diterapkan secara yuridis di lingkungan Bank

Panin. Penelitian ini memiliki keunikan dibandingkan penelitian lain karena menggunakan pendekatan studi kasus pada satu lembaga perbankan, yaitu Bank Panin Cabang Pekanbaru.

Penelitian terdahulu umumnya hanya mengkaji penetapan nilai limit, prinsip keadilan, atau mekanisme pemberian kredit dengan hak tanggungan secara terpisah. Penelitian tersebut belum menganalisis secara komprehensif mekanisme penetapan nilai jual objek hak tanggungan berdasarkan PMK Nomor 122 Tahun 2023, tanggung jawab penilai (appraisal), serta perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan akibat penetapan nilai jual yang tidak proporsional. Oleh karena itu, penelitian ini mengkaji ketiga aspek tersebut secara terpadu untuk memberikan analisis yang lebih komprehensif.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian penting dalam sebuah karya ilmiah karena menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan. Metode yang digunakan harus sesuai dengan jenis dan sifat penelitian agar hasil yang diperoleh valid, reliabel, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Berikut penjelasan rinci dari setiap komponen metode penelitian:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) artinya penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin, doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹² Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang

¹² Sukiyat, Suyanto, Prihatin Effendi. (2019). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Surabaya: Jakad Media Publishing, halaman 22.

mengkaji studi dokumentasi atau kepustakaan dengan menggunakan berbagai data sekunder.¹³ Dalam arti menghimpun, memaparkan, mensistematisasi, menganalisis, menafsirkan dan menilai norma-norma dan hukum positif yang mengatur penetapan nilai jual objek hak tanggungan dalam memberi perlindungan bagi pemberi hak tanggungan.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁴ Penelitian ini bersifat deskriptif karena bertujuan untuk memberikan gambaran jelas dan objektif mengenai penetapan nilai jual objek hak tanggungan dalam memberi perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan ini menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan menggunakan Undang-undang regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang dihadapi.¹⁵ Dalam hal ini terkait penetapan nilai objek hak tanggungan serta bentuk perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan.

4. Sumber data penelitian

Adapun sumber data penelitian yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

¹³ I. Gusti Ngurah Parikesit Widiatedja, et.al. (2026). *Penelitian Hukum Normatif di Era Digital*. Jakarta: Prenada Media. Halaman 8

¹⁴ Sarifuddin Azwar. (2015). *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Halaman 7.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. (2007). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. Halaman 95.

- a) Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an Surah Al-Baqarah [2]: 283.
- b) Data sekunder ini terbagi atas tiga bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data sekunder terdiri dari:
 - 1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undanganyang terkait dengan objek penelitian.¹⁶ Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer seperti literature-literatur ilmiah, buku-buku, jurnal hukum yang mempelajari isu pokok permasalahan yang dibahas.¹⁷
 - 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terkait bahan hukum primer maupun bahan

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki. Op. cit. halaman 141.

¹⁷ Ibid., halaman 155.

hukum sekunder, seperti kamus hukum ataupun ensiklopedia, kamus besar bahasa Indonesia, internet dan lainnya.

5. Alat pengumpul data

Alat pengumpul data yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah dengan cara studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh sumber data dengan cara penelusuran, penghimpunan dan pengumpulan bahan-bahan hukum tertulis yang relevan dengan tema dan judul penelitian ini. Sebelum melakukan telaah bahan Pustaka, peneliti harus mengetahui terlebih dahulu secara pasti tentang dari sumber mana informasi ilmiah itu akan diperoleh. Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a) Offline, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung di perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) guna menghimpun data skunder seperti: buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b) Online, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan mencari di media internet seperti e-book, e-journal dan item-item yang berkaitan dengan topik penelitian dengan tujuan untuk mengumpulkan data sekunder yang diperlukan untuk proses penelitian ini.

6. Analisis data

Analisis data yaitu penelaahan dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan¹⁸. Analisis data kualitatif adalah proses sistematis menata dan menafsirkan data guna menghasilkan temuan penelitian yang jelas.

¹⁸ Sihombing, Eka N.A.M. Cynthia Hadita, (2022). Penelitian Hukum. Malang: Setara Pres. halaman 59.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

Perjanjian dapat dipahami sebagai suatu peristiwa hukum di mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi yang telah disepakati bersama. Dengan kata lain, para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut memiliki kewajiban untuk menaati isi yang telah disetujui.¹⁹ Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan sejumlah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang diberikan berdasarkan suatu perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

Perjanjian kredit adalah suatu bentuk kesepakatan yang lahir dari adanya persetujuan antara para pihak. Kesepakatan tersebut kemudian menimbulkan hubungan hukum antara kreditur sebagai pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak yang menerima pinjaman. Dalam perjanjian tersebut, pihak peminjam memiliki kewajiban untuk mengembalikan utangnya dalam jangka waktu tertentu disertai dengan bunga yang telah disepakati. Terjadinya kredit tidak terlepas dari adanya kemampuan seseorang atau suatu badan untuk memperoleh pinjaman, yang didukung oleh kepemilikan atau penguasaan atas suatu aset atau nilai ekonomi tertentu, sehingga memungkinkan pihak tersebut untuk mendapatkan fasilitas pinjaman dari pihak lain.²⁰

¹⁹ Ika Atikah. (2021). The Urgency Of Mortgage Agreement As An Effort To Realize The Trust By Bank As Creditor. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 10(1), halaman 38.

²⁰ Klaudius Ilkam Hulu. (2021). *Problematika Perjanjian Kredit*. Banyumas: CV Lutfi Gilang. Halaman 7.

Oleh karena itu, perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (utama) yang menjadi dasar hubungan hukum antara bank dan nasabah. Sementara itu, perjanjian jaminan berfungsi sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok. Dengan demikian, hapusnya perjanjian pokok akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian jaminan.²¹

Berdasarkan pandangan para ahli, pada dasarnya perjanjian kredit bank merupakan bentuk perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara. R. Subekti menyatakan bahwa dalam bentuk apa pun pemberian kredit dilakukan, hakikatnya tetap merupakan perjanjian pinjam-meminjam yang tunduk pada ketentuan KUHPerdara.²²

Pendapat serupa juga dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman, yang menegaskan bahwa perjanjian kredit memiliki dasar yang sama, yaitu sebagai perjanjian pinjam-meminjam berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdara.²³ Lebih lanjut, perjanjian pinjam-meminjam tersebut memiliki cakupan yang luas, di mana objeknya meliputi benda yang habis karena pemakaian, termasuk uang, yang wajib dikembalikan oleh pihak peminjam sesuai dengan kesepakatan.²⁴

Berdasarkan uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam kredit terdapat unsur-unsur seperti yang tercantum dalam Pasal 1 butir 12 UU Perbankan sebagai berikut: Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada debitur yang akan dilunasinya

²¹ Ika Atikah, Op.Cit, halaman 39.

²² Subekti, (2018), *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Inter Masa, Cet XII, halaman 17.

²³ Tito Rima Amalia. (2023). Analisa Hubungan Hukum Antara Penjamin Terhadap Pihak Pemberi Kredit Pada Usaha Kecil Menengah. *JURNAL BEVINDING*, 1(01), halaman 73.

²⁴ Dora Kusumastuti. (2019). *Perjanjian kredit perbankan dalam perspektif welfare state*. Yogyakarta: Deepublish. halaman 71.

sesuai jangka waktu yang diperjanjikan. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya di mana jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan debitur. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan. Risiko yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari debitur, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.²⁵

Suatu perjanjian kredit tersebut harus memenuhi syarat sahnya dari suatu perjanjian yang dapat dilihat pada pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur empat syarat yang perlu dipenuhi antara lain; kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang.²⁶

B. Tinjauan Umum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata *jamin* yang bermakna tanggungan, sehingga secara yuridis jaminan dapat dimaknai sebagai suatu bentuk tanggungan. Dalam konteks ini, yang dimaksud dengan tanggungan adalah segala kewajiban yang timbul dari suatu perikatan yang dibebankan kepada

²⁵ Johannes Ibrahim Kosasih. Op.cit. Halaman 13.

²⁶ Toman Sony Tambunan dan Wilson RG Tambunan. (2019). *Hukum bisnis*. Jakarta: Prenada Media. Halaman 56.

seseorang.²⁷ Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah “*zekerheid*” atau “*cautie*”, yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau hutang yang diterima debitor terhadap kreditornya. Istilah hukum jaminan merupakan hasil terjemahan dari istilah *zekerheidsstelling* atau *security of law*.²⁸

Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional mengenai Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya yang diselenggarakan di Yogyakarta pada tanggal 20–30 Juli 1977, dinyatakan bahwa hukum jaminan mencakup pengertian jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Namun demikian, pengertian tersebut lebih menitikberatkan pada klasifikasi jenis jaminan, bukan pada substansi atau konsep hukum jaminan itu sendiri, sehingga menimbulkan ketidakjelasan karena hanya didasarkan pada penggolongan semata.²⁹

Menurut J. Satrio, Hukum Jaminan adalah: "*peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.*" Definisi tersebut cenderung berfokus pada perlindungan hak-hak kreditur semata dan belum mencerminkan pengaturan yang menyeluruh terhadap kedudukan debitur. Padahal, dalam kajian Hukum Jaminan, hubungan hukum yang diatur tidak hanya melibatkan kreditur, tetapi juga debitur

²⁷ Siti Ismijati Jenie, Prihati Yuniarlin, dan Dewi Nurul Musjtari. (2019). Pengantar Hukum Jaminan di Indonesia. *LP3M UMY*.

²⁸ Rachmadi Usman. "Hukum jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan). *Op.Cit.*, halaman 3.

²⁹ Putri Ayi Winarsasi. (2020). *Hukum jaminan di Indonesia (Perkembangan pendaftaran jaminan secara elektronik)*. Surabaya: Jakad Media Publishing. Halaman 4.

sebagai pihak yang berkepentingan. Definisi Hukum Jaminan akan lebih komprehensif apabila dimaknai “*Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit*”.³⁰

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan berpendapat bahwa hukum jaminan adalah seperangkat kaidah yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjadikan benda-benda yang diperoleh sebagai objek jaminan. Definisi ini menekankan fungsi hukum jaminan sebagai sarana untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam hubungan kreditur dan debitur melalui pengikatan jaminan.³¹

Menurut Salim HS dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan dapat dipahami sebagai keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pihak pemberi jaminan dan penerima jaminan, khususnya yang berkaitan dengan proses pembebanan jaminan sebagai sarana untuk memperoleh fasilitas kredit. Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi hukum jaminan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:³²

- a. Adanya kaidah hukum. Kaidah hukum dalam bidang jaminan pada dasarnya terbagi menjadi dua, yakni kaidah hukum tertulis dan kaidah hukum tidak tertulis. Kaidah hukum tertulis bersumber dari peraturan

³⁰ Anthonius Adhi Soedibyo. (2023). *Hukum Jaminan: Dasar-dasar mengenai Jaminan*. Yogyakarta: Jejak Pustaka. Halaman 1.

³¹ Ibid., Halaman 2.

³² Putri Ayi Winarsasi. Op.Cit., halaman 5.

perundang-undangan yang berlaku, sedangkan kaidah tidak tertulis lahir dari praktik, kebiasaan, dan doktrin hukum yang berkembang dalam masyarakat.

- b. Adanya subjek hukum berupa pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan adalah pihak, baik perorangan maupun badan hukum, yang menyerahkan objek jaminan guna memperoleh fasilitas kredit, yang dalam praktik dikenal sebagai debitur. Sementara itu, penerima jaminan adalah pihak yang menerima jaminan tersebut, baik berupa orang maupun badan hukum, yang umumnya berkedudukan sebagai kreditur.³³
- c. Adanya objek jaminan. Objek jaminan pada prinsipnya dapat berupa jaminan materiil maupun imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berkaitan dengan hak kebendaan, seperti benda bergerak dan tidak bergerak. Adapun jaminan imateriil merupakan jaminan yang tidak berwujud benda, melainkan berupa penanggungan atau jaminan personal yang menimbulkan hubungan hukum tertentu.
- d. Adanya fasilitas kredit. Pembebanan jaminan dilakukan oleh pemberi jaminan dengan tujuan untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit tersebut didasarkan pada prinsip kepercayaan, di mana kreditur meyakini bahwa debitur mampu mengembalikan pinjaman beserta bunganya, dan sebaliknya debitur mempercayai bahwa kreditur dapat menyediakan dana yang dibutuhkan.³⁴

³³ Ibid., halaman 6

³⁴ Ronald Saija. (2025). *Pengantar Hukum Jaminan dalam Dimensi Pailit*. Yogyakarta: Deepublish. Halaman 6.

Meskipun peraturan perundang-undangan tidak secara eksplisit memberikan definisi mengenai hukum jaminan, ketentuan terkait jaminan secara umum dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Pasal 1131 dan 1132. Berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata, ditegaskan bahwa:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa seluruh aset debitur menjadi jaminan umum bagi pelunasan utangnya.³⁵ Selanjutnya, ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan,

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Pasal 1132 KUH Perdata menentukan bahwa harta kekayaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi para kreditur. Hasil penjualan harta debitur akan dibagikan secara proporsional sesuai dengan besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali terdapat alasan yang sah menurut hukum yang

³⁵Muhammad Bayu Hermawan. (2025). Pengaturan Hukum terhadap Hak Kreditur Konkuren yang Dirugikan dalam Rangka Penegakan Hukum yang Transparan dan Berkeadilan. *IBLAM LAW REVIEW*, 5(3), Halaman 73.

memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu untuk didahulukan.³⁶

2. Asas-Asas dalam Hukum Jaminan

Berdasarkan analisis terhadap berbagai Peraturan Perundangundangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian tentang terhadap berbagai literatur tentang jaminan, ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan:³⁷

- a. Asas Publisitas (*Publicitet*), Yaitu asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran jaminan dimaksudkan agar pihak ketiga memperoleh kepastian dan mengetahui bahwa suatu benda sedang dibebani hak jaminan. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota, pendaftaran jaminan fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di hadapan pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama, yaitu Syahbandar.
- b. Asas spesialisitas (*specialitet*) mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan, jaminan fidusia, maupun hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu, harus jelas, terperinci dan detail.³⁸
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, Yakni asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia,

³⁶ Resdianto Willem dan Abdul Kadir Rajab. (2025). Kedudukan Harta Kekayaan Debitur sebagai Jaminan Umum dalam Proses Ketidakmampuan Membayar Utang. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 5(3), halaman 5115.

³⁷ Anthonius Adhi Soedibyo. Op.Cit., halaman 3.

³⁸ Ronald Saija. Op.Cit., Halaman 7.

hipotek, dan gadai walaupun telah dilakukan pembayaran Sebagian. Dengan demikian, Hak Tanggungan, fidusia, hipotek, maupun gadai tetap membebani seluruh objek jaminan sampai utang dilunasi sepenuhnya.

- d. Asas *inbezitstelling* merupakan asas yang menghendaki agar benda jaminan berada dalam penguasaan penerima jaminan atau pemegang jaminan. Penguasaan tersebut dimaksudkan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas pelunasan piutangnya.
- e. asas horizontal mengandung makna bahwa tanah dan bangunan tidak selalu dipandang sebagai satu kesatuan hukum. Penerapan asas ini dapat dilihat pada penggunaan hak pakai, baik atas tanah negara maupun tanah hak milik, di mana bangunan dapat dimiliki oleh pihak yang berbeda dengan pemilik tanahnya. Dalam kondisi demikian, bangunan tersebut tetap dapat dijadikan objek jaminan. Namun, dalam praktik perbankan, asas ini cenderung kurang diminati karena dinilai dapat menimbulkan kendala dalam proses eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi.³⁹

3. Fungsi Jaminan Kredit

Adapun fungsi dari jaminan kredit ialah:

- a. Jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan kredit.

Fungsi utama jaminan adalah memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa piutangnya akan terlunasi.⁴⁰ Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak

³⁹ Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Bandung: Penerbit Widina. halaman 11-12.

⁴⁰ Eko Nurrahmat Prayitno dan Rizka Syafriana. (2024). Pengaturan Sistem Hukum Jaminan di Indonesia. *EduYustisia*, 3(2), Halaman 23.

untuk menyita atau menjual jaminan guna menutupi tunggakan. Jadi, sepanjang debitur tidak cidera janji dan melunasi semua utangnya maka tidak akan menjadi masalah terhadap harta jaminan tersebut dan akan dikembalikannya kembali jaminan itu menurut perjanjian yang telah disepakati.⁴¹

b. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.

Apabila debitur melaksanakan pembayaran kredit sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, maka kreditur tidak perlu merasa khawatir terhadap kemungkinan hilangnya harta benda yang dijadikan sebagai objek jaminan utang. Keadaan tersebut akan menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit berjalan sebagaimana mestinya sesuai dengan hak dan kewajiban para pihak serta memberikan motivasi kepada pihak debitur untuk menggunakan kredit dengan sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usaha dengan baik, mengelola kondisi keuangan dengan hati-hati.⁴²

c. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

Jaminan digunakan oleh pihak perbankan sebagai alat untuk menilai kelayakan kredit seorang calon debitur. Semakin baik kualitas dan nilai jaminan yang diberikan, semakin besar kemungkinan kredit akan disetujui. ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam

⁴¹ Farhan Diansyah Siregar. (2025). *Akibat Hukum Dari Kelalaian Bank Bri Yang Menerima Jaminan Kredit Berupa Surat Keterangan Tanah Yang Di Terbitkan Dengan Cara Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 286/Pdt. G/2022/PN. Lbp)* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara). Halaman 20.

⁴² Aris Kurniawan. (2020). Analisa Penilaian Kelayakan Jaminan dalam Pengambilan Keputusan Kredit Umkm pada Lembaga Keuangan di Indonesia. *Economicus: Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 11(1), halaman 5.

perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya. Dalam menentukan jenis jaminan yang akan diterima, bank biasanya mempertimbangkan faktor-faktor seperti likuiditas, nilai pasar, dan risiko penyitaan.⁴³

4. Penggolongan Jaminan

Secara umum, lembaga jaminan dalam tata hukum Indonesia dapat diklasifikasikan berdasarkan cara terjadinya, sifatnya, objek yang dijamin, serta kewenangan dalam menguasainya, yaitu:

a. Cara terjadinya, yaitu :

- 1) jaminan yang lahir karena UU adalah jaminan yang adanya telah ditentukan oleh UU, artinya para pihak tanpa mengadakan perjanjian jaminan terlebih dahulu atas perikatan-perikatannya.
- 2) jaminan yang lahir karena perjanjian jaminan yang lahir karena diperjanjikan oleh para pihak. Jaminan yang lahir karena perjanjian tertuju pada benda-benda tertentu milik debitur.

b. Sifatnya, yaitu:

- 1) Jaminan umum yaitu jaminan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan undang-undang. Jenis jaminan ini diatur oleh undang-undang tanpa memerlukan kesepakatan terlebih dahulu antara pihak-pihak terkait. Jaminan umum memberikan kedudukan yang

⁴³ Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto P. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Binamulia Hukum*, 13(2), halaman 301.

sama kepada semua kreditor yang dimiliki oleh seorang debitor, yang berarti tidak ada kreditor yang memiliki hak diistimewakan.⁴⁴

- 2) Jaminan Khusus yaitu jaminan yang timbul karena perjanjian. jaminan yang dibuat sebagai konsekuensi dari perjanjian khusus antara kreditor dan debitur. Diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan 1850 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa “jaminan ini lahir karena diperjanjikan oleh para pihak, baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.” Jaminan khusus memerlukan kesepakatan antara kreditor dan debitur, sehingga jenis, bentuk, dan nilai jaminan ditentukan dalam perjanjian khusus yang disepakati bersama oleh para pihak.

Kreditor meminta jaminan khusus karena jaminan umum dianggap tidak memberikan perlindungan yang memadai. Jaminan khusus terbatas pada aset debitur tertentu (konsep spesialisasi) dan hanya menguntungkan kreditor tertentu. Kreditor yang memiliki hak atas jaminan khusus diberikan kedudukan khusus (sebagai kreditor separatis), yang menyiratkan bahwa klaim mereka atas pembayaran didahulukan daripada kreditor lainnya.⁴⁵

Jaminan khusus ini dapat bersifat kebendaan (*zakelijk recht*), yang berkaitan dengan benda-benda tertentu, atau bersifat perorangan (*persoonlijk recht*), yang mengikat orang-orang

⁴⁴ Lilawati Ginting, Rizka Syafriana, dan Onny Medaline. (2024). Jaminan sebagai pengaman kredit perbankan menurut hukum Indonesia. In *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* (Vol. 3, No. 1, pp. halaman 312.

⁴⁵ Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto P. Op.Cit., halaman 302.

tertentu secara pribadi.⁴⁶ Jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) merupakan bentuk jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga untuk menjamin pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditor, baik secara keseluruhan maupun terbatas pada bagian tertentu. Dalam pelaksanaannya, pihak penanggung bertanggung jawab memenuhi kewajiban debitur apabila debitur cidera janji, setelah terlebih dahulu dilakukan penyitaan dan pelelangan terhadap harta kekayaan debitur. Ketentuan mengenai penanggungan tersebut diatur dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa:

“Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Unsur jaminan perorangan, yaitu mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu; hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Yang termasuk jaminan perorangan adalah : 1) Penanggung (*borgtocht*) adalah orang lain yang dapat ditagih; 2) Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*); 3) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; 4) Garansi bank (*bank guarantee*).

Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) merupakan jaminan yang dibebankan atas suatu benda tertentu atau sekumpulan benda

⁴⁶ Fauzan, et.al. (2025). "Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam: Studi Konseptual." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2.9. halaman 2.

tertentu yang secara khusus diperuntukkan sebagai pelunasan utang debitor. Jaminan ini memberikan hak preferen kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor lainnya dalam memperoleh pelunasan piutang. Lembaga jaminan kebendaan kemudian diklasifikasikan berdasarkan jenis benda yang dijadikan objek jaminan. Adapun bentuk lembaga jaminan kebendaan yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia antara lain hak tanggungan, gadai, hipotek, fidusia, resi Gudang.⁴⁷

- c. Penggolongan jaminan berdasarkan obyeknya yaitu benda bergerak dan tidak bergerak menyangkut jenis lembaga jaminannya. Jaminan benda bergerak, lembaga jaminannya : gadai dan fidusia, sedang lembaga jaminan benda tidak bergerak atau benda tetap , maka lembaga jaminannya : hipotek dan hak tanggungan
- d. Menurut kewenangan menguasai, yaitu jaminan menguasai bendanya dan jaminan tidak menguasai bendanya. Jaminan menguasai bendanya yaitu jaminan gadai. Salah satu asas gadai menyebutkan bahwa pemegang gadai/ kreditur harus menguasai benda atau obyek gadai (*inbezitstelling*). Jaminan tidak menguasai bendanya artinya benda yang menjadi obyek jaminan berada dalam tangan atau penguasaan debitur. Hal yang demikian menguntungkan pihak debitur. Contohnya : fidusia.⁴⁸

Sifat perjanjian jaminan, pada dasarnya perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus didahului oleh adanya perjanjian pokok.

Oleh karena itu, perjanjian jaminan bersifat *accessoir*, yaitu sebagai

⁴⁷ Lilawati Ginting, Rizka Syafriana, dan Onny Medaline. Op.Cit., halaman 313.

⁴⁸ Sri Budi Purwaningsih. (2019). Hukum Jaminan dan Agunan Kredit dalam Praktek Perbankan di Indonesia. Sidoarjo: Universitas Muhammadiyah Sidoarjo.

perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama. Konsekuensinya, keberadaan dan berakhirnya perjanjian jaminan sangat bergantung pada perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok hapus atau berakhir, maka perjanjian jaminan juga turut berakhir, mengingat tidak mungkin terdapat jaminan tanpa adanya utang yang dijamin.⁴⁹

Sifat perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang keberadaannya melekat dan bergantung pada perjanjian pokok, seperti perjanjian pemberian kredit atau pembukaan fasilitas kredit oleh bank. Dengan demikian, kedudukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan tersebut memberikan penguatan terhadap lembaga jaminan, khususnya dalam menjamin kepastian bagi kreditur dalam pemberian kredit. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum, seperti:

1. Adanya perjanjian pokok;
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal-ikut batal;
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
5. Jika perutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.⁵⁰

Jaminan kredit merupakan suatu benda atau objek yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk penanggungan atas utang yang dimilikinya. Penyerahan jaminan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian serta meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap kemampuan

⁴⁹ Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah. Op.Cit. Halaman 5.

⁵⁰ Ibid., halaman 6.

debitur dalam memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, jaminan kredit menjadi bagian penting dalam perjanjian kredit maupun perikatan lain yang berkaitan dengan kegiatan pinjam-meminjam uang.⁵¹

Jaminan atau Agunan dapat berupa barang, proyek, maupun hak tagih yang berkaitan dengan pembiayaan kredit. Praktik perbankan menunjukkan bahwa pemberian kredit hampir selalu disertai dengan permintaan jaminan, baik dalam bentuk benda bergerak maupun tidak bergerak. Penentuan jenis jaminan tersebut umumnya disesuaikan dengan besaran nilai kredit yang diajukan oleh debitur.⁵²

C. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pada ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUHT, memuat pengertian mengenai hak tanggungan diuraikan bahwa:

“Hak tanggungan adalah, hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana di maksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Dari rumusan Pasal 1 ayat 1 UUHT tersebut menunjukkan bahwa hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang dengan memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur dalam hal pelaksanaan haknya.

⁵¹ Indrawati Soewarso. (2022), *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hlm. 10.

⁵² Johannes Ibrahim Kosasih. Op.Cit., Halaman 19.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan dan jaminan itu diartikan sebagai tanggungan atau pinjaman yang diterima.⁵³ Pengertian Hak Tanggungan menurut para ahli:

- a. Menurut Kartini Muljadi, S.H., M.H dan Gunawan Widjaja, S.H mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria”⁵⁴
- b. Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H. mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi Elkan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁵⁵
- c. Menurut Salim HS, hak tanggungan adalah “*hak jaminan atas tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang*

⁵³ Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2008). Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2008). *Hak tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Halaman 13.

⁵⁵ Supriadi. (2023). *Hukum agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 55.

tertentu yang memberikan hak preferen kepada kreditur dan melekat pada objek jaminan tersebut meskipun berpindah tangan.”⁵⁶

- d. Menurut Mertokusumo, hak tanggungan lahir dari adanya hubungan hukum utang-piutang yang disertai dengan penyerahan jaminan oleh debitur sebagai wujud tanggung jawab atas pemenuhan kewajibannya. Melalui keberadaan hak tanggungan tersebut, kreditur memperoleh kedudukan yang bersifat istimewa karena haknya melekat langsung pada objek jaminan, bahkan tetap berlaku meskipun objek tersebut telah dialihkan kepada pihak lain.⁵⁷

Disimpulkan bahwa hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan dalam pelunasan utang yang memberikan hak didahulukan kepada kreditur, dengan objek jaminan berupa hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga memiliki kekuatan hukum yang jelas serta memberikan kepastian dalam menjamin pelunasan utang.

Karakteristik utama dari hak tanggungan yang membedakannya dari jenis hak jaminan lainnya pertama adalah *droit de suite* atau hak mengikuti. Prinsip ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk tetap mempertahankan haknya atas objek jaminan meskipun telah terjadi peralihan kepemilikan kepada pihak lain. Dengan demikian, keberadaan jaminan tidak terhapus hanya karena objek tersebut berpindah tangan, sehingga kepentingan kreditur tetap terlindungi secara hukum.⁵⁸

⁵⁶ Salim H Sidik. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Halaman 22.

⁵⁷ Mertokusumo, S. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. hlm. 27

⁵⁸ Munir Fuady. Op. Cit. halaman 69.

Kedua adalah *droit de preference* atau hak didahulukan sebagaimana Pasal 1 poin 1 UU No. 4 Tahun 1996, serta apa yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) b UU No. 4 Tahun 1996 yaitu hak yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam proses pelunasan utang. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan memiliki prioritas utama untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan, sebelum kreditur lain menerima bagian mereka.⁵⁹

Hak tanggungan juga memiliki sifat publikasi, yaitu harus didaftarkan secara resmi pada kantor pertanahan. Melalui mekanisme pendaftaran ini, keberadaan hak tanggungan menjadi terbuka untuk umum sehingga dapat diketahui dan diakui oleh pihak ketiga, yang pada akhirnya memberikan kepastian hukum terhadap status objek jaminan tersebut.⁶⁰

2. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan. Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT, dari kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek dalam hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.⁶¹

a. Pemberi Hak Tanggungan

⁵⁹ Mas Rara Tri Retno Herryani. (2023). The Collateral for Land Rights Transferred into Selling and Buying Objects. *International Journal of Law Reconstruction*, 7(1). Halaman 94.

⁶⁰ Dhiraj Kelly Sawlani. (2025). *Perlindungan Hukum Peserta Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank: Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka. Halaman 12.

⁶¹ Salim H Sidik dan Erlies Septiana Nurbani, (2019). *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science)*, Depok: PT. Raja Grafindopersada, hlm.56.

Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang mempunyai kewenangan terhadap objek Hak Tanggungan (biasanya debitur atau pihak ketiga pemilik tanah yang menjaminkan tanahnya untuk utang orang lain) dan secara hukum berhak membebani tanah tersebut. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 UUHT menetapkan, "pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan, sebagai pihak yang berpiutang," Dengan demikian, pihak yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan pada dasarnya adalah setiap subjek hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum perdata dalam memberikan pinjaman. Subjek tersebut dapat berupa badan hukum maupun individu, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing.⁶²

Penerima atau pemegang hak tanggungan pada dasarnya adalah pihak kreditur atau pemberi pinjaman, yang dapat berupa bank, individu, maupun badan hukum. Kedudukan tersebut memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur. Pelunasan tersebut bersumber dari nilai objek jaminan berupa

⁶² Lilawati Ginting. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), halaman 376-377.

tanah, yang dapat dilakukan melalui penjualan dengan mekanisme lelang di muka umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶³

3. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menyebutkan objek hak tanggungan diantaranya adalah: a Hak milik; b Hak guna usaha; c Hak guna bangunan; d Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa: “Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”⁶⁴

4. Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu: Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang

⁶³ Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz. Hal 74.

⁶⁴ Habib Adjie. (2018). *Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah*. Bandung: CV Mandar Maju. Halaman 23.

yang dijamin.⁶⁵ Menurut Wirjono, APHT berfungsi sebagai bukti hukum yang mengesahkan bahwa objek tertentu telah dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur. Akta ini tidak hanya mengatur secara formal hak tanggungan, tetapi juga memperinci kewenangan kreditur dalam eksekusi objek jaminan. Dengan adanya APHT, kreditur memiliki kepastian hukum yang lebih kuat, dan dokumen, ini menjadi syarat utama yang harus dipenuhi sebelum proses pendaftaran hak tanggungan.

Setelah "APHT ditandatangani, proses dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini merupakan langkah yang harus dilakukan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), yang menjadi bukti sah dari hak tanggungan tersebut. Sertifikat ini tidak hanya memberi kekuatan hukum yang lebih formal kepada kreditur tetapi juga menandai bahwa hak tanggungan sudah tercatat secara resmi dan diakui secara publik. Sertifikat Hak Tanggungan ini memiliki peran penting dalam memberikan rasa aman kepada kreditur serta pihak ketiga yang mungkin berkepentingan, seperti peserta lelang yang nantinya akan mengikuti proses lelang eksekusi objek hak tanggungan. Dengan sertifikat ini, hak tanggungan dapat ditegakkan secara sah dalam hukum.⁶⁶

5. Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b serta Ayat (2) UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi, maka:

⁶⁵ H. M. Arba, et al. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara). Halaman 31-31.

⁶⁶ Dhiraj Kelly Sawlani. *Op.Cit.*, Halaman 15-16

a. Pasal 6 UU Hak Tanggungan: Parate Eksekusi menyatakan: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*" Pasal ini menjadi dasar bagi mekanisme parate eksekusi, yaitu eksekusi tanpa melalui proses pengadilan terlebih dahulu, selama:

- 1) Hak Tanggungan telah didaftarkan dan memiliki akta pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- 2) Objek jaminan tercantum dengan jelas;
- 3) Debitur telah cidera janji (wanprestasi);
- 4) Pemegang Hak Tanggungan adalah kreditur pertama (preferen);
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan telah mencantumkan titel eksekutorial:
 “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

b. Pasal 20 UU Hak Tanggungan: Eksekusi Pengadilan Pasal 20 memberikan pilihan eksekusi lainnya: Ayat (1): Kreditor dapat:

- 1) Menjual objek HT atas kekuasaannya sendiri melalui lelang umum (parate eksekusi), sesuai Pasal 6;
- 2) Meminta pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri melalui permohonan fiat eksekusi;
- 3) Menempuh gugatan perdata biasa.⁶⁷

⁶⁷ Diana RW Napitupulu. (2025). *Hukum Jaminan Di Indonesia: Konsep, Dinamika, Dan Transformasi*. Jakarta: UKI Press. Halaman 83

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Mengenai ketentuan alasan menjadi hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996. Menurut ketentuan ini, hak tanggungan hapus dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.⁶⁸

D. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang pada dasarnya dapat dipahami sebagai suatu bentuk perjanjian yang termasuk dalam kategori jual beli, baik dalam sistem hukum civil law maupun common law.⁶⁹ Istilah lelang berasal dari bahasa Latin yakni *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Dalam bahasa Inggris, istilah lelang yakni *auction* dan dalam bahasa Belanda disebut *vendu*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.⁷⁰

Definisi lelang dari beberapa ahli hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Richard L. Hirshberg, lelang (*auction*) dapat dipahami sebagai suatu bentuk penjualan terbuka atas suatu properti kepada pihak yang

⁶⁸ Rachmadi Usman. (2024). *Hukum jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*. Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup. Halaman 151.

⁶⁹ Rachmadi Usman. (2022). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1

⁷⁰ P. N. H Simanjuntak. (2023). *Hukum Lelang Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, halaman 17.

mengajukan penawaran tertinggi, di mana pejabat lelang berperan sebagai perantara yang mewakili kepentingan penjual.⁷¹

- b. Johannes Jan Polderman dalam disertasinya *Het Openbaar Aanbod* (1913) menjelaskan bahwa penjualan umum merupakan suatu sarana untuk mencapai kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual, melalui mekanisme penghimpunan para peminat atau calon pembeli.
- c. Menurut M. Yahya Harahap, penjualan di muka umum atau lelang merupakan suatu proses penjualan barang yang dilakukan secara terbuka kepada publik melalui mekanisme penawaran harga yang terus meningkat. Proses tersebut dapat dilakukan melalui persetujuan atas harga tertinggi, pencatatan penawaran, maupun bentuk lain yang memberikan kesempatan kepada para peserta untuk mengajukan penawaran.⁷²

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa lelang merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli yang dilakukan secara terbuka kepada umum. Lelang memiliki karakteristik utama berupa mekanisme penawaran harga yang kompetitif, baik meningkat maupun dalam kondisi

⁷¹ Departemen Keuangan Republik Indonesia, (2007), *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia, hlm. 6.

⁷² M Yahya Harahap. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 115.

tertentu menurun, guna mencapai harga terbaik. Secara konseptual, lelang bertujuan untuk memberikan keuntungan optimal bagi penjual melalui partisipasi banyak pihak yang bersaing dalam proses penawaran yang dilakukan di hadapan publik dengan prosedur tertentu, termasuk adanya pengumuman sebelumnya serta dipimpin oleh pejabat lelang untuk menjamin transparansi dan kepastian hukum.

2. Jenis-Jenis Lelang

Merujuk pada PMK 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 2, lelang terdiri atas 2 kategori yaitu lelang wajib dan Lelang sukarela. Lelang wajib terdapat dua jenis lelang yakni lelang eksekusi, lelang non eksekusi.

a. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁷³ Macam-macam lelang eksekusi adalah Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); Lelang Eksekusi Pengadilan; Lelang Eksekusi Pajak; Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT); Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP); Lelang Eksekusi Barang Rampasan; Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia; Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara Bea

⁷³ P. N. H Simanjuntak. Op.Cit. halaman 31.

Cukai; Lelang Barang Temuan; Lelang Eksekusi Gadai; Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui lelang. Dalam hal ini termasuk Lelang Noneksekusi Wajib, tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara atau Daerah; Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D); Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai; Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT); Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama.⁷⁴

c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang Milik Swasta, Perorangan Atau Badan Hukum/ Badan Usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang noneksekusi sukarela terbagi dari: lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk Persero; lelang harta milik bank dalam' likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; lelang barang milik perwakilan negara asing; dan lelang barang milik perorangan atau badan usaha Swasta⁷⁵.

⁷⁴ Rachmadi Usman. Hukum Lelang. Op.Cit. halaman 30.

⁷⁵Yudha Cahya Kumala. (2021). Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia). Yogyakarta: Deepublish. Halaman 17-18.

3. Asas-Asas Lelang

Beberapa asas-asas lelang yang tercermin dalam pengertian lelang antara lain:

- a. Asas Transparansi (*Transparency/Publicity*) merupakan prinsip keterbukaan dalam pelaksanaan lelang. Hal ini tercermin dari adanya kewajiban bahwa setiap pelaksanaan lelang harus terlebih dahulu diumumkan kepada publik, baik melalui media seperti iklan, brosur, maupun undangan resmi. Selain bertujuan untuk menarik sebanyak mungkin peserta lelang, pengumuman ini juga berfungsi sebagai sarana kontrol sosial serta memberikan perlindungan kepada masyarakat.
- b. Asas Persaingan (*Competition*) menekankan bahwa para peserta lelang saling berkompetisi dalam mengajukan penawaran, di mana pihak yang memberikan penawaran tertinggi di atas harga limit akan ditetapkan sebagai pemenang.
- c. Asas Kepastian (*Certainty*) berkaitan dengan independensi pejabat lelang dalam menjamin bahwa penawar tertinggi secara sah ditetapkan sebagai pemenang, serta memastikan bahwa pemenang yang telah memenuhi kewajibannya berhak memperoleh barang beserta dokumen yang menyertainya.⁷⁶
- d. Asas Pertanggungjawaban (*Accountability*) menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggungjawabkan, karena pemerintah melalui pejabat lelang memiliki peran dalam mengawasi

⁷⁶ Yudha Cahya Kumala. Op.Cit., halaman 9.

jalannya lelang serta menyusun akta autentik berupa Risalah Lelang sebagai bukti sah.

- e. Asas Efisiensi (*Efficiency*) mengandung makna bahwa lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu sehingga proses transaksi dapat terjadi secara langsung, yang pada akhirnya menghemat waktu dan biaya. Selain itu, peserta lelang juga dapat memperoleh informasi dan penjelasan secara terpadu dalam satu tempat, sehingga proses menjadi lebih praktis dan efektif.⁷⁷

E. Perlindungan Hukum

Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. maknanya berkembang menjadi kondisi atau sistem yang mencerminkan adanya pelestarian (*konservasi*), pemeliharaan, penjagaan, tempat berlindung (*asylum*), hingga pertahanan kuat (*bunker*). Artinya, perlindungan tidak hanya berupa tindakan sesaat, tetapi juga mencakup mekanisme atau sarana yang memastikan keamanan dan keberlangsungan suatu kepentingan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memilki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi.⁷⁸

⁷⁷ Teddy Chandra, et al. (2025). *Lelang Elektronik (E-Auction) Teori & Praktik*. Bogor: Masanori. Halaman 29-33.

⁷⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 595.

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya untuk menjamin dan melindungi hak asasi manusia yang mengalami pelanggaran atau kerugian akibat perbuatan pihak lain, yang pelaksanaannya diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat secara efektif menikmati dan menggunakan hak-hak yang telah dijamin oleh hukum.
2. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai setiap upaya untuk melindungi atau memberikan bantuan kepada subjek hukum melalui pemanfaatan instrumen-instrumen hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, perlindungan hukum merupakan konsep yang bersifat universal dan menjadi salah satu ciri fundamental dalam penyelenggaraan negara hukum.
3. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁷⁹
4. Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: 1. Perlindungan

⁷⁹ Agustinus Sihombing. (2023). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sumatera Barat: CV. Azka Pustaka. Halaman 2-3.

Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. 2. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.⁸⁰

⁸⁰ Rafael La Porta, et.al. (2000). “Investor Protection and Corporate governance”. *Jurnal Of financial Economics*. Page 58.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penetapan Nilai Jual Objek Jaminan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Hak Tanggungan Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Penetapan nilai jual objek hak tanggungan merupakan proses krusial dalam eksekusi jaminan utang di Indonesia. Nilai jual dalam lelang objek hak tanggungan pada dasarnya dikenal sebagai nilai limit.⁸¹ Beberapa asas hukum yang menjadi landasan normatif dalam penentuan nilai jual objek jaminan milik debitur yang akan dilelang:

1. Asas proporsionalitas, yaitu asas yang menekankan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, serta kesesuaian antara tindakan yang dilakukan dengan tujuan yang hendak dicapai. Dalam konteks ini, asas proporsionalitas berfungsi sebagai parameter untuk menilai apakah penetapan harga lelang telah dilakukan secara patut dan wajar, serta tidak menimbulkan kerugian yang tidak semestinya bagi pihak debitur.
2. Asas keadilan dalam hukum perdata diartikan sebagai penempatan hak dan kewajiban secara proporsional, patut, dan benar, serta menciptakan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan umum. Menurut John Rawls, Keadilan adalah keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama, dengan tiga prinsip utama: kebebasan yang sama sebesar-besarnya, perbedaan, dan persamaan kesempatan yang adil.⁸²

⁸¹ Butet Tiara Sinaga. (2019). Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh Pt. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru. Halaman 10.

⁸² Sri Wahyuni. (2025). Penerapan Teori Harga Limit Pada Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Yang Aset Jaminannya Dijual Dibawah Harga Pasar. *Jurnal Hukum Sasana*, 11(2), halaman 333-334.

Perolehan dan Penetapan harga lelang atau yang dikenal dengan harga limit sudah di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Peraturan ini memberikan pedoman teknis tentang bagaimana lelang harus dilakukan, termasuk penetapan batas nilai jual atau limit obyek jaminan, guna memastikan proses lelang berjalan dengan transparan dan akuntabel.⁸³

Pasal 1 Ayat (28) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122/2023 PPL) disebutkan bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Nilai ini memiliki fungsi penting sebagai dasar penawaran awal agar objek jaminan tidak dijual di bawah harga yang tidak wajar, sekaligus melindungi kepentingan debitur maupun kreditur.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 (PMK 122/2023) pasal 55 ayat (1) menyatakan bahwa setiap objek yang akan dilelang wajib terlebih dahulu ditentukan nilai limitnya. Lebih lanjut dalam pasal 56 ayat 2 menegaskan bahwa penetapan nilai limit sepenuhnya berada dalam kewenangan penjual. Artinya, Nilai limit ini ditentukan sebelum pelaksanaan lelang dan wajib dicantumkan dalam pengumuman lelang sebagai bentuk transparansi kepada publik serta hanya penjual atau pemohon lelang yang berhak menentukan besaran harga minimum yang akan digunakan sebagai batas bawah dalam pelaksanaan lelang.⁸⁴ Penetapan nilai tersebut dilakukan

⁸³ Dwi Nofiyanti, et al. (2024). 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*, 4(5), halaman 4226.

⁸⁴ Ibid., halaman 4227.

oleh pemohon lelang, yang sekaligus memikul tanggung jawab penuh atas besaran nilai limit yang ditentukan.

Pasal 56 ayat (1) PMK Nomor 122/2023 PPL secara spesifik juga mengatur bahwa penentuan nilai limit yang merupakan kewenangan penjual dengan mempertimbangkan masukan dari;

1. Laporan hasil penilaian oleh penilai;
2. Laporan hasil penaksiran oleh penaksir;
3. Harga perkiraan sendiri.

Pada ayat (2) dijelaskan bahwa penilai yang dimaksud adalah pihak yang memiliki kompetensi dan legalitas, yaitu penilai pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) atau penilai publik yang telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa hasil penilaian harus berasal dari pihak yang independen dan profesional agar mencerminkan nilai pasar yang objektif. Penunjukan ini bertujuan memastikan penilaian bebas dari konflik kepentingan, dengan KJPP yang terdaftar di Kementerian Keuangan menjadi prioritas utama.⁸⁵ Oleh karena itu, penjual harus menetapkan nilai limit secara hati-hati, objektif, dan berdasarkan pertimbangan yang dapat dipertanggungjawabkan, seperti hasil penilaian atau penaksiran yang profesional.⁸⁶

Proses penentuan nilai limit ini terdapat dua pihak yang perlu menjadi perhatian utama bagi pemohon lelang atau pihak bank, yaitu penilai dan

⁸⁵ Anggraini. (2025). "Keseimbangan Hak Kreditur dan Debitur". Marinews Mahkamah Agung, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/keseimbangan-hak-kreditur-dan-debitur-dalam-pelelangan>.

⁸⁶ Deity Yuningsih, et.al. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari. *Halu Oleo Legal Research*, 4(2), halaman 155.

penaksir. Pasal 56 ayat (2) dijelaskan bahwa penilai adalah penilai pemerintah di lingkungan DJKN, atau penilai publik yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 56 ayat (3), yang menjelaskan bahwa penaksir adalah pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk oleh penjual untuk melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Artinya, penilai merupakan pihak profesional yang memiliki kewenangan dan kompetensi formal dalam melakukan penilaian asset sedangkan penaksir merupakan pihak yang melakukan estimasi nilai secara sederhana tanpa standar profesi yang ketat. Hasil penilaian yang diberikan oleh kedua pihak tersebut memiliki peran yang sangat penting karena menjadi dasar dalam menentukan batas nilai limit terendah terhadap objek hak tanggungan.⁸⁷

PMKN 122/2023 hanya mengatur secara tegas penilaian yang dilakukan oleh penilai. Pada Pasal 57 PMKN 122/2023 disebutkan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal: (a) Lelang noneksekusi atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp.1000.000.000,00 (satu milyar rupiah); (b) Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan elang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); atau (c) Bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau lelang eksekusi fidusia.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang nilai batasnya minimal Rp. 1.000.000.000 harus mendasarkan penetapan nilai batas pada laporan penetapan tertulis untuk meningkatkan pelayanan lelang, memastikan

⁸⁷ M. Yusuf Baharuddin Alamsjah dan Rouli Anita Velentina. (2025). Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(5), halaman 3826.

nilai yang efisien, dan mendukung proses yang transparan, akuntabel, dan sesuai hukum. Nilai batas yang ditentukan oleh penjual menetapkan harga terendah di mana suatu barang dapat dijual dilelang berdasarkan penilaian dari penilai.⁸⁸

Meskipun tidak disebutkan secara tegas mengenai penaksiran dalam PMKN 122/2023 juga dapat dilakukan secara implisit. Artinya penaksiran oleh penaksir dilakukan selain pada ketentuan Pasal 45 PMKN 122/2023, yaitu terhadap lelang yang tidak diikuti oleh bank kreditur serta nilai limit objek hak tanggungan di bawah satu miliar rupiah. Metode atau standar yang digunakan dalam menentukan nilai limit pada dasarnya telah diatur secara jelas dalam ketentuan yang berlaku yaitu dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, penetapan nilai limit ditentukan dengan ketentuan bahwa besarnya tidak boleh lebih rendah dari nilai likuidasi.⁸⁹

Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 mengenai hak tanggungan tanah dan benda yang memiliki kaitan dengan tanah telah menyampaikan dengan adanya Penetapan atau penentuan harga limit lelang didalam praktik sehari-hari pada parate eksekusi seperti yang diamanatkan di pasal 6 UU Hak Tanggungan ditentukan oleh bank sebagai kreditur atau penjual Bersama-sama dengan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) sementara dalam fiat eksekusi sebagaimana amanat pada pasal I4 ayat (2) (3) UU hak Tanggungan

⁸⁸ Agus Susanto, Tri Oldy Rotinsulu, dan George M Kawung. (2017). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu (2015-September 2016). *Jurnal Pembangunan dan Keuangan Daerah*, 19(1), 116053.

⁸⁹ Basri Efendi dan Chadijah Rizki Lestari. (2018). Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir Determining The Limit Value By The Seller Based On The Implementation Of The Minister Of Finance. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(1). Halaman 94.

harga limit ditentukan dan ditetapkan oleh ketua pengadilan Negeri dengan mempertimbangkan beberapa hal diantaranya yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), harga pasaran setempat, nilai taksiran dari perusahaan penilai (*Appraisal company*).⁹⁰

Penetapan nilai limit oleh penilai independen (*appraiser*) dengan mengacu pada standar penilaian yang berlaku. Umumnya, penilaian tersebut mempertimbangkan dua pendekatan utama, yaitu nilai pasar (*market value*) dan nilai likuidasi (*liquidation value*). Nilai pasar mencerminkan harga wajar dalam kondisi normal, sedangkan nilai likuidasi menggambarkan harga jual cepat dalam kondisi terpaksa. Oleh karena itu, nilai limit biasanya berada dalam rentang antara kedua nilai tersebut.⁹¹

Menurut SPI, nilai pasar diartikan sebagai perkiraan sejumlah uang yang kemungkinan dapat diterima atau dibayarkan atas suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian. Nilai tersebut terbentuk melalui transaksi antara pihak pembeli yang bersedia membeli dan penjual yang bersedia menjual, dalam kondisi tanpa adanya ikatan atau tekanan tertentu. Proses penjualan dilakukan secara wajar melalui pemasaran yang memadai, di mana kedua belah pihak bertindak berdasarkan pengetahuan yang cukup, dengan sikap kehati-hatian, serta tanpa adanya unsur paksaan.⁹²

Menurut SPI 102, nilai likuidasi merupakan perkiraan sejumlah uang yang berpotensi diperoleh dari penjualan suatu aset dalam waktu yang relatif

⁹⁰ Murni Haddina dan Adlin Budhiawan. Op.Cit., halaman 196.

⁹¹ Firdha Anistya Nani, (2024). *Penetapan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Lembaga Perbankan Berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, halaman 45.

⁹² Asti Widyahari. (2019). *Pengertian Nilai Pasar Berdasarkan SPI 2018*. Penilaian id. <https://penilaian.id/2019/11/07/pengertian-nilai-pasar-berdasarkan-spi-2018/>

singkat. Kondisi ini umumnya melibatkan penjual yang berada dalam keadaan terdesak atau kurang memiliki pilihan, serta pembeli yang memahami situasi tersebut. Oleh karena itu, nilai ini mencerminkan harga jual cepat (*distressed sale*) yang pada umumnya lebih rendah dibandingkan dengan nilai pasar. Perbedaan premis antara transaksi normal dan transaksi paksa menunjukkan bahwa faktor waktu dan situasi penjualan sangat memengaruhi besaran nilai yang dihasilkan.⁹³

Nilai pasar pada umumnya digunakan sebagai batas atas, sedangkan nilai likuidasi dijadikan sebagai batas bawah, yang keduanya ditentukan oleh penilai sehingga ruang lingkup penetapan nilai oleh penilai terbatas pada dua indikator tersebut.⁹⁴ Penilai berperan dalam memberikan dasar objektif melalui hasil opini penilaiannya, namun kewenangan untuk menentukan nilai batas akhir tetap berada pada pemohon lelang. Pemohon lelang memiliki keleluasaan untuk menetapkan harga dalam rentang antara nilai pasar dan nilai likuidasi tersebut. Fleksibilitas ini memungkinkan penyesuaian dengan kepentingan dan strategi penjualan objek lelang.⁹⁵

Dalam menentukan Nilai Likuidasi sendiri, SPI telah memberikan kriteria-kriterianya. Biasanya besaran Nilai Likuidasi berada di kisaran 50%-80% atau diskon sebesar 20%-50% dari besaran Nilai Pasar. Penentuan besaran tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain kondisi fisik objek jaminan, jangka waktu pemasaran yang tersedia dalam proses lelang yang relatif

⁹³ Vladimir B. Michaletz and Andrey Artemenkov. (2018). A demand-and supply-side constrained model for liquidation value and related exposure periods. *Real Estate Management and Valuation*, 26(2), halaman 49.

⁹⁴ M. Yusuf Baharuddin Alamsjah dan Rouli Anita Velentina. *Op.Cit.* 3828.

⁹⁵ Shohib Muslim, et al. (2024). Appraisal Team: Responsibility and Principle of Fairness In Determining The Value of The Auction Object Limit. *Arena Hukum*, 17(3), halaman 617.

terbatas, serta tingkat minat dan jumlah calon investor atau peserta lelang yang berpotensi untuk membeli objek tersebut.⁹⁶

Penilai wajib melakukan verifikasi komprehensif terhadap dokumen legal seperti sertifikat hak milik (SHM), akta hak tanggungan (AHT), dan bukti kepemilikan lainnya sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI). Selain itu, inspeksi lapangan mencakup pengukuran fisik objek, penilaian kondisi bangunan, aksesibilitas lokasi, serta faktor lingkungan seperti banjir atau polusi. Proses ini didokumentasikan dalam Laporan Penilaian yang mencantumkan metode *cost approach*, *market data approach*, dan *income approach* untuk menghasilkan nilai pasar serta nilai likuidasi. PMK 122/2023 menekankan bahwa laporan harus disahkan oleh kepala KJPP untuk akuntabilitas hukum.⁹⁷

Dalam hal objek lelang tidak terjual pada penawaran pertama, maka pada penawaran berikutnya batas harga dapat diturunkan secara bertahap hingga mencapai nilai likuidasi. nilai limit bersifat terbuka dan tidak dirahasiakan, serta wajib dicantumkan dalam pengumuman lelang. Hal ini bertujuan agar seluruh calon peserta lelang mengetahui secara jelas batas minimal harga (*floor price*) yang dapat diajukan dalam proses penawaran.⁹⁸

Lebih lanjut, nilai limit tersebut tidak bersifat tetap, melainkan dapat mengalami perubahan oleh pemegang hak tanggungan. Perubahan ini umumnya dilakukan apabila objek hak tanggungan tidak berhasil terjual dalam

⁹⁶ M. Yusuf Baharuddin Alamsjah dan Rouli Anita Velentina. Op.Cit. 3829.

⁹⁷ Sofi Ziifania Putri. (2023). Analisa Penentuan Nilai Limit Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (Studi Kasus Perkara Nomor 46/PDT.G/2019/PN.CBI). Skripsi thesis, Universitas Pakuan.

⁹⁸ Dwi Nugrohandini dan Etty Mulyati. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), halaman 45.

pelaksanaan lelang sebelumnya. Dalam kondisi demikian, penyesuaian nilai limit menjadi strategi yang dapat ditempuh untuk meningkatkan peluang terjualnya objek pada lelang berikutnya.

Namun demikian, dalam praktiknya masih sering ditemukan permasalahan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit. Permasalahan tersebut salah satunya muncul ketika pihak bank langsung menetapkan harga limit pada nilai likuidasi saat mengajukan objek ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), tanpa terlebih dahulu memulai penawaran dari nilai pasar yang lebih tinggi. Seharusnya, mekanisme penawaran dilakukan secara bertahap dari nilai tertinggi menuju nilai terendah. Praktik penetapan harga limit secara langsung pada nilai likuidasi tersebut dapat dinilai tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dalam Peraturan Menteri Keuangan maupun ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁹⁹

Nilai limit harus mencerminkan nilai yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan ekonomis. Penetapan nilai limit yang terlalu rendah dapat merugikan debitur karena objek jaminan dijual di bawah harga wajar, sedangkan nilai yang terlalu tinggi berpotensi menyebabkan lelang tidak laku.

Dalam ketentuan PMK Nomor 122/ 2023, tidak terdapat pengaturan yang secara eksplisit mewajibkan bahwa penetapan nilai batas harus selalu dimulai dari nilai pasar. Meskipun demikian, peraturan tersebut memberikan batasan normatif bahwa nilai batas yang ditetapkan tidak boleh berada di bawah nilai likuidasi. Ketentuan ini pada dasarnya dimaksudkan untuk melindungi

⁹⁹ Dwi Nofiyanti, et al. Op.Cit., halaman 4224.

kepentingan pihak penjual agar objek lelang tidak terjual pada harga yang terlalu rendah.¹⁰⁰

Lelang sering dimanfaatkan sebagai mekanisme penjualan dalam kondisi mendesak, khususnya ketika penjual membutuhkan likuiditas atau dana tunai dalam waktu cepat. Dalam situasi demikian, penjual cenderung tidak lagi berfokus pada pencapaian harga optimal, melainkan lebih mengutamakan kecepatan terjualnya objek. Akibatnya, penjual bersedia menerima harga yang lebih rendah, bahkan dapat berada di bawah biaya penggantian atau nilai ekonomis normal dari barang tersebut. Hal ini mencerminkan bahwa dalam praktik lelang, terutama yang bersifat eksekusi atau terpaksa, harga yang terbentuk tidak selalu merepresentasikan nilai pasar yang ideal, melainkan dipengaruhi oleh tekanan kebutuhan finansial dari pihak penjual.¹⁰¹

Apabila objek jaminan telah sering diadakan lelang ulang namun tetap tidak ada peminat maka dari pihak penjual bisa melaksanakan pelelangan dibawah nilai NJOP atau nilai pasar namun tidak boleh lebih rendah dari nilai likuidasi objek jaminan tersebut serta pihak penjual harus memberitahukan kepada debitur atau pemilik jaminan apabila objek jaminannya akan dilelang dengan nilai limit di bawah NJOP tetapi sebelumnya harus diberikan kesempatan sekurang-kurangnya waktu 3 bulan kepada debitur untuk menjual sendiri objek jaminannya apabila dapat

¹⁰⁰ Shohib Muslim, et al. Op.Cit. 623.

¹⁰¹ Truman F Bewley. (Ed.). (1989). *Advances in economic theory: fifth World Congress* (No. 12). *CUP Archive*. Page 1.

terjual dengan harga yang lebih tinggi untuk melunasi utang debitur kepada kreditur.¹⁰²

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat beberapa poin penting yang dapat disimpulkan terkait nilai limit:

1. Harga Limit (untuk dicantumkan dalam pengumuman lelang).

Catatan: - Harga limit (*reserved price*) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan. - Harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang harus dibayar oleh pembeli. - Harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang (untuk lelang eksekusi. - Harga limit dapat bersifat terbuka / tidak rahasia atau dapat bersifat tertutup/rahasia sesuai keinginan Penjual/ Pemilik Barang (untuk lelang non eksekusi sukarela).

2. Penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II (pasal 56);

3. Batasan Nilai limit yang harus menggunakan Laporan Penilaian: - untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan adalah paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), aturan sebelumnya tidak memberikan batasan (pasal 57 huruf a); - khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT.¹⁰³

¹⁰² Ria Desmawati Rianto. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah* (Doctoral dissertation, Brawijaya University). Halaman 8.

¹⁰³ Ibid.

B. Tanggung Jawab Pihak Appraisal Dalam Menentukan Nilai Limit Objek Jaminan Dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Appraisal atau penilaian merupakan suatu proses yang dilakukan oleh penilai (*appraiser*) untuk memberikan estimasi atau opini mengenai nilai ekonomis suatu aset, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Penilaian ini dilakukan secara sistematis berdasarkan standar tertentu dan kondisi objek pada waktu tertentu.¹⁰⁴

Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kompetensi, keahlian, serta pemahaman dalam melakukan praktik jasa penilaian untuk mengungkapkan nilai ekonomi suatu objek sesuai dengan bidang keahlian yang dimilikinya.¹⁰⁵ Penilai terdiri dari:

1. Tenaga penilai adalah seseorang yang telah lulus pendidikan di bidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai, lembaga pendidikan lain yang diakreditasi oleh Asosiasi Profesi Penilai atau lembaga pendidikan formal
2. Penilai Bersertifikat adalah seseorang yang telah lulus ujian sertifikasi dibidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.
3. Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan¹⁰⁶

Di Indonesia, kegiatan appraisal dilakukan berdasarkan pedoman utama yaitu:

¹⁰⁴ I. Gede Adi Susila, et al. (2020). "Appraisal Proyek Pengembangan Hotel Sol House Di Kabupaten Badung-Bali." *Jurnal Spektran* 8.1 (2020).

¹⁰⁵ Jessica Barus dan Abednego Priyatama. (2023). Analisis Pendekatan Penilaian Properti pada KJPP. *Jurnal Akuntansi dan Manajemen Bisnis*, 3(3). Halaman 177.

¹⁰⁶ Suciati Suciati dan Endjelin Amapoli. (2023). Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik: Indonesia. *Jurnal Pijar*, 1(2). Halaman 183

1. Standar Penilaian Indonesia (SPI)
2. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)

Kedua pedoman tersebut menjadi acuan bagi penilai publik agar hasil penilaian bersifat objektif, independen, dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, profesi penilai publik juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) mengenai penilai publik yang mengatur kewenangan, tanggung jawab, dan sanksi administratif dalam praktik penilaian.

Urgensi appraisal yaitu sebagai pihak penyeimbang harga untuk memberikan keadilan bagi debitur dan kreditur agar tidak terjadi *overvalue* atau merugikan salah satu pihak yang lain. Urgensi appraisal juga dapat terkait sebagai pelaksana sistem yang berkeadilan serta profesionalitas dalam penyedia jasa sebaik mungkin untuk nasabah.¹⁰⁷ Dalam praktik perbankan, laporan appraisal oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berfungsi penting dalam menentukan nilai jaminan yang akan digunakan untuk pemberian kredit. Bank wajib memiliki keyakinan terhadap kemampuan debitur membayar kembali utangnya, sehingga nilai jaminan menjadi tolok ukur risiko kredit. Karena itu, hukum jaminan menjadi landasan penting, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dan peraturan khusus lainnya.¹⁰⁸

Hasil penilaian tersebut diopinikan oleh penilai dan dirilis melalui Kantor Jasa Penilai Publik sehingga memberikan peranan yang sangat signifikan dalam menentukan pengambilan keputusan dalam suatu perbankan. Hal

¹⁰⁷ Abraham Samuel Amanupunjo dan Dian Eka Prastiwi. (2020). Jaminan Perlindungan Profesi Penilai Publik Dalam Konstruksi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK. 01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK. 01/2014 Tentang Penilai Publik. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), Halaman 186.

¹⁰⁸ Adhitya Anindito, et.al. (2025). Tanggung Jawab KJPP dalam Melakukan Appraisal. *Journal of Innovation Research and Knowledge*. Halaman 3309.

tersebut mulai dilakukan Ketika penilai mengidentifikasi lingkup penugasan yang diberikan oleh pemberi tugas untuk melakukan verifikasi antara dokumen dan kondisi fisik guna memperoleh dan memberikan opini independent atas dasar nilai yang akan digunakan. Dengan adanya Kantor Jasa Penilai Publik diharapkan dapat membantu sektor ekonomi khususnya di dunia perbankan dalam memberikan penilaian yang objektif yang tidak ada rekayasa atau over value.¹⁰⁹

Appraisal yang dilakukan oleh Pihak Penilai dalam menjalankan tugas penilaian memiliki tanggung jawab hukum yang melekat secara langsung terhadap hasil penilaian yang dituangkan dalam laporan penilaian. Hal ini disebabkan karena laporan penilaian tidak hanya berfungsi sebagai dokumen teknis, melainkan juga memiliki kedudukan sebagai dokumen hukum yang digunakan sebagai dasar dalam penentuan nilai limit pada proses lelang, khususnya dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap hasil penilaian harus mencerminkan kondisi yang sebenarnya (kebenaran materiil) atas objek yang dinilai, baik dari aspek fisik, yuridis, maupun ekonomis, sehingga dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi para pihak yang berkepentingan.¹¹⁰

Pembahasan mengenai tanggung jawab dalam suatu profesi pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari aspek etika, karena setiap profesi dijalankan berlandaskan prinsip-prinsip etika. Hubungan yang erat antara tanggung jawab dan etika tersebut kemudian melahirkan konsep etika profesi. Etika profesi

¹⁰⁹ Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang, et.al. (2021). "Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan dalam Perjanjian Kredit yang Dilakukan oleh Appraisal Bank." *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*. 9.(1). halaman 5.

¹¹⁰ Suciati Suciati dan Endjelin Amapoli. Op.Cit. halaman 181.

adalah prinsip-prinsip yang mengatur perilaku seseorang atau kelompok dalam lingkungan bisnis. Seperti nilai-nilai, etika profesional memberikan aturan tentang bagaimana seseorang harus bertindak terhadap orang lain dan lembaga-lembaga dalam lingkungan tersebut. Prinsip-prinsip etika mendasari semua kode etik profesional.¹¹¹

Penerapan kode etik dalam praktik profesional bertujuan untuk memastikan bahwa standar moral dan etika diterapkan dengan konsisten. Kode etik berfungsi sebagai pedoman yang mengarahkan setiap keputusan dan tindakan profesional, agar selalu selaras dengan prinsip moral yang berlaku. Sebagai contoh, seorang Penilai harus dapat menjaga integritas dan objektivitas dalam menyusun laporan penilaian.¹¹²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi sesuatu boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya. sedangkan definisi tanggung jawab menurut para ahli, yaitu: 1. Menurut Drs. Komaruddin (2005: 427) dalam Ensiklopedia Manajemen, tanggung jawab adalah kewajiban untuk berbuat sesuatu. 2. Menurut Pius Abdillah dan Danu Prasetya (2007: 599) dalam Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya.

Tanggung jawab pihak appraisal (penilai publik) dalam menentukan nilai limit objek jaminan pada proses lelang eksekusi hak tanggungan memiliki dimensi hukum, profesional, dan etika. Peraturan Menteri Keuangan (PMK)

¹¹¹ Rina Hartanti, et.al. (2025). *Etika Profesi: Peranan dalam Karir Pekerjaan*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia. Halaman 9.

¹¹² Dorlan Naibaho dan Lasria Marenta Pasaribu. (2025). MAKNA KODE ETIK SEBAGAI CERMINAN NILAI DAN PRINSIP MORAL DALAM PROFESI. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(1), halaman 416.

Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik diberikan definisi mengenai Penilai dan Penilai Publik. Pasal 1 angka 2 PMK 101/2014 mendefinisikan Penilai sebagai seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian. Sementara itu dalam Pasal 1 angka 3 PMK 101/2014, Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Appraisal (Penilai) melaksanakan tugas profesionalnya berdasarkan kompetensi yang dimiliki sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai jasa penilaian. Pelaksanaan tugas tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Gabungan Asosiasi Penilai Indonesia (GAPI), Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan kontrak perjanjian dengan pihak bank.¹¹³

Appraisal dalam praktiknya tidak secara langsung menetapkan nilai limit lelang, melainkan memberikan opini nilai (valuation opinion) atau rekomendasi yang sifatnya bisa disetujui atau tidak ditolak oleh pemberi penugasan yang menjadi dasar dalam menentukan nilai limit tersebut¹¹⁴. Oleh karena itu, tanggung jawab appraisal terletak pada akurasi, independensi, serta kepatuhan terhadap standar penilaian yang berlaku. Sesuai dengan apa yang

¹¹³ Zaky Baswendra Wibhawa. (2016). Urgensi Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet pada Perjanjian Kredit Produktif dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/pmk. 01/2014 Tentang Penilai Publik. *Privat Law*, 4(2), halaman 96.

¹¹⁴ Doni Septo, Suparji S, and Anis Rifai. (2022). Kepastian Hukum Jasa Penilai Publik Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(2), halaman 21.

di atur dalam SPI DAN KEPI seorang penilai harus memiliki etika-etika sebagai penilai berupa:¹¹⁵

1. Integritas (memiliki kejujuran dan dapat dipercaya dalam hubungan professional dan bisnis, serta menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.),
2. Objektivitas (Penilai harus tetap netral dan bekerja secara objektif dalam memberikan penilaian. Mereka tidak boleh terlibat dalam hal-hal yang dapat mempengaruhi penilaian mereka, seperti memihak atau dipengaruhi oleh kepentingan pihak lain. Penilai harus bekerja dengan cara yang tidak memihak dan tidak dipengaruhi oleh kepentingan pribadi atau kepentingan pihak lain untuk memberikan penilaian yang tidak bias dan akurat.),
3. Kompetensi (menjaga pengetahuan dan ketrampilan professional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat didasarkan pada perkembangan terakhir dari praktek dan teknik penilaian serta peraturan perundang –undangan.),
4. Kerahasiaan (menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dalam hubungan professional dan bisnis, serta tidak mengungkapkan informasi tersebut kepada pihak ketiga tanpa ijin, maupun untuk digunakan sebagai informasi untuk keuntungan pribadi penilai atau pihak ketiga (kecuali diatur lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang –undangan yang berlaku).

¹¹⁵ KPSPI & MAPPI. (2018). *KEPI & SPI - Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia - Edisi VII 2018*. Jakarta: KPSPI & MAPPI, p. 3.d

5. Perilaku Profesional (melaksanakan pekerjaan sesuai dengan lingkup penugasan yang telah disepakati didalam kontrak dan mengacu pada SPI.)¹¹⁶

Menurut Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Tanggung jawab seorang penilai (*Appraisal*) termuat dalam Prinsip etika dasar, Standar perilaku, dan Ketentuan independensi dan profesionalitas. Bentuk tanggung jawab tersebut disimpulkan memiliki 4 (empat) bentuk tanggung jawab yang terdiri dari: ¹¹⁷

- a) Tanggung Jawab terhadap integritas Pribadi Penilai. Tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai berkaitan dengan keharusan penilai untuk menjunjung tinggi kejujuran, objektivitas, independensi, dan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya. Penilai tidak boleh dipengaruhi oleh kepentingan pribadi atau pihak lain yang dapat merusak hasil penilaian. Integritas ini menjadi dasar utama agar hasil penilaian dapat dipercaya dan memiliki kredibilitas di mata pengguna jasa.
- b) Tanggung Jawab terhadap Pemberi Tugas. Penilai bertanggung jawab kepada pemberi tugas (klien) untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak, standar penilaian, serta ruang lingkup yang telah disepakati. Penilai wajib memberikan hasil penilaian yang akurat, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, penilai juga harus menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dari pemberi tugas serta menghindari konflik kepentingan.

¹¹⁶ Ani Purwanti Budiharto dan Claudia Carolina Indra Putri. (2016). Tanggung Jawab Profesi Penilai Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Perbankan. *Diponegoro Law Journal*. 5(3). Halaman 14-15.

¹¹⁷ Diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) bagian Prinsip Dasar Etika dan Aturan Perilaku, serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) khususnya terkait standar pelaporan dan ketentuan umum

- c) Tanggung Jawab terhadap sesama Penilai dan Usaha Jasa Penilai. Penilai memiliki kewajiban untuk menjaga hubungan profesional dengan sesama penilai dan menjaga nama baik profesi. Hal ini mencakup sikap saling menghormati, tidak melakukan persaingan tidak sehat, serta tidak menjatuhkan reputasi penilai lain. Selain itu, penilai juga harus mematuhi kode etik profesi guna menjaga kepercayaan terhadap usaha jasa penilaian secara keseluruhan.
- d) Tanggung Jawab masyarakat. Penilai juga memiliki tanggung jawab sosial kepada masyarakat luas, karena hasil penilaian dapat berdampak pada berbagai pihak, seperti dalam kegiatan perbankan, lelang, maupun investasi. Oleh karena itu, penilai harus memastikan bahwa hasil penilaian tidak menyesatkan, tidak merugikan kepentingan umum, serta tetap berpedoman pada prinsip keadilan dan kepatutan.¹¹⁸

Sehingga dapat ditarik Kesimpulan bentuk tanggung jawab appraisal dapat dilihat dalam:

1. Tanggung Jawab Profesional (Professional Liability)

Penilai wajib melaksanakan penilaian sesuai standar profesi, yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan kode etik penilai. Appraisal melakukan penilaian secara independen, objektif, dan tidak memihak. Menggunakan pendekatan penilaian yang tepat (market approach, cost approach, income approach). Menghasilkan estimasi nilai yang mencerminkan nilai wajar (fair value) atau nilai pasar. Apabila penilai

¹¹⁸ Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang, et.al. Op.Cit., halaman 8.

melakukan kesalahan metodologi atau bias, maka nilai limit dapat menjadi tidak wajar dan berpotensi menimbulkan sengketa.¹¹⁹

2. Tanggung Jawab Yuridis (Legal Liability)

Penilai bertanggung jawab secara hukum atas hasil penilaiannya karena laporan penilaian merupakan dokumen hukum yang digunakan dalam proses lelang. Bentuk penyimpangan yang terjadi dapat berupa:

- a) kelalaian (negligence), yaitu kegagalan penilai dalam menerapkan standar profesional secara cermat dan hati-hati;
- b) adanya unsur kesengajaan (fraud atau misrepresentation), yaitu tindakan manipulatif yang secara sadar dilakukan untuk mempengaruhi hasil penilaian; serta pelanggaran terhadap standar profesi seperti Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan kode etik penilai.

Kondisi-kondisi tersebut menunjukkan bahwa penilai tidak hanya bertanggung jawab secara moral, tetapi juga secara hukum atas setiap hasil penilaian yang dihasilkannya.¹²⁰

Konsekuensi hukum atas pelanggaran tersebut dapat beragam, tergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan. Dalam ranah perdata, Tanggung jawab karena kesalahan merupakan bentuk klasik pertanggungjawaban perdata berdasarkan tiga prinsip yang diatur dalam Pasal 1365, Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUH Perdata. Penilai dapat digugat berdasarkan dasar perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) apabila hasil penilaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain.¹²¹

¹¹⁹ Munir Fuady. Op. Cit halaman 13.

¹²⁰ MAPPI. (2023). *Standar Penilaian Indonesia (SPI)*. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, hlm. 10–15.

¹²¹ Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang. Op.Cit., halaman 9.

Lebih lanjut, apabila terbukti terdapat unsur manipulasi atau rekayasa nilai yang disengaja, maka tidak menutup kemungkinan penilai juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²²

3. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab ini tidak berkaitan langsung dengan benar atau tidaknya nilai yang dihasilkan (substansi penilaian), melainkan lebih kepada kepatuhan terhadap aspek legal-formal, perizinan, tata cara kerja, dan pelaporan yang menjadi syarat sahnya suatu kegiatan penilaian dalam perspektif hukum administrasi negara. Misalnya menyusun laporan penilaian secara tertulis dan sistematis menunjukkan bahwa setiap kegiatan penilaian harus dapat dipertanggungjawabkan secara administratif melalui dokumen resmi. Laporan tersebut harus memuat unsur-unsur penting seperti identitas objek, tujuan penilaian, dasar nilai, metode yang digunakan, serta kesimpulan nilai.

Laporan penilaian berfungsi sebagai alat bukti administratif yang dapat diuji, baik oleh pihak internal (kreditur) maupun eksternal (misalnya dalam sengketa di pengadilan). Laporan penilaian tertulis menjadi syarat administratif yang wajib dalam penentuan nilai limit, terutama untuk objek dengan nilai tertentu atau dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Artinya, tanpa adanya laporan penilaian yang sah dan sesuai ketentuan, penetapan nilai limit dapat dianggap cacat prosedur dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Dengan demikian, tanggung jawab administratif ini

¹²² M. Yusuf Baharuddin Alamsjah dan Rouli Anita Velentina. *Op.Cit.*, halaman 3828.

berfungsi sebagai jaminan legalitas dan akuntabilitas dalam keseluruhan proses lelang.¹²³

4. Tanggung Jawab Etis (*Code of Ethics Responsibility*).

Penilai terikat pada kode etik profesi yang mengatur integritas dan independensi. Kode etik profesi ini berfungsi sebagai pedoman perilaku yang memastikan bahwa hasil penilaian tidak hanya benar secara teknis, tetapi juga dapat dipercaya oleh para pihak yang berkepentingan.¹²⁴ Bentuk tanggung jawab berupa Menjaga kerahasiaan data klien. Menghindari konflik kepentingan (*conflict of interest*) artinya, penilai tidak boleh memiliki kepentingan pribadi, finansial, maupun hubungan tertentu dengan objek atau pihak yang dinilai yang dapat mempengaruhi independensi penilaian. Tidak melakukan manipulasi atau rekayasa nilai seperti menaikkan atau menurunkan nilai secara tidak wajar untuk kepentingan pihak tertentu merupakan pelanggaran serius terhadap kode etik profesi.

Manipulasi nilai dalam praktik lelang, dapat merugikan debitur (apabila nilai terlalu rendah) atau menghambat penjualan (apabila nilai terlalu tinggi), sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan dan kewajaran dalam transaksi. Dari sisi profesi, penilai dapat dikenakan sanksi oleh organisasi profesi, mulai dari teguran hingga pencabutan keanggotaan. Selain itu, pelanggaran etika akan menyebabkan penurunan kredibilitas hasil penilaian, sehingga laporan yang dihasilkan dapat diragukan validitasnya oleh para pihak maupun oleh pengadilan. Dalam

¹²³ Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang, et.al. Op.Cit., halaman 9.

¹²⁴ Rina Hartanti, et.al. Op.Cit., Halaman 9.

kondisi tertentu, pelanggaran etika juga dapat berkembang menjadi sengketa hukum, terutama apabila tindakan penilai menimbulkan kerugian bagi pihak lain, yang kemudian dapat berujung pada tuntutan perdata maupun proses hukum lainnya.

5. Tanggung Jawab Moral

Appraisal mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesi dalam menjalankan jabatannya. Menurut objektivitas moral, tindakan yang beretika harus didasarkan pada prinsip dan nilai moral yang objektif. Nilai-nilai ini dianggap berada di luar kesadaran manusia dan eksis secara otonom. Integritas pribadi meliputi berbagai aspek seperti motivasi diri, keberanian moral, kejujuran, konsistensi, dan komitmen.¹²⁵

Menurut Paul F. Camanisch sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa profesi adalah suatu masyarakat moral (*moral community*) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi.

Masih belum banyaknya pemahaman tentang appraisal atau jasa penilai membuat perlakuan yang sering luput oleh kebanyakan masyarakat. Appraisal sebagai profesi melakukan tugasnya sebagaimana peraturan yang mengatur yaitu PMK No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dalam menjalankan tugas

¹²⁵ Effendri Rais, et.al. (2024). Penilai Berintegritas Serta Beretika. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 4(2), Halaman 87.

appraisal dilakukan sebagaimana seluruh amanat peraturan perundangan tanpa mengesampingkan salah satunya untuk menghindari malpraktek ataupun kekeliruan dalam pelaksanaan peran appraisal.¹²⁶

Penerapan standar penilaian seperti Standar Penilaian Indonesia menjamin bahwa nilai yang ditetapkan oleh appraisal memiliki kualitas, integritas, dan konsistensi yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini penting karena hasil penilaian tersebut menjadi dasar dalam penentuan nilai limit lelang, yang secara langsung memengaruhi keberhasilan penjualan objek jaminan. standar penilaian juga memberikan perlindungan bagi penilai apabila di kemudian hari timbul sengketa terkait nilai yang ditetapkan. Sepanjang penilai telah bekerja sesuai dengan standar dan prosedur yang berlaku, maka hasil penilaian tersebut dipandang sebagai opini profesional yang sah.¹²⁷

Tanggung jawab perusahaan jasa penilai hanya sebatas waktu dan tempat pelaksanaan penilaian, dimana setelah melakukan penilaian dan telah dikeluarkan laporan maka tanggung jawab perusahaan jasa penilai terhadap aktiva dan laporan selain yang terjadi setelah waktu dan tempat yang tercantum dalam laporan sudah bukan tanggung jawab dari perusahaan jasa penilai lagi.¹²⁸

Ketidaktepatan atau kekeliruan dalam melakukan penilaian terhadap suatu properti berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, baik dalam proses likuidasi melalui lelang eksekusi hak tanggungan maupun dalam perhitungan

¹²⁶ Abraham Samuel Amanupunjo dan Dian Eka Prastiwi. Op.Cit. Halaman 184.

¹²⁷ Peter Wyatt. (2022). *Property valuation*. John Wiley & Sons Ltd, page 14.

¹²⁸ Siti Malikhatun Badriyah Kashadi dan Miranadia Djati. (2016). Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Journal*, 5(2), halaman 5.

penyisihan aktiva produktif. Dalam praktik likuidasi aset atau agunan, umumnya terdapat kecenderungan bahwa nilai yang terealisasi berada di bawah nilai pasar yang sebenarnya, mengingat karakteristik penjualan yang bersifat terpaksa (*forced sale*) serta keterbatasan waktu pemasaran dalam mekanisme lelang.

Apabila penilai melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan kegiatan penilaian, maka yang bersangkutan dapat dikenai sanksi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia setelah melalui proses pemeriksaan oleh saksi ahli yang berada di bawah Dewan Penilai. Dewan Penilai memiliki kewenangan untuk menerima, menelaah, dan memproses pengaduan yang berkaitan dengan kegiatan penilaian, perilaku anggota, maupun operasional Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Selain itu, dewan ini juga menjalankan fungsi preventif dalam rangka mencegah terjadinya penyimpangan terhadap Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia.

Dalam hal terdapat pengaduan, Dewan Penilai akan melakukan pemeriksaan untuk menilai apakah penilai telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan standar prosedur yang berlaku, khususnya berdasarkan Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan adanya kesesuaian antara pelaksanaan penugasan dengan standar profesional yang mengikat.¹²⁹

Apabila terbukti terdapat pelanggaran, sanksi yang dijatuhkan dapat bervariasi, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik jo Peraturan Menteri

¹²⁹ Effendri Rais, et.al. Op.Cit., halaman 90.

Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Pasal 68 ayat (1), seorang penilai dapat di beri sanksi administratif berupa :

1. Peringatan
2. Pembatasan jasa Penilaian objek tertentu
3. Pembatasan pemberian bidang jasa tertentu
4. Pembekuan izin
5. Pencabutan izin.

Namun demikian, apabila dalam pelaksanaannya penilai telah bekerja sesuai dengan prosedur, ruang lingkup penugasan, serta standar yang ditetapkan, tetapi hasil penilaian tidak sesuai dengan harapan pengguna jasa, maka penilai tidak serta-merta dapat dinyatakan bersalah. Hal ini disebabkan karena penilaian pada hakikatnya merupakan suatu opini profesional atau estimasi atas nilai suatu objek, seperti tanah dan bangunan, yang bersifat tidak pasti dan dipengaruhi oleh berbagai asumsi serta kondisi pasar pada saat penilaian dilakukan.¹³⁰

Untuk menjaga kualitas dan keberlanjutan profesi, sangat penting bagi penilai untuk mematuhi standar yang telah ditetapkan dan bekerja sesuai dengan KEPI dan SPI. Dengan mematuhi standar ini, penilai dapat memastikan bahwa hasil penilaian mereka akurat, adil, dan dapat diandalkan, serta menjaga integritas dan kepercayaan dalam profesi penilai.¹³¹

¹³⁰ Siti Malikhatun Badriyah Kashadi dan Miranadia Djati. Op.Cit., halaman 6-7.

¹³¹ Effendri Rais, et.al. Op.Cit., halaman 91.

C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Jaminan Yang Dirugikan Akibat Penetapan Nilai Jual Yang Tidak Proporsional Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Perlindungan hukum bagi pemberi jaminan (debitur) dalam hal terjadi penetapan nilai jual yang tidak proporsional pada lelang eksekusi hak tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari upaya menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur. Dalam praktik, penentuan nilai limit lelang sering kali lebih mencerminkan kepentingan kreditur, sehingga berpotensi merugikan debitur apabila harga yang ditetapkan terlalu rendah dan tidak mencerminkan nilai pasar yang wajar. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan posisi para pihak, di mana debitur berada pada posisi yang lebih lemah secara ekonomi maupun hukum.¹³²

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia" mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbeschegning van de burgers*". Pendapat tersebut menunjukkan bahwa istilah perlindungan hukum berasal dari terjemahan bahasa Belanda. Istilah "perlindungan" mengandung makna adanya suatu upaya untuk memberikan atau menjamin hak yang semestinya dimiliki oleh pihak yang dilindungi, sejalan dengan kewajiban yang telah dipenuhinya. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai mekanisme untuk melindungi

¹³² Dewi Putri Anjani dan Muhammad Faiz Mufidi. (2026). Perlindungan Hukum Debitur atas Wanprestasi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Penetapan Nilai Limit. In *Bandung Conference Series: Law Studies* (Vol. 6, No. 1).

subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pelaksanaannya bersifat mengikat dan disertai dengan sanksi.¹³³

Perlindungan hukum bagi debitur dapat ditinjau melalui teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, yang membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif bersifat pencegahan, yaitu melalui peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang memberi ruang bagi masyarakat untuk menyampaikan pendapat, keberatan, atau gugatan sebelum terjadi pelanggaran. Sementara itu, perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran, melalui mekanisme penyelesaian sengketa seperti peradilan, mediasi, atau arbitrase, berfungsi memulihkan hak setelah terjadi pelanggaran.¹³⁴ Kedua bentuk perlindungan ini didasarkan pada prinsip-prinsip dasar hukum seperti kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan, dan kesetaraan di hadapan hukum.¹³⁵

1. Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya kerugian, dengan tujuan mencegah timbulnya sengketa atau tindakan yang merugikan pemberi jaminan (debitor).¹³⁶

- a. Penetapan Nilai Limit Berdasarkan Penilaian Independen.

Perlindungan ini tercermin dalam kewajiban untuk menentukan nilai limit lelang berdasarkan hasil penilaian independen oleh penilai profesional (*appraisal*) serta berpedoman pada prinsip kewajaran dan nilai

¹³³ Arina Arafah. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Transaksi Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Halaman 13.

¹³⁴ Santoso, Aan Iman., & Yudha Cahya Kumala., & Maryono. Op.Cit., Halaman 6828.

¹³⁵ Achmad Surya, et.al. (2025). Perlindungan Hukum Di Indonesia. Bandung: Penerbit Widina. halaman 21.

¹³⁶ Qodariah Barkah dan Andriyani. (2024). *Perlindungan Hukum*. Palembang: CV. Doki Course and Training. Halaman 32.

pasar. Hal ini diatur dalam PMK No 122/2020 pasal 56 ayat (1) menjelaskan penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan pada hasil penilaian penilai independen (*appraisal*) atau penaksir yang memiliki kompetensi. Penggunaan appraisal dimaksudkan agar harga limit lelang mencerminkan nilai pasar yang wajar dan tidak merugikan pihak pemberi jaminan. Dengan demikian, adanya appraisal merupakan bentuk perlindungan hukum awal agar kreditur tidak secara sepihak menentukan harga limit yang terlalu rendah demi kepentingannya sendiri.¹³⁷

Nilai Limit yang telah ditentukan oleh kreditor selanjutnya harus dimuat dalam pengumuman lelang. Pemuatan harga limit dalam pengumuman, akan membatasi ketidak wajarannya harga yang mungkin terjadi, karena pemilik barang, pihak tereksekusi maupun masyarakat sudah mengetahui harga limit dari awal dan dengan sendirinya terkandung pertanggungjawaban atas besarnya harga limit pada penjual, sudah lebih melindungi hak-hak dari pemilik barang terutama dalam Lelang Eksekusi untuk memperoleh harga atas barangnya dibuat dengan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.¹³⁸

b. Larangan Klausula *Pactum Commissorium* (Pasal 12 UUHT).

Pasal 12 UUHT yang menyatakan bahwa “*janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum*”.

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan

¹³⁷ Mohamad Fuad Fatoni. Op.Cit., halaman

¹³⁸ Purnama Tioria Sianturi. (2013), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 426.

pemberi Hak Tanggungan lainnya terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur mekanisme lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT.¹³⁹

c. Kewajiban Pemberitahuan dan Pengumuman Lelang.

Perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi juga tercermin dari kewajiban pemberitahuan dan pengumuman lelang yang tidak hanya bertujuan untuk memberikan informasi kepada masyarakat mengenai adanya lelang, tetapi juga berfungsi menjamin transparansi penetapan nilai limit sehingga objek jaminan tidak dijual dengan harga yang merugikan pemberi hak tanggungan (debitur). Pemberitahuan ini tidak hanya bersifat administratif, melainkan merupakan bagian dari prinsip perlindungan hukum dan hak atas informasi yang melekat pada setiap subjek hukum dalam proses eksekusi.¹⁴⁰

Berdasarkan uraian di atas, sebagaimana dalam POJK No. 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pada Pasal 2 huruf a menegaskan bahwa salah satu perlindungan konsumen adalah

¹³⁹ Novita Alya Maeda dan Achmad Irwan Hamzani. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Pekalongan: Penerbit NEM. halaman 4.

¹⁴⁰ Fauzi Hidayat Nasution. (2026). Perlindungan Hukum Kepada Debitur Atas Pelelangan Hak Tanggungan Oleh Kreditur. *EduYustisia*, 4(3), halaman 44.

dengan cara menerapkan prinsip transparansi.¹⁴¹ Karakter lelang yang bersifat terbuka untuk umum memungkinkan setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi. Dengan meningkatnya jumlah peserta, akan tercipta persaingan harga yang kompetitif guna memperoleh penawaran tertinggi terhadap objek lelang. Kondisi tersebut pada akhirnya memberikan jaminan bahwa harga yang terbentuk berasal dari mekanisme pasar yang wajar dan objektif, khususnya dari pihak ketiga sebagai calon pembeli.¹⁴²

Keterbukaan mengenai nilai limit melalui pengumuman lelang memiliki fungsi preventif untuk mencegah praktik penjualan objek jaminan dengan harga yang tidak proporsional. Dengan adanya pengumuman yang dilakukan sebelum hari pelaksanaan lelang, debitur memperoleh kesempatan untuk mengetahui besaran nilai limit yang ditetapkan kreditur. Apabila debitur menilai bahwa nilai tersebut jauh di bawah harga pasar atau tidak sesuai dengan hasil penilaian yang objektif, debitur dapat mengajukan keberatan atau upaya hukum sebelum lelang dilaksanakan. Oleh karena itu, pengumuman lelang menjadi instrumen perlindungan hukum bagi debitur terhadap kemungkinan penyalahgunaan kewenangan dalam penetapan nilai limit.¹⁴³

¹⁴¹ Sudiarto. (2024). Prosedur LeLang eksekusi Terhadap Barang Jaminan hak Tanggungan Execution Auction Procedure Guaranteed Items. *Jurnal Commerce Law*. 4(2). Halaman 449.

¹⁴² Kristina Sibange Bange dan Sukirno. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah. *Notarius*, 16(1), halaman 102.

¹⁴³ Ali Abdullah, Diana Kesuma, dan Novelza Restu Ayu Putri. (2024). Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), halaman 223.

Kantor Lelang pada dasarnya berkewajiban untuk terlebih dahulu memberitahukan kepada debitor mengenai adanya permohonan lelang yang diajukan oleh kreditor, agar debitor mengetahui bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan untuk dilelang. Apabila pemberitahuan mengenai pelaksanaan lelang tidak disampaikan dengan cara yang transparan dan tepat kepada semua pihak yang berkepentingan, seperti debitor, kreditor, dan pihak terkait lainnya, hal ini berpotensi menyebabkan ketidaktahuan mereka terhadap proses lelang yang akan berlangsung.¹⁴⁴

Selanjutnya, sebelum pelaksanaan lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 63 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditor wajib mengumumkan rencana lelang sebanyak dua kali melalui surat kabar harian. Jangka waktu antara pengumuman pertama dan kedua ditentukan selama 15 hari serta tidak boleh bertepatan dengan hari libur atau hari besar. Selain itu, pengumuman kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Ketentuan ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi debitor dalam pelaksanaan lelang eksekusi, karena pengumuman tersebut berfungsi sebagai sarana informasi kepada masyarakat luas. Dengan demikian, semakin banyak pihak yang mengetahui dan berpartisipasi dalam lelang, sehingga semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan.¹⁴⁵

d. Perlindungan hukum mengenai sisa hasil penjualan.

¹⁴⁴ Rio Hernando Sirait dan July Esther. (2025). Analisis yuridis perlindungan hukum debitor dalam pelelangan jaminan bank tidak sesuai prosedur. *Hukum dan Masyarakat Madani*, 15(2), halaman 253.

¹⁴⁵ Rachmadi Usman. (2024). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 159.

Setelah harga lelang dibayarkan oleh pembeli objek lelang, Balai Lelang akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada kreditor selaku penjual paling lama 3 hari kerja setelah pembayaran diterima, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 90 ayat (5) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, jika hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditor, maka kreditor wajib mengembalikan sisanya pada debitor.¹⁴⁶ Hal ini disebutkan pada Pasal 6 UUHT: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.¹⁴⁷

e. Perlindungan Hukum Melalui Penjualan Objek Jaminan di Bawah Tangan.

Penjualan melalui pelelangan umum dalam hal diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dimungkinkan penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan dengan cara dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Pilihan menjalankan eksekusi penjualan hak tanggungan secara di bawah tangan harus didasari oleh kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, selain itu juga pertimbangan penjualan di bawah tangan dilakukan untuk memperoleh

¹⁴⁶ Maria Stephannie Halim. (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1). halaman 102.

¹⁴⁷ Maria Selviana Br. Sembiring. (2023). Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018. *Indonesia of Journal Business Law*, 2(2). Halaman 88.

harga tertinggi sehingga menguntungkan semua pihak. Berikut bunyi Pasal 20 ayat (2) UUHT:

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2), juga tersirat arti bahwa pemberi hak tanggungan sebagai jaminan kredit tidak selalu harus debitur itu sendiri namun juga bisa oleh pihak lain meskipun dia tidak selaku pihak yang menikmati uang kredit yang diberikan oleh kreditur.¹⁴⁸

Perlindungan hukum terhadap harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan, sesuai dengan maksud Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT bertujuan agar debitur sebagai pemilik barang tidak bergerak tidak dirugikan oleh praktik penjualan objek jaminan dengan harga murah. Undang-undang memberikan peluang kepada debitur untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum barang jaminan dijual melalui lelang.¹⁴⁹

Pelaksanaan penjualan sendiri terhadap objek hak tanggungan melalui mekanisme penjualan di bawah tangan dapat dilaksanakan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut: 1. Apabila disepakati secara tertulis oleh para pihak; 2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak

¹⁴⁸ Kasiani K dan Weppy Susetiyo. (2024). Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 14(1). Halaman 89.

¹⁴⁹ Dwi Nofiyanti, et al. Op.Cit., halaman 4248.

tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan; 3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan; 4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya.¹⁵⁰

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bagi pemberi jaminan yang dirugikan akibat penetapan nilai jual yang tidak proporsional dalam lelang eksekusi hak tanggungan pada dasarnya diberikan melalui berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh setelah terjadinya kerugian.¹⁵¹ Upaya tersebut bertujuan untuk memulihkan hak-hak pemberi jaminan apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan penetapan nilai limit yang tidak mencerminkan nilai wajar objek jaminan, sehingga mengakibatkan berkurangnya nilai ekonomi yang seharusnya masih menjadi hak pemberi jaminan.¹⁵²

Pasal 47 huruf g disebutkan bahwa, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, debitur pada dasarnya memiliki hak untuk mengajukan keberatan apabila terdapat pelanggaran prosedur, penetapan nilai limit yang tidak wajar, ataupun tindakan yang merugikan hak-haknya.¹⁵³ Salah satu bentuk keberatan yang dapat diajukan debitur adalah melalui permohonan pembatalan atau penundaan pelaksanaan lelang berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan. Ketentuan ini diatur dalam

¹⁵⁰ Juliati BR Ginting. (2023). Analisa Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan. *Journal Justice*, 5(1). Halaman 9.

¹⁵¹ Qodariah Barkah dan Andriyani. Op.Cit. halaman 33.

¹⁵² Wahyu Mahendra, et.al. (2025). Implementasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 8(3), halaman 2875.

¹⁵³ Desra Anggraini. (2021). *Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).halaman 109.

Pasal 44 huruf b PMK No. 122 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan “penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang.” Dengan demikian, apabila debitur merasa pelaksanaan lelang mengandung cacat hukum atau melanggar hukum, misalnya nilai limit ditetapkan terlalu rendah, debitur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai dasar untuk meminta penundaan atau pembatalan lelang.¹⁵⁴

Pasal 46 PMK No. 122 Tahun 2023 lebih lanjut mengatur bahwa pembatalan lelang berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan harus disampaikan secara tertulis dan diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Ketentuan ini menunjukkan bahwa keberatan debitur harus diajukan sebelum proses lelang berlangsung agar dapat menjadi dasar penghentian sementara pelaksanaan lelang. Selain itu, Pejabat Lelang dan/atau Penjual wajib mengumumkan pembatalan tersebut kepada peserta lelang sebagai bentuk transparansi dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Penentuan nilai limit yang terlalu rendah dalam lelang eksekusi kerap dijadikan tolok ukur dalam menilai terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada proses pembatalan lelang.¹⁵⁵ Pasal 1365 KUHPerdata mengatakan Perbuatan Melawan hukum yaitu “setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti

¹⁵⁴ Ali Abdullah, Diana Kesuma, dan Novelza Restu Ayu Putri. Op.Cit., Halaman 226.

¹⁵⁵ Wahyu Mahendra, et.al. Op.Cit., halaman 2870.

kerugian tersebut”. Berdasarkan pada rumusan pasal ini, dapat dipahami bahwa suatu perbuatan dinyatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut :

- a. Perbuatan harus melawan hukum (onrechtmatig)
- b. Yang harus menimbulkan kerugian
- c. Yang dilakukan adanya kesalahan
- d. diantara perbuatan serta juga kerugian yang muncul harus memiliki relasi kausal.¹⁵⁶

Gugatan ini dapat diajukan apabila penetapan nilai limit dilakukan secara tidak wajar, jauh di bawah harga pasar, atau mengandung unsur kesalahan dan kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi pemberi jaminan. Gugatan tersebut dapat ditujukan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam proses penetapan nilai limit maupun pelaksanaan lelang, seperti kreditur, penilai publik, maupun pihak lain yang terbukti melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, keputusan, dan asas kehati-hatian. Melalui gugatan PMH, pemberi jaminan dapat menuntut pembatalan lelang, ganti rugi materiil maupun immateriil, serta pemulihan hak atas objek yang dilelang apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses pelaksanaannya.¹⁵⁷ Sejalan dengan hal tersebut, Purnama Tioria Sianturi menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan dengan pelanggaran prosedur atau berdasarkan nilai limit yang tidak sah dapat menjadi objek

¹⁵⁶ Murni Haddina dan Adlin Budhiawan. *Op.Cit.*, halaman 197-198.

¹⁵⁷ Purnama Tioria Sianturi. *Op.Cit.*, hlm. 426.

gugatan perdata karena berpotensi merugikan hak-hak pihak yang berkepentingan.¹⁵⁸

Apabila dalam pelaksanaan lelang hanya terdapat satu peserta atau satu penawar, debitur pada dasarnya berhak memperoleh perlindungan hukum. Kondisi tersebut dapat menimbulkan risiko tidak tercapainya harga yang mencerminkan nilai objektif atau nilai pasar dari objek lelang karena tidak adanya persaingan penawaran dari peserta lain. Akibatnya, harta milik debitur berpotensi terjual dengan nilai limit yang rendah dan merugikan kepentingannya. Oleh karena itu, sebagai bentuk perlindungan hukum, pelaksanaan lelang dapat dipertimbangkan untuk ditunda atau bahkan dibatalkan apabila hanya diikuti oleh satu peserta dan terdapat indikasi bahwa keadaan tersebut berpotensi menyebabkan penetapan harga yang tidak wajar sehingga debitur memperoleh perlindungan dari kemungkinan terjadinya kecurangan atau praktik yang mengakibatkan objek jaminan dijual di bawah nilai yang semestinya.¹⁵⁹

Perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam proses penetapan nilai limit lelang dapat menjadi dasar pertimbangan untuk mengajukan permohonan pembatalan hasil lelang apabila terbukti tidak memenuhi ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Pasal 1335 BW menegaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu maupun sebab yang terlarang, adalah batal demi hukum. Oleh karena itu, setiap perjanjian harus

¹⁵⁸ Wahyu Mahendra, et.al. Op.Cit., Halaman 2870.

¹⁵⁹ Maria Selviana Br. Sembiring. Op.Cit., Halaman 87.

memenuhi syarat-syarat subjektif dan syarat-syarat objektif agar memiliki kekuatan hukum yang sah.¹⁶⁰

Dalam konteks lelang eksekusi, tindakan penjual atau kreditur yang sejak awal dengan sengaja menetapkan nilai limit secara tidak wajar atau jauh di bawah nilai pasar demi mempermudah penjualan objek lelang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain, khususnya pemilik barang jaminan atau pemberi hak tanggungan. Praktik tersebut hanya menguntungkan pihak penjual, tetapi mengabaikan asas kepatutan, kewajaran, dan keadilan yang seharusnya menjadi dasar dalam pelaksanaan lelang.

Akibatnya, apabila penetapan nilai limit yang rendah tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik atau mengandung unsur perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan tujuan atau sebab dari perjanjian menjadi tidak halal, maka syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1335 BW dapat dianggap tidak terpenuhi. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum dalam proses penetapan nilai limit tersebut dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan pembatalan lelang dengan alasan bahwa perbuatan atau perjanjian yang melandasinya batal demi hukum.¹⁶¹

Perlindungan hukum represif juga dapat dilakukan dengan mengajukan keberatan atau gugatan terhadap hasil penilaian (appraisal) yang menjadi dasar penetapan nilai limit. Apabila nilai limit ditetapkan berdasarkan laporan penilaian yang tidak profesional atau tidak sesuai

¹⁶⁰ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin. (2023). *Buku Ajar Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Deepublish. Halaman 20.

¹⁶¹ Mohamad Nasichin dan Ade Candra. (2020). Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. 9(2). Halaman 11-12.

dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), pemberi jaminan dapat meminta penilaian ulang (*re-appraisal*), mengajukan keberatan terhadap hasil penilaian, atau menggugat penilai publik yang melakukan kelalaian profesional.¹⁶²

Hal ini penting karena hasil penilaian memiliki peranan yang sangat menentukan dalam pembentukan nilai limit lelang. Oleh karena itu, penilai publik memiliki tanggung jawab profesional untuk melaksanakan penilaian secara objektif, independen, dan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta Standar Penilaian Indonesia (SPI). Apabila terbukti melanggar standar profesi dan menghasilkan nilai yang tidak objektif, penilai dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata.¹⁶³

Sejalan dengan upaya tersebut, pemberi jaminan juga dapat menempuh jalur administratif dengan mengajukan pengaduan kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai instansi pembina profesi penilai publik maupun kepada Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sebagai organisasi profesi. Melalui mekanisme ini, penilai yang terbukti melanggar kode etik atau standar profesi dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis, pembekuan izin, pencabutan izin, maupun sanksi organisasi profesi lainnya. Meskipun mekanisme administratif tidak secara langsung membatalkan lelang, hasil pemeriksaan

¹⁶² Desra Anggraini. Op.Cit., halaman 109.

¹⁶³ Effendri Rais, et.al. Op.Cit., Halaman 85.

dan putusan yang dijatuhkan dapat menjadi alat bukti yang penting dalam gugatan perdata yang diajukan oleh pihak yang dirugikan.¹⁶⁴

Perlindungan hukum represif selanjutnya juga dapat dilakukan melalui gugatan terhadap kreditur atas dasar penyalahgunaan hak. Dalam hukum perjanjian, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Kedudukan preferen kreditur berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan apabila tidak diiringi dengan penerapan asas itikad baik. Kreditur yang hanya mementingkan kepentingan ekonomisnya dapat saja bertindak eksploitatif terhadap debitur, misalnya melalui eksekusi objek hak tanggungan tanpa memperhatikan kepentingan social ekonomi debitur. Padahal, secara filosofi, hak tanggungan diciptakan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur sekaligus perlindungan hukum bagi debitur, bukan untuk melegitimasi penyalahgunaan kekuasaan¹⁶⁵.

Oleh karena itu, kreditur yang secara sengaja menetapkan atau menyetujui nilai limit yang sangat rendah sehingga merugikan pemberi jaminan dapat dianggap telah melakukan penyalahgunaan hak (*abuse of rights*). Tindakan tersebut bertentangan dengan asas proporsionalitas, asas kepatutan, dan asas keseimbangan dalam perjanjian kredit. Atas dasar itu, pemberi jaminan berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul

¹⁶⁴ Ririn Maghfiroh. (2023). Gugatan Pembatalan Lelang terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol.3 No.3. hlm 2460.

¹⁶⁵ Luthfiah Rahma, Safitta Amanah, dan Thyrafi Amelia Putri. (2025). Analisis Hukum Terhadap Implementasi Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian Hak Tanggungan. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 509-518.

akibat pelaksanaan eksekusi yang tidak adil dan tidak mencerminkan prinsip keseimbangan para pihak.¹⁶⁶

Pembatalan lelang melalui pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri merupakan salah satu upaya untuk menjamin agar pelaksanaan lelang tetap sesuai dengan asas keadilan dan kepastian hukum. Pihak penggugat yang merasa dirugikan perlu menyampaikan bukti yang kuat dan meyakinkan kepada pengadilan terkait adanya dugaan pelanggaran prosedur dalam proses lelang tersebut. Setelah memeriksa bukti-bukti serta mendengarkan keterangan dari para pihak yang terlibat, Pengadilan Negeri akan menentukan apakah lelang tersebut tetap dinyatakan sah atau harus dibatalkan.¹⁶⁷

Sehingga, pelaksanaan lelang dengan harga limit yang tidak wajar menimbulkan akibat hukum yang serius berupa batalnya lelang, pengembalian objek kepada debitur, dan kewajiban ganti rugi oleh kreditur. Hal ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum dalam setiap proses lelang eksekusi hak tanggungan agar hukum tidak sekadar formal, tetapi juga substantif. Oleh karena itu, gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri dapat dipandang sebagai sarana untuk menegakkan keadilan sekaligus melindungi hak-hak pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan lelang.¹⁶⁸

¹⁶⁶ Deity Yuningsih, et.al. Op.Cit., Halaman 160.

¹⁶⁷ Annisa Putri Ayutama dan Anak Agung Angga Primantari. (2025). Tinjauan Yuridis Alasan-Alasan Pembatalan Lelang Melalui Gugatan Di Pengadilan Negeri. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(8). Halaman 12.

¹⁶⁸ Santoso, Aan Iman., & Yudha Cahya Kumala., & Maryono. Op.Cit., Halaman 6829.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penetapan nilai jual objek hak tanggungan dalam lelang eksekusi sesuai ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dilakukan melalui penetapan nilai limit. Nilai limit ditentukan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian appraisal atau penaksiran yang objektif dengan memperhatikan nilai pasar sebagai batas atas dan nilai likuidasi sebagai batas bawah, serta tidak boleh berada di bawah nilai likuidasi. Penetapan nilai limit bertujuan agar objek jaminan tidak dijual secara tidak wajar serta tetap memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
2. Tanggung jawab pihak appraisal dalam menentukan nilai limit objek jaminan terletak pada pemberian hasil penilaian yang objektif, independen, profesional, dan dapat dipertanggungjawabkan. Appraisal bertanggung jawab untuk melaksanakan penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur profesi penilai. Apabila terbukti terdapat pelanggaran, sanksi yang dijatuhkan dapat bervariasi, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Pasal 68 ayat (1), seorang penilai dapat di beri sanksi administratif berupa peringatan, pembatasan jasa Penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin, dan pencabutan izin.
3. Bentuk perlindungan hukum bagi pemberi jaminan yang dirugikan akibat penetapan nilai jual yang tidak proporsional dalam lelang eksekusi hak

tanggungan terdiri atas perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui kewajiban penggunaan penilaian independen, pencantuman nilai limit dalam pengumuman lelang, pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, larangan klausula *pactum comissorium*, pengembalian sisa hasil penjualan kepada debitur apabila hasil lelang melebihi jumlah utang, serta kemungkinan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak untuk memperoleh harga tertinggi. Sementara itu, perlindungan represif dapat dilakukan melalui pengajuan keberatan, permohonan penundaan atau pembatalan lelang ke pengadilan dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi, permintaan penilaian ulang, serta pengaduan terhadap penilai publik kepada Kementerian Keuangan atau organisasi profesi apabila laporan penilaian terbukti tidak profesional. Dengan demikian, sistem perlindungan hukum ini diharapkan mampu menjamin kepastian hukum, keadilan, dan mencegah penyalahgunaan kewenangan oleh kreditur dalam proses lelang.

B. Saran

1. Kreditur/perbankan diharapkan tidak hanya berorientasi pada percepatan pelunasan kredit melalui lelang, tetapi juga memperhatikan prinsip keadilan dan perlindungan terhadap debitur sebagai pemberi hak tanggungan. Penetapan nilai limit hendaknya menggunakan hasil penilaian yang akurat sehingga proses eksekusi tetap berjalan secara transparan dan proporsional.

2. Kepada pihak appraisal (penilai publik), disarankan agar tanggung jawab appraisal dalam penentuan nilai limit objek hak tanggungan diperkuat melalui peningkatan independensi, akurasi, dan kepatuhan terhadap Standar Penilaian Indonesia (SPI) serta Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), sehingga hasil penilaian benar-benar mencerminkan nilai pasar yang wajar dan tidak merugikan salah satu pihak.
3. Otoritas Jasa Keuangan dan KPKNL, diharapkan dapat meningkatkan pengawasan terhadap dokumen dan dasar penetapan nilai limit sebelum pelaksanaan lelang, sehingga objek hak tanggungan yang dilelang memiliki nilai yang wajar dan proses lelang dapat memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi seluruh pihak serta mengawasi proses pelelangan agar terbebas dari konflik kepentingan, kolusi, dan pelanggaran etika.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Achmad Surya, et.al. (2025). *Perlindungan Hukum Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Widina.
- Adrian Sutedi. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agustinus Sihombing. (2023). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sumatera Barat: CV. Azka Pustaka.
- Anthonius Adhi Soedibyo. (2023). *Hukum Jaminan: Dasar-dasar mengenai Jaminan*. Yogyakarta: Jejak Pustaka.
- Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Burhan Sidabariba. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, (2007), *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara*, Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- Dhiraj Kelly Sawlani. (2025). *Perlindungan Hukum Peserta Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank: Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Diana RW Napitupulu. (2025). *Hukum Jaminan Di Indonesia: Konsep, Dinamika, Dan Transformasi*. Jakarta: UKI Press.
- Dora Kusumastuti. (2019). *Perjanjian kredit perbankan dalam perspektif welfare state*. Yogyakarta: Deepublish.
- H. M. Arba, et al. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Habib Adjie. (2018). *Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah*. Bandung: CV Mandar Maju.
- I Ketut Oka Setiawan dan Maya Sari. (2025). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- I. Gusti Ngurah Parikesit Widiatedja, et.al. (2026). *Penelitian Hukum Normatif di Era Digital*. Jakarta: Prenada Media.
- Indrawati Soewarso, (2022), *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia

- Johannes Ibrahim Kosasih. (2021). *Akses perkreditan dan ragam fasilitas kredit dalam perjanjian kredit bank*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2008). Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2008). Hak tanggungan. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Klaudius Ilkam Hulu. (2021). *Problematika Perjanjian Kredit*. Banyumas: CV Lutfi Gilang.
- M Yahya Harahap. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Munir Fuady. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Bandung: Penerbit Widina.
- Novita Alya Maeda dan Achmad Irwan Hamzani. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Pekalongan: Penerbit NEM.
- P. N. H Simanjuntak. (2023). *Hukum Lelang Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Peter Mahmud Marzuki. (2007). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Purnama Tioria Sianturi. (2013), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju.
- Putri Ayi Winarsasi. (2020). *Hukum jaminan di Indonesia (Perkembangan pendaftaran jaminan secara elektronik)*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Qodariah Barkah dan Andriyani. (2024). *Perlindungan Hukum*. Palembang: CV. Doki Course and Training.
- Rachmadi Usman. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Tama.
- Rachmadi Usman. (2022). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman. (2024). *Hukum jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*. Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

- Rachmadi Usman. (2024). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rina Hartanti, et.al. (2025). *Etika Profesi: Peranan dalam Karir Pekerjaan*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Ronald Saija. (2025). *Pengantar Hukum Jaminan dalam Dimensi Pailit*. Yogyakarta: Deepublish.
- Salim H Sidik dan Erlies Septiana Nurbani, (2019). *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science*, Depok: PT. Raja Grafindopersada.
- Salim H Sidik. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sarifuddin Azwar. (2015). *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Siti Ismijati Jenie, Prihati Yuniarlin, dan Dewi Nurul Musjtari. (2019). *Pengantar Hukum Jaminan di Indonesia*. LP3M UMY.
- Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin. (2023). *Buku Ajar Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sri Budi Purwaningsih. (2019). *Hukum Jaminan dan Agunan Kredit dalam Praktek Perbankan di Indonesia*. Sidoarjo: Universitas Muhammadiyah Sidoarjo.
- Subekti, (2018), *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Inter Masa, Cet XII.
- Sukiyat, Suyanto, Prihatin Effendi. (2019). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Supriadi. (2023). *Hukum agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Teddy Chandra, et al. (2025). *Lelang Elektronik (E-Auction) Teori & Praktik*. Bogor: Masanori.
- Toman Sony Tambunan dan Wilson RG Tambunan. (2019). *Hukum bisnis*. Jakarta: Prenada Media.
- Truman F Bewley. (Ed.). (1989). *Advances in economic theory: fifth World Congress (No. 12)*. CUP Archive.
- Yudha Cahya Kumala. (2021). *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta: Deepublish.

B. JURNAL

- Abraham Samuel Amanupunjo dan Dian Eka Prastiwi. (2020). *Jaminan Perlindungan Profesi Penilai Publik Dalam Konstruksi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK. 01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan*

- Menteri Keuangan Nomor 101/PMK. 01/2014 Tentang Penilai Publik. Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum, 3(2).
- Adhitya Anindito, et.al. (2025). Tanggung Jawab KJPP dalam Melakukan Appraisal. *Journal of Innovation Research and Knowledge*.
- Agus Susanto, Tri Oldy Rotinsulu, dan George M Kawung. (2017). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu (2015-September 2016). *Jurnal Pembangunan dan Keuangan Daerah*, 19(1).
- Ali Abdullah, Diana Kesuma, dan Novelza Restu Ayu Putri. (2024). Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2).
- Ani Purwanti Budiharto dan Claudia Carolina Indra Putri. (2016). Tanggung Jawab Profesi Penilai Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Perbankan. *Diponegoro Law Journal*. 5(3).
- Annisa Putri Ayutama dan Anak Agung Angga Primantari. (2025). Tinjauan Yuridis Alasan-Alasan Pembatalan Lelang Melalui Gugatan Di Pengadilan Negeri. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(8).
- Arina Arafah. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Transaksi Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Aris Kurniawan. (2020). Analisa Penilaian Kelayakan Jaminan dalam Pengambilan Keputusan Kredit Umkm pada Lembaga Keuangan di Indonesia. *Economicus: Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 11(1).
- Basri Efendi dan Chadijah Rizki Lestari. (2018). Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir Determining The Limit Value By The Seller Based On The Implementation Of The Minister Of Finance, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(1).
- Butet Tiara Sinaga. (2019). Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh Pt. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru.
- Deity Yuningsih, et.al. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPCLP) Kota Kendari. *Halu Oleo Legal Research*, 4(2).
- Desra Anggraini. (2021). *Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

- Dewi Putri Anjani dan Muhammad Faiz Mufidi. (2026). Perlindungan Hukum Debitur atas Wanprestasi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Penetapan Nilai Limit. In *Bandung Conference Series: Law Studies* (Vol. 6, No. 1).
- Doni Septo, Suparji S, and Anis Rifai. (2022). Kepastian Hukum Jasa Penilai Publik Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(2).
- Dorlan Naibaho dan Lasria Marenta Pasaribu. (2025). Makna Kode Etik Sebagai Cerminan Nilai Dan Prinsip Moral Dalam Profesi. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(1).
- Dwi Nofiyanti, et.al. (2024). 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*, 4(5).
- Dwi Nugrohandini dan Etty Mulyati. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1).
- Effendri Rais, et.al. (2024). Penilai Berintegritas Serta Beretika. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 4(2).
- Eko Nurrahmat Prayitno dan Rizka Syafriana. (2024). Pengaturan Sistem Hukum Jaminan di Indonesia. *EduYustisia*, 3(2).
- Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang, et.al. (2021). "Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan dalam Perjanjian Kredit yang Dilakukan oleh Appraisal Bank." *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*. 9.(1).
- Farhan Diansyah Siregar. (2025). Akibat Hukum Dari Kelalaian Bank Bri Yang Menerima Jaminan Kredit Berupa Surat Keterangan Tanah Yang Di Terbitkan Dengan Cara Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 286/Pdt. G/2022/PN. Lbp) (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).
- Fauzan, et.al. (2025). "Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam: Studi Konseptual." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2.9.
- Fauzi Hidayat Nasution. (2026). Perlindungan Hukum Kepada Debitur Atas Pelelangan Hak Tanggungan Oleh Kreditur. *EduYustisia*, 4(3).
- Firdha Anistya Nani, (2024). Penetapan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Lembaga Perbankan Berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada.

- Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto P. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Binamulia Hukum*, 13(2).
- I. Gede Adi Susila, et al. (2020). "Appraisal Proyek Pengembangan Hotel Sol House Di Kabupaten Badung–Bali." *Jurnal Spektran* 8.1 (2020).
- Ika Atikah. (2021). The Urgency Of Mortgage Agreement As An Effort To Realize The Trust By Bank As Creditor. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 10(1).
- Jessica Anju Putri Hutapea. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. In *National Conference on Law Studies (NCOLS)* (Vol. 2, No. 1, pp).
- Jessica Barus dan Abednego Priyatama. (2023). Analisis Pendekatan Penilaian Properti pada KJPP. *Jurnal Akuntansi dan Manajemen Bisnis*, 3(3).
- Juliati BR Ginting. (2023). Analisa Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan. *Journal Justice*, 5(1).
- Kasiani K dan Weppy Susetio. (2024). Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 14(1).
- Kristina Sibange Bange dan Sukirno. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah. *Notarius*, 16(1).
- Lilawati Ginting, Rizka Syafriana, dan Onny Medaline. (2024). Jaminan sebagai pengaman kredit perbankan menurut hukum Indonesia. In *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* (Vol. 3, No. 1, pp)
- Lilawati Ginting. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2),
- Luthfiah Rahma, Safitta Amanah, dan Thyrafi Amelia Putri. (2025). Analisis Hukum Terhadap Implementasi Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian Hak Tanggungan. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2).
- M. Yusuf Baharuddin Alamsjah dan Rouli Anita Velentina. (2025). Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(5).
- Maria Selviana Br. Sembiring. (2023). Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018. *Indonesia of Journal Business Law*, 2(2).

- Maria Stephannie Halim. (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1).
- Mas Rara Tri Retno Herryani. (2023). The Collateral for Land Rights Transferred into Selling and Buying Objects. *International Journal of Law Reconstruction*, 7(1).
- Mohamad Fuad Fatoni. (2019). Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan. *Negara dan Keadilan*, 8(1).
- Mohamad Nasichin dan Ade Candra. (2020). Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. 9(2).
- Muhammad Bayu Hermawan. (2025). Pengaturan Hukum terhadap Hak Kreditor Konkuren yang Dirugikan dalam Rangka Penegakan Hukum yang Transparan dan Berkeadilan. *IBLAM LAW REVIEW*, 5(3).
- Murni Haddina & Adlin Budhiawan. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 126/Pdt. G/2019/PN Kpn). *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(2).
- Peter Wyatt. (2022). *Property valuation*. John Wiley & Sons Ltd.
- Rafael La Porta, et.al. (2000). "Investor Protection and Corporate governance". *Jurnal Of financial Economics*.
- Resdianto Willem dan Abdul Kadir Rajab. (2025). Kedudukan Harta Kekayaan Debitur sebagai Jaminan Umum dalam Proses Ketidakmampuan Membayar Utang. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 5(3).
- Ria Desmawati Rianto. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Rio Hernando Sirait dan July Esther. (2025). Analisis yuridis perlindungan hukum debitur dalam pelelangan jaminan bank tidak sesuai prosedur. *Hukum dan Masyarakat Madani*, 15(2).
- Ririn Maghfiroh. (2023). Gugatan Pembatalan Lelang terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol.3 No.3.
- Santoso, Aan Iman., & Yudha Cahya Kumala., & Maryono. (2025). "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Menggunakan Harga Limit Yang Ditetapan Secara Wajar". *Journal of Innovation Research and Knowledge*. 5(6).

- Shohib Muslim, et al. (2024). Appraisal Team: Responsibility and Principle of Fairness In Determining The Value of The Auction Object Limit. *Arena Hukum*, 17(3).
- Siti Malikhatun Badriyah Kashadi dan Miranadia Djati. (2016). Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Journal*, 5(2).
- Sofi Ziifania Putri. (2023). Analisa Penentuan Nilai Limit Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (Studi Kasus Perkara Nomor 46/PDT.G/2019/PN.CBI). Skripsi thesis, Universitas Pakuan.
- Sri Wahyuni. (2025). Penerapan Teori Harga Limit Pada Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Yang Aset Jaminannya Dijual Dibawah Harga Pasar. *Jurnal Hukum Sasana*, 11(2).
- Suciati Suciati dan Endjelin Amapoli. (2023). Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik: Indonesia. *Jurnal Pijar*, 1(2).
- Sudiarto. (2024). Prosedur LeLang eksekusi Terhadap Barang Jaminan hak Tanggungan Execution Auction Procedure Guaranteed Items. *Jurnal Commerce Law*. 4(2).
- Supriadi Jufri, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2).
- Tito Rima Amalia. (2023). Analisa Hubungan Hukum Antara Penjamin Terhadap Pihak Pemberi Kredit Pada Usaha Kecil Menengah. *JURNAL BEVINDING*, 1(01).
- Vladimir B. Michaletz and Andrey Artemenkov. (2018). A demand-and supply-side constrained model for liquidation value and related exposure periods. *Real Estate Management and Valuation*, 26(2).
- Wahyu Mahendra, et.al. (2025). Implementasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 8(3).
- Zaky Baswendra Wibhawa. (2016). Urgensi Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet pada Perjanjian Kredit Produktif dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/pmk. 01/2014 Tentang Penilai Publik. *Privat Law*, 4(2).

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23. *Burgerlijk Wetboek (KUHPerdata)*.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang. Nomor 10 Tahun 1998. Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 122 Tahun 2023. Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019.

KPSPI & MAPPI. (2018). *KEPI & SPI - Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia - Edisi VII 2018*. Jakarta: KPSPI & MAPPI.

D. INTERNET

Anggraini. (2025). "Keseimbangan Hak Kreditur dan Debitur". Marinews Mahkamah Agung,
<https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/keseimbangan-hak-kreditur-dan-debitur-dalam-pelelangan>.

Asti Widyahari. (2019). Pengertian Nilai Pasar Berdasarkan SPI 2018. Penilaian id. <https://penilaian.id/2019/11/07/pengertian-nilai-pasar-berdasarkan-spi-2018/>