

**KEPASTIAN HUKUM ATAS PENENTUAN NILAI LIMIT DALAM  
PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN BENDA TIDAK  
BERGERAK BERUPA RUMAH TINGGAL**

**(Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Di KPKNL Yogyakarta)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGAIAN SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU  
HUKUM**

**Oleh:**

**MUHAMMAD ROYKHAN DWI PUTRA**

**22103040163**

**DOSEN PEMBIMBING:**

**Dr. WARDATUL FITRI, M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA**

**YOGYAKARTA**

**2026**

## HALAMAN PENGESAHAN



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-314/Un.02/DS/PP.00.9/03/2026

Tugas Akhir dengan judul : **KEPASTIAN HUKUM ATAS PENENTUAN NILAI LIMIT DALAM PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK BERUPA RUMAH TINGGAL (STUDI KASUSU PELAKSANAAN LELANG DI KPKNL YOGYAKARTA)**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : **MUHAMMAD ROYKHAN DWI PUTRA**  
 Nomor Induk Mahasiswa : **22103040163**  
 Telah diujikan pada : **Selasa, 24 Februari 2026**  
 Nilai ujian Tugas Akhir : **A**

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
**Dr. Wardatul Fitri, M.H.**  
 SIGNED

Valid ID: 69a64d26a18bd



Penguji I  
**Iswantoro, S.H., M.H.**  
 SIGNED

Valid ID: 69a65544343fd



Penguji II  
**Khoiril Anam, S.H.I., M.S.I.**  
 SIGNED

Valid ID: 69a640ba99cfa



Yogyakarta, 24 Februari 2026  
 UIN Sunan Kalijaga  
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
**Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.**  
 SIGNED

Valid ID: 69a663734b655

**PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME**

iii

**PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Roykhan Dwi Putra  
NIM : 22103040163  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "Kepastian Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Benda Tidak bergerak Berupa Rumah Tinggal (Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Di KPKNL Yogyakarta)" adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak ada plagiasi atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai referensi yang dirujuk sumbernya. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 19 Februari 2026

Yang menyatakan,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



Muhammad Roykhan Dwi Putra

22103040163

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI****SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal: Skripsi Saudara Muhammad Roykhan Dwi Putra

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di –

Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta memberi arahan terkait saran perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Muhammad Roykhan Dwi Putra  
NIM : 22103040163  
Judul : “Kepastian Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Benda Tidak bergerak Berupa Rumah Tinggal (Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Di KPKNL Yogyakarta)”

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 12 Februari 2026  
Dosen Pembimbing Skripsi



Dr. Wardatul Fitri, M.H.  
NIP. 19900511 201903 2 016

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## ABSTRAK

Pelaksanaan lelang eksekusi atas objek jaminan tidak bergerak berupa rumah tinggal merupakan mekanisme hukum yang digunakan oleh kreditur untuk memperoleh pelunasan utang apabila debitur wanprestasi. Penetapan nilai limit sebagai harga minimum yang ditentukan oleh penjual menjadi salah satu unsur penting dalam proses lelang karena menentukan sah atau tidaknya suatu penawaran. Permasalahan hukum kerap muncul dalam praktik, khususnya ketika nilai limit ditetapkan secara sepihak oleh kreditur dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang belum secara tegas mengatur pembatasan jumlah pelaksanaan lelang ulang serta belum menetapkan standar yang jelas terkait mekanisme penurunan nilai limit, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif-analitis.

Data diperoleh melalui wawancara, analisis peraturan perundang-undangan, serta keterangan dari pihak-pihak terkait, dengan studi kasus pelaksanaan lelang di KPKNL Yogyakarta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan yang dilakukan secara berulang tanpa pembatasan jumlah pengajuan lelang mencerminkan adanya kekosongan hukum, karena tidak diaturnya batas maksimal pelaksanaan lelang ulang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi mengabaikan prinsip keadilan serta perlindungan hukum bagi debitur. Penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi seharusnya didasarkan pada nilai pasar sebagai nilai wajar objek jaminan, bukan pada nilai likuidasi, karena penggunaan nilai likuidasi berpotensi merugikan debitur. Praktik yang berlangsung menunjukkan bahwa penetapan nilai limit masih cenderung menggunakan nilai likuidasi yang ditentukan oleh kreditur tanpa standar penilaian yang jelas dan transparan, sehingga melemahkan perlindungan hukum bagi debitur. Pengaturan yang lebih tegas diperlukan untuk mengisi kekosongan hukum terkait pembatasan lelang ulang serta penetapan standar nilai limit guna menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

**Kata Kunci:** *kepastian hukum, nilai limit, lelang eksekusi, hak tanggungan, KPKNL.*

## ABSTRACT

*The execution auction of immovable collateral in the form of residential property constitutes a legal mechanism utilized by creditors to obtain repayment of debt in the event of debtor default. The determination of the reserve price, defined as the minimum price set by the seller, represents a fundamental element in the auction process, as it determines the validity of submitted bids. Legal issues frequently arise in practice, particularly when the reserve price is determined unilaterally by the creditor, thereby potentially causing financial loss to the debtor. Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023 concerning Guidelines for Auction Implementation does not explicitly regulate the limitation on the number of re-auctions nor does it establish clear standards regarding the mechanism for reducing the reserve price, thereby creating the potential for legal uncertainty.*

*This research employs an empirical juridical method with a descriptive-analytical approach. Data were obtained through interviews, analysis of relevant laws and regulations, and information from related parties, with a case study conducted on auction practices at the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) Yogyakarta..*

*The results indicate that the repeated execution auctions of collateral objects without any limitation on the number of auction submissions reflect a legal vacuum, due to the absence of provisions regulating the maximum number of re-auctions under Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023. This condition generates legal uncertainty and potentially undermines the principles of justice and legal protection for debtors. The determination of the reserve price in execution auctions should be based on market value as the fair value of the collateral object rather than on liquidation value, as the use of liquidation value may be detrimental to the debtor. Current practice demonstrates that the reserve price continues to be predominantly based on liquidation value determined by the creditor without clear and transparent valuation standards, thereby weakening legal protection for debtors. More comprehensive and explicit regulations are therefore required to address the legal vacuum concerning limitations on re-auctions and to establish clear standards for determining the reserve price in order to ensure legal certainty, justice, and balanced legal protection for all parties involved.*

**Keywords:** *legal certainty, limit value, execution auction, mortgage rights, KPKNL.*

**MOTTO**

*Allah,*

*“Tidak ada panggung yang keren, selain Engkau penontonnya”*

**(Panji Sakti)**



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya tercinta, Ayah dan Ibu, sebagai bentuk terima kasih atas doa, kasih sayang, dukungan, serta pengorbanan yang tiada henti selama proses pendidikan hingga terselesaikannya skripsi ini.

Untuk diri saya sendiri, Muhammad Roykhan Dwi Putra. Terima kasih karena sudah bertahan sampai akhir hingga terselesaikannya skripsi ini.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

الحمد لله رب العالمين

أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً رسول الله

اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بع

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah, karunia, dan kenikmatannya. Sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kepastian Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Benda Tidak Bergerak Berupa Rumah Tinggal Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Pasangan Usaha Di KPKNL Yogyakarta”. Shalawat serta dan salam semoga selamannya terlimpah tercurah kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat Allah kepada umat manusia.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penyusunan karya ilmiah, meskipun demikian skripsi ini masih jauh dikatakan sebagai karya yang sempurna. Oleh karenanya, semoga segala kekurangan yang ada pada skripsi ini dapat menjadi bahan untuk perbaikan di masa mendatang. Penyusun juga berharap bahwa skripsi ini memiliki nilai manfaat yang luas baik itu bagi penyusun maupun pembaca.

Terselesainya penyusunan skripsi ini tentu tidak hanya atas peran penyusun semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penyusun menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan

setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas telah membantu penyusun dalam menyusun skripsi, terutama kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Bapak Prof Dr. Ali Sodikin, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
3. Bapak Dr. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. Selaku Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
4. Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Ibu Farrah Syamala, M.H., serta segenap staf Pengajar/Dosen yang telah memberikan pembelajaran serta ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studinya di Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Dr. Faiq Tobroni, M.H., selaku dosen akademik yang telah memberikan arahan dan masukan di bidang akademik.
6. Dr. Wardatul Fitri, M.H., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah ikhlas dan penuh kesabaran memberikan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam mendukung, mengarahkan, dan memberikan masukan selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Segenap Bapak dan Ibu Dosen/Staf Pengajar yang telah dengan tulus, ikhlas, membimbing dan membekali ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

8. Bapak Wiwin Wijonarko dan Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti
9. Bapak Nur Misuari Rayinda Rosyi, S.H., selaku kuasa hukum Bapak Wiwin dan Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti dan narasumber dalam penelitian ini yang telah meluangkan waktu untuk membantu penyusun dalam proses penyusunan skripsi.
10. Orang tua penulis tercinta, Bapak Sidiq Parjono dan Ibu Indah Purwanti. Terima kasih atas segala perjuangan, pengorbanan, dan kasih sayang yang tak pernah lelah Bapak dan Ibu berikan. Meski tidak berkesempatan menempuh pendidikan hingga bangku perkuliahan, Bapak dan Ibu dengan penuh ketulusan berhasil mengantarkan anak-anaknya meraih pendidikan setinggi-tingginya. Terima kasih atas doa-doa yang tak pernah putus, dukungan moral dan material yang selalu menguatkan, serta segala ikhtiar terbaik yang senantiasa Bapak dan Ibu upayakan untuk putra bungsumu. Terima kasih telah menciptakan rumah yang hangat, penuh cinta, dan rasa aman bagi anak-anakmu. Terima kasih karena memilih untuk tidak mewariskan luka masa lalu, melainkan menghadirkan kehidupan yang lebih baik serta masa depan yang lebih terang bagi kami. Semoga Allah Subhanahu Wata'ala senantiasa melimpahkan rahmat dan keberkahan, memuliakan Bapak dan Ibu di dunia dan di akhirat.
11. Kakak penulis, Ima Hashar Khasanah. Terima kasih telah hadir sebagai sosok kakak yang penuh perhatian, selalu menguatkan, dan menjadi panutan bagi penulis.
12. Adik penulis tercinta, Almh. Azizah Naila Farzana. Terima kasih telah hadir dalam kehidupan kami sebagai bidadari kecil yang membawa kebahagiaan,

keceriaan, dan kenangan indah yang tak akan pernah penulis lupakan. Kehadiranmu menjadi cahaya di hari-hari kami, sekaligus menjadi alasan terbesar penulis untuk tetap bertahan dan terus melangkah menyelesaikan pendidikan di bangku perkuliahan. Salah satu kenangan yang akan selalu hidup dalam hati penulis adalah kata-katamu yang begitu tulus, “*Mas mau kuliah yaa, nanti Zana yang jemput biar bisa lihat Tayo, Zana suka Tayo,*” kalimat sederhana yang kini menjadi penguat dan penyemangat bagi penulis di setiap langkah. Meski kini engkau telah kembali kepada-Mu, ya Rabbku, namamu dan kenangan tentangmu akan senantiasa teriring dalam doa. Semoga Allah Subhanahu Wata’ala menjaga, memuliakan, dan menjadikanmu sumber kebahagiaan bagi para penghuni surga-Nya.

13. Keluarga Besar yang telah mendukung dan selalu mendoakan penyusun selama masa perkuliahan, penyusun ucapkan terimakasih sebesar-besarnya.
14. Teman-teman KKN 164 terimakasih sudah mewarnai hari-hari penyusun di ujung semester. Senang bisa mengenal kalian.
15. Teman-teman Prodi Ilmu Hukum Angkatan 22, dari kalian penyusun banyak memperoleh pengalaman-pengalaman hidup yang membuat penyusun belajar untuk hidup bersahaja, saling mengenal dan menyebarkan semangat.
16. Semua pihak yang tidak bisa penyusun sebut satu-satu, terima kasih telah mendukung dan mendoakan penyusun. Terimakasih telah peduli dengan perkuliahan penyusun.
17. terakhir

Penyusun memiliki harapan, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berkontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan ilmu hukum khususnya di bidang Perdata Jaminan. Akhir kata penyusun ucapkan terima kasih.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	11
D. Telaah Pustaka .....	12
E. Kerangka Teori.....	19
F. Metode Penelitian.....	26
G. Sistematis Pembahasan.....	31
<b>BAB II TINJAUAN UMUM LELANG DI INDONESIA, HAK TANGGUNGAN, TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI KEADILAN, DAN TEORI PERLINDUNGAN .....</b>	<b>34</b>
A. Tinjauan Umum Lelang di Indonesia.....	34
1. Kegiatan Lelang di Indonesia.....	34
2. Pengertian Lelang.....	35
3. Dasar Hukum Lelang.....	37
4. Asas-Asas Lelang .....	41
5. Jenis-Jenis Lelang.....	45
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	49
1. Pengertian Jaminan.....	49

2. Macam-Macam Jaminan .....	52
3. Landasan Hukum Hak Tanggungan .....	55
4. Jaminan Hak Tanggungan .....	57
6. Proses Pembentukan Hak Tanggungan Menjadi Jaminan Kebendaan...	59
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	61
C. Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum Gustav Radhbruch.....	63
D. Tinjauan Umum Teori Keadilan John Rawls.....	69
E. Tinjauan Umum Teori Perlindungan Hukum Philipus Hadjon.....	72
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI DI KPKNL YOGYAKARTA OBJEK JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK BERUPA RUMAH TINGGAL.....</b>	<b>75</b>
A. Gambaran Umum Profil KPKNL Yogyakarta.....	75
1. Kelembagaan KPKNL Yogyakarta .....	75
2. Tugas dan Fungsi KPKNL Yogyakarta.....	77
B. Gambaran Umum Objek Jaminan Lelang Eksekusi di KPKNL Yogyakarta.....	79
1. Objek Jaminan Berupa Rumah Tinggal .....	79
2. Proses Terjadinya Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Objek Jaminan di KPKNL Yogyakarta .....	80
<b>BAB IV .....</b>	<b>85</b>
<b>ANALISIS KEPASTIAN HUKUM ATAS PENENTUAN NILAI LIMIT DALAM PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK BERUPA RUMAH TINGGAL.....</b>	<b>85</b>
A. Analisis Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan Secara Berulang Tanpa Adanya Pembatasan Jumlah Pengajuan Lelang Terhadap Objek Jaminan.....	85
B. Analisis Standar Dalam Menentukan Nilai Limit Terhadap Objek Jaminan Benda Tidak Bergerak Dalam Sistem Pelaksanaan Lelang Di Indonesia.....	126
<b>BAB V.....</b>	<b>144</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>144</b>
A. Kesimpulan .....	144
B. Saran.....	145
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>147</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>159</b>

*CURRICULUM VITAE*..... 166



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, baik secara material maupun spiritual, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>1</sup> Seiring dengan hal tersebut, perkembangan ekonomi di Indonesia mendorong peningkatan kegiatan pembiayaan melalui lembaga perbankan maupun non-bank.

Dalam praktiknya, setiap perjanjian pembiayaan umumnya disertai dengan jaminan berupa benda tidak bergerak, seperti rumah tinggal, yang dimaksudkan untuk memberikan rasa aman bagi kreditur apabila debitur wanprestasi. Apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pelunasan utangnya, maka objek jaminan tersebut dapat dijual melalui mekanisme lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi pelaksana yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan

---

<sup>1</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.1

terjadi dalam kehidupan sehari-hari ialah perjanjian kredit. Pelaksanaan pemberian kredit biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Secara umum, perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian jaminan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya kredit macet. Jaminan merupakan penegasan atau sebagai pemberi rasa ketenangan baik pemberi kredit maupun penerima kredit.<sup>2</sup>

Pada prakteknya, proses eksekusi objek jaminan terdapat banyak kendala yang tidak mudah, bahkan penyelesaian kredit bermasalah justru menimbulkan perdebatan terutama dalam mengeksekusi hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Secara prinsip, setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, dengan cara ini diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, maka sisanya menjadi hak debitur (pemberi hak tanggungan).

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kreditur ialah sah menurut hukum. Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) telah menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas

---

<sup>2</sup> Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, IND-HILL-CO, Jakarta, 2005, hlm.6.

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.”<sup>3</sup> Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa bila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>4</sup>

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh kreditur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT tidak menyalahi aturan hukum. Sebagaimana yang menjadi permasalahan adalah tentang bagaimana metode/ketentuan yang digunakan oleh perbankan dalam melakukan penilaian nilai limit terhadap aset yang dimiliki debitur, sebatas pada utang yang ditanggung debitur atau menggunakan harga pasar dimana nilai standar diperoleh dari hasil survei langsung di pasaran yang dalam hal ini tidak diatur secara tegas.

Dasar dalam melakukan penilaian ialah bahwa setiap penilai yang menerima penugasan dimana penilai wajib terlebih dahulu mengerti dan memahami tujuan

---

<sup>3</sup> Ramadita, I. Y. A., & Yunanto, Y. Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2023, hlm. 1309-1318.

<sup>4</sup> Reni Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka, Bandung, 1999, hlm. 15.

penilaian yang menjadi tugasnya. Jika tujuan dalam melakukan penilaian berbeda maka akan memerlukan macam dan metode penilaian yang berbeda pula. Dalam berbagai kasus, tidak jarang terjadi perbedaan yang cukup signifikan antara nilai standar dan nilai limit terhadap objek hak tanggungan yang akan dilelang. Nilai limit yang ditetapkan seringkali lebih rendah dari nilai standar dan bahkan jauh dibawah harga pasaran. Hal semacam inilah yang sering mengakibatkan pertentangan karena dinilai telah merugikan pihak debitur.

Lelang, sebagai salah satu mekanisme penjualan barang kepada masyarakat umum, telah dikenal sejak zaman dahulu. Sejak diberlakukannya *Vendu Reglement* (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189, sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 56), pelaksanaan lelang di Indonesia mengalami evolusi berkelanjutan hingga saat ini diatur melalui berbagai Keputusan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara.<sup>5</sup> Berdasarkan karya Rahmat Soemitro yang merujuk pada Polderman, penjualan umum berfungsi sebagai wadah untuk mempertemukan pihak-pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual. Penjualan barang secara terbuka kepada publik melalui penawaran harga dalam bentuk tertulis dan/atau lisan, yang dapat ditingkatkan atau diturunkan untuk mencapai harga tertinggi, didefinisikan sebagai lelang.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Kamal, H. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah. *Al Mashaadir: Jurnal Ilmu Syariah*, 2020, Vol. 1, No. 2.

<sup>6</sup> Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco), 1987, Hlm.106.

Pasal 1 ayat (27) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa lelang merupakan proses penjualan barang secara terbuka kepada masyarakat umum dengan menerima penawaran harga, baik secara tertulis maupun lisan, yang dapat meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, dan dimulai dengan Pengumuman Lelang. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang pada dasarnya merupakan suatu mekanisme penjualan yang bersifat transparan, kompetitif, dan akuntabel, di mana seluruh pihak yang berkepentingan memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dalam proses penawaran harga.

Lebih lanjut, pengaturan mengenai penetapan nilai limit objek lelang oleh Penjual sendiri tercantum dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa nilai limit sebagaimana disebutkan pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan kewenangan penjual.<sup>7</sup> Berdasarkan Pasal tersebut penetapan nilai limit dilakukan oleh penjual yang berdasarkan atas penilaian dari penilai maupun oleh penaksir. Penilai ialah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan penaksir adalah pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual. Dalam hal ini tidak dijelaskan bagaimana metode penilaian serta pertanggungjawaban penjual terhadap nilai limit yang telah ia tetapkan kepada debitur apabila nilai limit yang

---

<sup>7</sup> Nasrul Amin, "Penerapan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan" (Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024).

ditetapkan terlalu rendah sehingga merugikan debitur. Inilah yang akan menjadi celah terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh penjual dalam mengeksekusi jaminan hak tanggungan yang dilelang tersebut.<sup>8</sup>

Dalam konteks setiap proses lelang, kreditur memiliki tanggung jawab untuk menetapkan nilai limit lelang, yang merupakan elemen wajib dalam prosedur lelang. Nilai limit tersebut merujuk pada jumlah terendah yang ditentukan oleh penjual sebagai syarat agar lelang dapat menetapkan pemenang. Penetapan nilai limit oleh penjual umumnya didasarkan pada hasil estimasi atau penilaian dari penilai independen, atau bahkan estimasi harga yang dilakukan secara mandiri oleh penjual. Apabila penilaian dilakukan oleh penilai independen, Standar Penilaian Indonesia (SPI 205) mensyaratkan bahwa nilai pasar dan nilai likuidasi menjadi dasar utama dalam proses penilaian lelang. Pada praktiknya, penjual cenderung memilih nilai likuidasi sebagai harga patokan untuk permohonan lelang pertama, dengan mengabaikan penggunaan nilai pasar sebagai batas atas.<sup>9</sup>

Permasalahan hutang piutang banyak terjadi yang sering ditemukan dalam perjanjian kredit, antara kreditur dan debitur telah sepakat mengenai ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak mengambil alih asset jaminan yang

---

<sup>8</sup> Alamsjah, M. Yusuf Baharuddin SM, and Rouli Anita Velentina. "Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7.5 (2025), hlm. 3825-3831.

<sup>9</sup> Aditya, Dhimas Akbar. *Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt. G/2021/Pn. Mdn)*. Diss. Universitas Medan Area, 2024, hlm. 8.

telah dijaminan oleh debitur. Biasanya, perjanjian kredit mencakup kesepakatan mengenai jaminan objek debitur untuk menjaga asas kepercayaan antara kedua belah pihak apabila, debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur akan memberikan teguran atau surat peringatan hingga 3 (tiga) kali secara berkala apabila debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada debitur. Selanjutnya kreditur dapat melakukan permohonan lelang kepada KPKNL.<sup>10</sup>

Dalam praktiknya, penetapan nilai limit terhadap objek jaminan milik debitur sering kali menimbulkan permasalahan, terutama apabila dalam pelaksanaan lelang yang diajukan oleh kreditur kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak terdapat penawaran (TAP) terhadap objek lelang tersebut. Dalam kondisi demikian, nilai limit pada permohonan lelang tahap berikutnya dapat mengalami penyesuaian hingga ditemukan pemenang atau pembeli lelang. Penyesuaian nilai limit tersebut berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur, khususnya terkait dengan pemenuhan rasa keadilan bagi para pihak. Dalam praktik tertentu, penetapan nilai limit juga masih ditemukan didasarkan pada besaran utang debitur, bukan sepenuhnya pada nilai pasar objek jaminan.

Contoh nyata dapat dilihat dalam kasus yang dialami oleh Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti yang meminjam dana dari PT Sarana Yogya Ventura pada tanggal 21 Mei 2021. Berdasarkan perjanjian yang dibuat, Ibu Nurul menerima dua fasilitas pembiayaan, yaitu fasilitas dana sebesar Rp

---

<sup>10</sup> Abdullah, A., Kesuma, D., & Putri, N. R. A. Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 2024, hlm 217-229.

300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Usaha Produktif, dan fasilitas tambahan sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang bersumber dari Program Kemitraan ( PK ) PT Pertamina (Persero) sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Usaha Produktif. Selanjutnya, berdasarkan Addendum Perjanjian, diberikan tambahan fasilitas pembiayaan sebesar Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) yang mana dalam hal ini Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti Menjaminkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM). Namun seiring berjalannya waktu mengalami kesulitan dalam membayar kredit kepada pihak PT. Sarana Yogya Ventura dan tertanggal 30 April 2024 pihak PT. Sarana Yogya Ventura melakukan pelelangan yang pertama terhadap SHM milik Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti yang mana tanah dan bangunan tersebut terjual di pelelangan kelima dengan nilai lelang sebesar Rp. 1.094.060.000,00 (satu milyar sembilan puluh empat juta enam puluh ribu rupiah). Harga lelang tersebut merugikan dikarenakan nilai limit lelang tersebut terlalu rendah.

Praktik penetapan nilai limit yang rendah dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak hanya terjadi dalam satu kasus tertentu, melainkan merupakan kecenderungan yang kerap dijumpai dalam praktik. Salah satu contoh dapat dilihat dalam perkara yang dialami oleh Sitti Nurlina, di mana objek jaminan kredit berupa sebidang tanah seluas 596 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Teratai, Kelurahan Watu-Watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00139 berdasarkan

Gambar Situasi tanggal 12 Desember 1983 Nomor 1271/1983, dijadikan agunan atas fasilitas kredit sebesar Rp650.000.000,00 yang diberikan oleh PT Bank Panin Tbk Cabang Pembantu Utama (CPU) Kota Kendari untuk jangka waktu sepuluh tahun (2010–2020).

Akibat terjadinya kredit macet pada Juni 2015, permasalahan tersebut kemudian dilimpahkan oleh pihak bank kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari pada tahun 2016. Tanpa sepengetahuan debitur yang telah berpindah domisili ke Jakarta, proses lelang tetap dilaksanakan dan berujung pada penjualan objek jaminan pada tanggal 16 Juni 2017 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 001/2017 dengan harga lelang sebesar Rp600.000.000,00. Padahal, berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB, nilai objek jaminan tersebut mencapai Rp1.394.000.000,00. Perbedaan yang sangat signifikan antara nilai limit lelang dan nilai objek berdasarkan NJOP tersebut mengakibatkan kerugian bagi debitur sebesar Rp794.000.000,00.<sup>11</sup>

Kasus ini menunjukkan bahwa penentuan nilai limit yang tidak mencerminkan nilai pasar atau nilai wajar objek jaminan berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan merugikan debitur, sekaligus mempertegas lemahnya kepastian hukum dalam praktik penetapan nilai limit lelang eksekusi.

Permasalahan semakin kompleks ketika tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit mengatur batas maksimal

---

<sup>11</sup> Yuningsih, Deity, et al. "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 (2022): 149-167.

pelaksanaan lelang terhadap satu objek jaminan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang dapat dilakukan kembali apabila lelang pertama dinyatakan tidak laku, tanpa adanya pembatasan jumlah lelang ulang atau ketentuan penurunan nilai limit yang pasti. Akibatnya, pelaksanaan lelang dapat berlangsung secara berulang hingga akhirnya terdapat pembeli, meskipun pada harga yang sangat rendah. Hal ini menimbulkan potensi ketidakpastian hukum serta ketidakadilan, khususnya bagi pihak debitur yang kehilangan hak atas harta dengan nilai yang tidak sebanding.

Berangkat dari latar belakang yang telah di riinci di atas, maka penelitian yang akan dilakukan bertujuan untuk meneliti terkait dengan kepastian hukum atas penentuan nilai limit lelang eksekusi dalam pelaksanaan lelang. Penelitian ini diusulkan dengan judul: **“Kepastian Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Benda Tidak Bergerak Berupa Rumah Tinggal (Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Di KPKNL Yogyakarta)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan secara berulang tanpa adanya pembatasan jumlah pengajuan lelang terhadap objek jaminan dalam tinjauan kepastian hukum?
2. Bagaimana standar penentuan nilai limit terhadap objek jaminan benda

tidak bergerak dalam sistem pelaksanaan lelang di Indonesia ditinjau dari aspek perlindungan hukum?

### C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun berdasarkan apa yang telah dipaparkan dalam latar belakang masalah dan rumusan masalah di atas, tujuan dan kegunaan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis sebagai berikut:

- a. Guna mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan secara berulang tanpa adanya pembatasan jumlah pengajuan lelang terhadap objek jaminan.
- b. Guna mengkaji dan menjelaskan standar dalam menentukan nilai limit terhadap objek jaminan benda tidak bergerak dalam sistem pelaksanaan lelang di Indonesia, serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip kepastian hukum.

#### 2. Kegunaan Penelitian

##### a. Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum lelang, dengan memperkaya kajian mengenai pengaturan dan praktik penetapan nilai limit terhadap objek jaminan benda tidak bergerak. Hasil penelitian ini juga

diharapkan menjadi referensi akademik bagi peneliti berikutnya dalam menganalisis aspek kepastian hukum atas penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang di Indonesia.

b. Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

- 1) Bagi pemerintah, khususnya Kementerian Keuangan dan Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN), sebagai bahan evaluasi dalam penyusunan atau penyempurnaan kebijakan pelaksanaan lelang agar lebih menjamin perlindungan hukum bagi seluruh pihak.
- 2) Bagi pejabat lelang, sebagai pedoman dalam menentukan dan menerapkan nilai limit secara tepat dan sesuai ketentuan hukum.
- 3) Bagi masyarakat dan pihak akademisi, sebagai sumber informasi dan pemahaman tentang praktik pelaksanaan lelang yang adil, transparan, serta menjunjung asas kepastian hukum.

#### **D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka merupakan kajian terhadap hasil penelitian terdahulu dengan subjek penelitian yang sama. Kajian pustaka bertujuan untuk mengetahui sejauh mana penelitian yang telah dilakukan terhadap subjek penelitian serta menganalisis perbedaan-perbedaan antara penelitian terdahulu dengan

penelitian yang akan penulis lakukan. Setelah meneliti lebih jauh terhadap penelitian terdahulu terkait penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang di Indonesia, penulis menemukan beberapa penelitian dengan membahas subjek yang sama. Berikut beberapa penelitian terdahulu terkait penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang:

*Pertama*, jurnal karya Nasichin, M., & Candra A. (2020) berjudul “Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar oleh Kreditor atau Penjual”<sup>12</sup> membahas terkait praktik penetapan nilai limit objek lelang hak tanggungan oleh kreditor atau penjual yang seringkali dilakukan di bawah harga pasar wajar. Penulis menyoroti bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, kreditor memiliki kewenangan menentukan nilai limit, namun dalam praktiknya sering terjadi penyimpangan karena tidak adanya standar baku yang mengatur batas minimum nilai tersebut. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi debitur, sebab aset jaminannya terjual jauh di bawah nilai pasar, padahal secara hukum objek hak tanggungan masih merupakan milik debitur hingga hasil lelang digunakan untuk melunasi utang. Penulis menilai bahwa peraturan yang berlaku (saat itu PMK No. 27/PMK.06/2016) belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap debitur maupun memastikan keadilan dalam pelaksanaan lelang.

Dari sisi hukum, Nasichin dan Candra menekankan bahwa penetapan nilai limit yang tidak wajar dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang

---

<sup>12</sup> Nasichin, M., & Candra, A. Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. (2020).

yang melanggar asas keadilan dan keseimbangan hukum perdata. Oleh karena itu, mereka mengusulkan adanya pengawasan lebih ketat terhadap kreditor dalam menentukan nilai limit dan revisi regulasi lelang agar lebih menegaskan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan terhadap debitur. Sedangkan penelitian yang akan saya lakukan yaitu lebih mengembangkan penelitian tersebut dengan fokus regulasi terbaru dan analisis kepastian hukum dalam menentukan nilai limit.

*Kedua*, artikel jurnal karya Herzie Riza Fahmi, Tunggul Anshari Setia Negara, Endang Sri Kawuryan (2019) berjudul “ Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek lelang Eksekusi Hak Tanggungan”<sup>13</sup> penelitian ini menunjukkan bahwa Ketua Pengadilan Negeri memiliki 3 (tiga) dasar utama dalam menentukan nilai limit terhadap objek lelang eksekusi tanggungan. Pertama, penetapan nilai limit ditentukan berdasarkan pada ketentuan hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam (HIR) yang memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk memimpin jalannya pelaksanaan lelang eksekusi. Kedua, pertimbangan tersebut juga didasari oleh penerapan asas keadilan dan peran aktif hakim dalam perkara perdata, di mana hakim berusaha menjamin keseimbangan kepentingan antara debitur dan kreditor. Ketiga, Ketua Pengadilan Negeri menggunakan hasil penilaian appraisal independen sebagai dasar objektif dalam menentukan nilai limit lelang, guna menghindari adanya kepentingan sepihak dari para pihak yang berkara dan penelitian ini

---

<sup>13</sup> Fahmi, H. R., Negara, T. A. S., & Kawuryan, E. S. Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2019, hlm. 318.

berfokus pada dasar pertimbangan hukum Ketua Pengadilan Negeri dalam menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan UU Hak Tanggungan dan HIR. Dengan pendekatan yuridis normatif murni dan konteksnya adalah putusan pengadilan. Sedangkan penelitian saya berfokus pada kepastian hukum dalam penentuan nilai limit oleh kreditur terhadap objek jaminan benda tidak bergerak, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang merupakan regulasi terbaru.

*Ketiga*, Artikel jurnal karya Muhammad Dzulfikar Syaiful Ali (2025) berjudul “Penentuan Nilai Limit Valuasi Hak Cipta dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia”.<sup>14</sup> membahas secara mendalam mengenai aspek hukum dan praktik valuasi dalam penentuan nilai limit, serta menyoroti peran lembaga penilai (*appraiser*) dan pejabat lelang dalam menentukan nilai minimal lelang yang adil dan sesuai ketentuan hukum. Ali menjelaskan bahwa penetapan nilai limit memiliki fungsi penting sebagai batas minimum harga penawaran dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, guna memastikan tidak terjadinya kerugian bagi pihak debitur maupun kreditur. Dalam konteks jaminan fidusia atas hak cipta, penilaian nilai limit dilakukan dengan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang, dengan mempertimbangkan karakteristik khusus dari objek jaminan yang bersifat tidak berwujud. Hasil penelitian Ali menunjukkan bahwa belum terdapat standar baku dan transparan

---

<sup>14</sup>Ali, M. D. S. Penentuan Nilai Limit Valuasi Hak Cipta dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia. *Law, Development and Justice Review*, 8, 2025, hlm. 177-194.

dalam penetapan nilai limit terhadap objek jaminan non-konvensional seperti hak cipta, sehingga membuka potensi perbedaan interpretasi serta ketidakpastian hukum dalam praktik lelang. Lebih lanjut, Ali menyoroti pentingnya prinsip kepastian hukum dan asas keadilan dalam menentukan nilai limit, agar tidak terjadi ketimpangan kepentingan antara kreditur dan debitur. Ia mengusulkan perlunya penyempurnaan regulasi yang lebih rinci mengenai metodologi penilaian nilai limit dan pengawasan terhadap proses penetapannya, khususnya dalam kasus lelang eksekusi jaminan fidusia. perbedaannya terletak pada objek jaminan dan fokus pengaturannya. Penelitian Ali (2025) berfokus pada objek jaminan tidak berwujud (hak cipta) dalam sistem jaminan fidusia, sedangkan penelitian ini mengkaji objek jaminan benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) dalam pelaksanaan lelang oleh KPKNL berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023.

*Keempat*, artikel jurnal karya Ersya Malida Astrini (2022) berjudul “Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)” Dalam penelitiannya, Astriani dan Ngadino menggunakan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada saat itu merupakan regulasi utama yang mengatur secara menyeluruh tahapan lelang di Indonesia. Penelitian ini menegaskan bahwa pelaksanaan lelang harus berlandaskan pada prinsip keterbukaan, akuntabilitas, dan kepastian hukum, yang tercermin dalam setiap tahapan mulai dari permohonan lelang, pemeriksaan dokumen, penetapan nilai limit oleh penjual, hingga pengumuman

hasil lelang kepada masyarakat. Penulis menjelaskan bahwa proses pengumuman lelang memiliki peranan penting dalam menjamin asas transparansi, yang dilakukan melalui media cetak dan elektronik agar publik dapat mengakses informasi secara luas. Dengan demikian, penelitian ini berfokus pada aspek prosedural dan administratif pelaksanaan lelang, sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada masa berlakunya PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

Selain menjelaskan tahapan pelaksanaan, Astriani dan Ngadino juga menguraikan beberapa kendala yang dihadapi dalam praktik, seperti pengumuman lelang yang kurang efektif, jangka waktu publikasi yang terbatas, dan penetapan nilai limit yang sering kali tidak sesuai dengan nilai pasar. Menurut penulis, kondisi tersebut dapat menyebabkan lelang dinyatakan Tidak Ada Penawaran (TAP) dan berimplikasi pada penurunan nilai limit dalam lelang berikutnya. Penelitian ini juga menegaskan bahwa KPKNL berperan secara administratif, sehingga tidak memiliki kewenangan substantif dalam menentukan nilai limit, karena kewenangan tersebut sepenuhnya berada di tangan penjual atau kreditur. Oleh karena itu, efektivitas pelaksanaan lelang sangat ditentukan oleh koordinasi antara pihak penjual dan pejabat lelang, serta ketepatan dalam menetapkan nilai limit yang realistis agar penelitian saya menggunakan PMK Nomor 122 Tahun 2023.

*Kelima*, skripsi karya Penelitian yang dilakukan oleh Mahendra, Wahyu, et al. (2025) dalam jurnal berjudul “*Implementasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi*

*Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan*<sup>15</sup> membahas mengenai penerapan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini menyoroti bahwa nilai limit merupakan unsur penting dalam pelaksanaan lelang karena berfungsi sebagai batas minimal penawaran yang harus dipenuhi agar lelang dapat menetapkan pemenang. Dalam praktiknya, penetapan nilai limit seringkali menimbulkan permasalahan, terutama ketika kreditur lebih memilih menggunakan nilai likuidasi dibandingkan nilai pasar, sehingga harga limit lelang cenderung jauh lebih rendah dari harga pasar wajar. Kondisi tersebut dapat menimbulkan potensi kerugian bagi debitur karena objek jaminan dapat terjual dengan harga yang tidak mencerminkan nilai sebenarnya.

Mahendra dkk. menjelaskan bahwa secara konsep, nilai pasar mencerminkan estimasi harga properti dalam kondisi transaksi normal, sedangkan nilai likuidasi merupakan estimasi harga dalam keadaan penjualan terpaksa (*forced sale*) yang umumnya lebih rendah. Penelitian ini mengaitkan kedua konsep tersebut dengan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI) serta regulasi lelang yang berlaku, dengan menekankan bahwa penggunaan nilai likuidasi sebagai nilai limit masih dimungkinkan selama dilakukan berdasarkan penilaian profesional oleh penilai independen dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun demikian, penelitian tersebut juga menunjukkan bahwa belum adanya pengaturan yang tegas mengenai kewajiban

---

<sup>15</sup> Mahendra, Wahyu, et al. "Implementasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi Sebagai Nilai Limit Dalam Lelang Hak Tanggungan." *JURNAL USM LAW REVIEW* 8.3 (2025): hlm. 2861-2877.

penggunaan nilai pasar sebagai dasar utama penentuan nilai limit menyebabkan munculnya ruang interpretasi dan ketidakpastian dalam praktik. Oleh karena itu, Mahendra dkk. merekomendasikan perlunya penguatan regulasi terkait standar penilaian nilai limit agar lebih menjamin keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur serta memberikan perlindungan hukum yang lebih adil.

Adapun perbedaan penelitian Mahendra dkk. (2025) dengan penelitian yang akan penulis lakukan terletak pada fokus kajian dan ruang lingkup penelitian. Mahendra dkk. lebih menitikberatkan pada analisis implementasi nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar penentuan nilai limit dalam lelang hak tanggungan secara normatif. Sementara penelitian yang akan penulis lakukan berfokus pada aspek kepastian hukum terhadap penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang objek jaminan benda tidak bergerak berupa rumah tinggal, termasuk persoalan lelang yang dilakukan secara berulang tanpa adanya pembatasan jumlah pengajuan lelang di KPKNL Yogyakarta. Dengan demikian, penelitian penulis tidak hanya membahas metode penilaian nilai limit, tetapi juga menganalisis ketidakpastian hukum yang timbul akibat praktik penetapan nilai limit dan pelaksanaan lelang berulang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 sebagai regulasi terbaru.

#### **E. Kerangka Teori**

Kerangka teoritik merupakan bagian yang sangat penting dalam penyusunan suatu penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk menjadi barometer penulisan dan penyusunan hasil penelitian serta membantu memberikan jawaban konseptual atas pertanyaan-pertanyaan yang sebelumnya dituangkan dalam rumusan

masalah. Oleh karena itu dalam penyusunan penelitian hukum ini terdapat beberapa teori-teori yang akan digunakan antara lain:

1. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch)

Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum asal Jerman, yang menyatakan bahwa tujuan hukum mencakup 3 (tiga) nilai dasar, yaitu:

- a. Keadilan
- b. Kemanfaatan
- c. Kepastian Hukum

Menurut Gustav, ketiga unsur ini harus seimbang agar hukum dapat berfungsi secara ideal. Namun kepastian hukum menjadi unsur yang paling mendasar karena tanpa kepastian hukum hukum tidak dapat ditegakkan dan kehilangan makna sebagai alat pengatur kehidupan masyarakat.<sup>16</sup> Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>17</sup>

Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbullah ketidakpastian yang pada akhirnya akan

---

<sup>16</sup> Muslih, M. Negara hukum Indonesia dalam perspektif teori hukum Gustav Radbruch (Tiga nilai dasar hukum). *Legalitas: Jurnal Hukum*, 4(1), (2017), hlm 130-152.

<sup>17</sup> Mario Julyano dkk, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Kontruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol.1 No. 01, Juli, 2021, hlm 14.

menimbulkan kekerasan akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten di mana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Menurut Gustav Radbruch tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari pada kepastian hukum dan kemanfaatan. Tujuan kepastian hukum menempati peringkat yang paling atas diantara tujuan yang lain namun, setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut di Jerman di bawah kekuasaan Nazime legalisasi praktik-praktik yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mengesahkan praktik-praktik kekejaman perang pada masa itu. Kepastian hukum ialah penentu suatu masyarakat bisa melakukan apa, bisa mendapatkan apa, bisa berupaya apa dengan ketentuan yang objektif dengan keadilan dan peri kemanusiaan yang menjadi tujuan akhir.<sup>18</sup>

## 2. Teori keadilan

Menurut John Rawls, keadilan sebagai *fairness* dapat diwujudkan melalui keadilan prosedural murni (*pure procedural justice*). Dalam keadilan prosedural murni, suatu hasil dianggap adil apabila prosedur

---

<sup>18</sup> Yapiter Marpi, S.Kom., SH.,MH., *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*, PT Zona Media Mandiri, Desember, 2020, hlm 43.

yang digunakan untuk mencapainya juga adil. Artinya, keadilan tidak hanya dilihat dari hasil akhir, tetapi dari proses yang dilalui.<sup>19</sup>

Teori keadilan oleh John Rawl berusaha memberi jawaban bagi blind spot teori keadilan yang lebih awal diperkenalkan John Stuart Mill. Mill lebih dahulu memperkenalkan model utilitarianisme untuk pencapaian keadilan. Bagi Mills, keadilan diukur berdasarkan moralitas yang menghasilkan keadaan terbaik, dengan jumlah kebahagiaan terbesar, bagi lebih banyak orang. Kritik pada teori Mill adalah kecondongannya yang berorientasi pada tujuan dan kurang memperhitungkan rasa keadilan bagi pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, Rawls menawarkan konsep keadilan sebagai *fairness*.<sup>20</sup>

Dalam konteks pelaksanaan lelang, prinsip keadilan prosedural Rawls dapat dilihat dari bagaimana proses lelang dijalankan. Lelang yang adil bukan hanya diukur dari siapa yang menang atau berapa harga yang tercapai, tetapi dari apakah prosedur pelaksanaannya telah memberikan kesempatan yang setara bagi seluruh pihak, dilakukan secara transparan, dan tidak menguntungkan pihak tertentu.

Apabila prosedur pelaksanaan lelang, khususnya dalam penentuan nilai limit dan pelaksanaan lelang ulang, tidak memiliki batasan yang jelas dan membuka ruang tindakan sepihak, maka kondisi tersebut dapat

---

<sup>19</sup> Assauri, Sufyan, Mahir Amin, and Sri Warjiyati. "Teori Keadilan dan Moralitas." *Pendas: Jurnal Ilmiah Pendidikan Dasar* 10.02 (2025), hlm. 211-221.

<sup>20</sup> John Rawl, *A Theory of Justice, Revision*. (Cambridge: Harvard University Press, 1999), hlm. 10.

dikatakan tidak sepenuhnya mencerminkan keadilan prosedural menurut Rawls. Meskipun secara formal lelang dilaksanakan sesuai peraturan, namun apabila prosedurnya berpotensi merugikan salah satu pihak secara sistematis, maka prinsip justice as fairness belum terpenuhi.

Keadilan sebagai *fairness* dimungkinkan terjadi bila setiap pihak memiliki posisi yang setara. Kesetaraan hanya dapat dicapai dalam proses pencarian keadilan dengan tidak memandang atau memperhitungkan status sosial, kelas, kekayaan, distribusi aset, juga keistimewaan pada pihak tertentu seperti kemampuan alami, kecerdasan, kekuatan atau kekuasaan. Rawls mengasumsikan setiap pihak tidak mengetahui atau mengabaikan konsepsi mereka tentang kebaikan atau kecenderungan psikologis khusus mereka.<sup>21</sup>

Bagi Rawls, keadilan diputuskan di balik *veil of ignorance* yakni prinsip dalam masyarakat untuk tidak memiliki jenis pengetahuan tertentu yang mungkin membuat proses tawar-menawar menjadi tidak adil. Setiap pihak diandaikan tidak memperhitungkan posisi yang mereka pegang dalam masyarakat. Oleh karena itu, perlu disadari dua hal penting. Pertama, setiap pihak sepakat untuk tunduk pada keadaan setara.<sup>4</sup> Kedua, setiap pihak memahami tentang teori ekonomi, organisasi sosial dan psikologi manusia. *Veil of ignorance* berfungsi

---

<sup>21</sup> Triyudiana, Andra, and Putri Neneng. "Penerapan prinsip keadilan sebagai fairness menurut John Rawls di Indonesia sebagai perwujudan dari Pancasila." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 2.01 (2024), hlm. 7-9.

untuk memastikan bahwa sejak awal tidak ada yang diuntungkan atau dirugikan dalam pilihan prinsip kesetaraan. Posisi awalnya adalah berupa status quo yang sesuai dan dengan demikian kesepakatan mendasar dicapai secara adil.

Pada kondisi-kondisi tertentu, kedua belah pihak dapat memilih dua prinsip keadilan. Pertama, mereka dapat memilih *equal liberty* (kebasan yang setara) dimana setiap orang memiliki hak yang sama untuk mencapai kebebasan yang setara pada keseluruhan sistem yang paling luas. Kedua adalah *difference principle* (prinsip pembeda). Pada prinsip ini dimungkinkan ketidaksetaraan dalam distribusi keadilan, namun hanya bagi pihak yang dilindungi atau yang paling dirugikan dalam masyarakat. Singkatnya, ada strategi yang ditetapkan sejak awal bahwa setiap pihak dapat memilih cara untuk memaksimalkan yang minimum.‘ Bagi institusi di area sosial dan ekonomi dapat dibangun kesepakatan bersama, misalnya: (a) Keuntungan terbesar adalah bagi pihak yang paling dirugikan. Hal ini konsisten dengan prinsip ekonomi yang adil, (b) Kesepakatan pada jabatan dan posisi yang terbuka untuk semua dalam kondisi kesetaraan dan kesempatan yang adil.

Beberapa prinsip untuk mencapai keadilan menurut Rawls adalah: Pertama, keadilan sebagai fairness menghasilkan keadilan prosedural murni‘. Dalam keadilan prosedural murni tidak ada standar untuk memutuskan apa yang adil selain dari prosedur itu sendiri. Keadilan berlaku bukan pada hasil atau tujuannya tetapi pada sistemnya. Rawls

mengembangkan konsep kesempatan yang sama' sebagai prinsip keadilan. Oleh karena itu, pada posisi awal struktur dibangun melalui pilihan prosedur. Kedua adalah metode penilaian yang disebut keseimbangan reflektif.<sup>22</sup>

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang mencakup langkah-langkah dan mekanisme hukum yang dirancang untuk melindungi hak-hak individu maupun masyarakat secara keseluruhan. Tujuan utama perlindungan hukum adalah memastikan bahwa setiap orang memperoleh akses yang adil terhadap keadilan, rasa aman, serta perlakuan yang setara di hadapan hukum. Hadjon menekankan bahwa perlindungan hukum memiliki peranan penting dalam menjaga keadilan sosial dan keseimbangan kekuasaan di tengah masyarakat. Lebih lanjut, perlindungan hukum meliputi berbagai aspek, antara lain perlindungan terhadap tindakan kekerasan, diskriminasi, penyalahgunaan kekuasaan, serta pelanggaran hak asasi manusia. Oleh karena itu, perlindungan hukum menuntut adanya pembentukan peraturan perundang-undangan yang adil, keberadaan sistem peradilan yang independen, serta mekanisme penegakan hukum yang efektif. Philipus M. Hadjon juga menyoroti pentingnya perlindungan hukum bagi kelompok masyarakat yang rentan dan

---

<sup>22</sup> Bima, Rizki, and Ahmad Ahsin. "TUSLAH DALAM SUDUT PANDANG TEORI KEADILAN." *Lex Sharia Pacta Sunt Servanda: Jurnal Hukum Islam dan Kebijakan* 2.2 (2025): 45-52.

terpinggirkan, seperti perempuan, anak-anak, masyarakat miskin, dan kelompok minoritas.

Perlindungan hukum dalam konteks ini harus mampu menjamin pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak mereka agar dapat hidup bermartabat serta memiliki kesempatan yang sama dalam kehidupan sosial. Dengan demikian, pandangan Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum merupakan prinsip fundamental dalam mewujudkan sistem hukum yang adil dan berkeadilan. Perlindungan hukum yang efektif akan memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi seluruh warga negara.<sup>23</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan cara penelitian lapangan<sup>24</sup>. Penelitian ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta menganalisis bekerjanya hukum dalam masyarakat.

### **2. Sifat Penelitian**

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pola penalaran induktif, yaitu menarik kesimpulan umum berdasarkan fakta-fakta khusus yang

---

<sup>23</sup> Bediona, K., Herliansyah, M. R. F., Nurjaman, R. H., & Syarifuddin, D. Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, (2024), 2(01).

<sup>24</sup> Muhaimin, *Metode penelitian Hukum*, (NTB: Mataran University Press, 2020), hlm. 80.

diperoleh dari hasil penelitian lapangan. Pendekatan ini memanfaatkan data empiris yang saling berkaitan dan diperiksa secara langsung melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen, yang kemudian dianalisis secara sistematis untuk menemukan pola dan kecenderungan hukum dalam praktik pelaksanaan lelang.<sup>25</sup> Dari hasil analisis tersebut, dirumuskan konsep, prinsip, dan kesimpulan mengenai kepastian hukum atas penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang objek jaminan benda tidak bergerak.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu bahwa dalam mencari data yang diperlukan tidak hanya berpegang pada segi-segi yuridis saja, melainkan juga berpegang pada hasil penelitian dan fakta-fakta dilapangan. Penyusun menggunakan pendekatan yuridis yang dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Secara empiris data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan Kuasa Hukum Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti dan Bapak Wiwin Wijonarko. Pendekatan ini memungkinkan penelitian tidak hanya memahami aspek formal tetapi juga realitas implementasinya di lapangan.

### 4. Sumber Data

#### a. Data Primer

---

<sup>25</sup> Haki, Ubay, and Eka Danik Prahastiwi. "Strategi pengumpulan dan analisis data dalam penelitian kualitatif pendidikan." *Jurnal Inovasi Dan Teknologi Pendidikan* 3.1 (2024): 1-19.

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.<sup>26</sup> Data di ambil langsung di lapangan melalui wawancara, observasi, atau eksperimen yang dilakukan secara langsung. Data ini bersifat asli dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan penelitian.<sup>27</sup>

b. Data Sekunder

Yaitu data yang didapatkan oleh penulis secara tidak langsung dari objek melainkan dari berbagai sumber.<sup>28</sup> Bahan hukum yang digunakan antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan yang mengikat secara umum atau memikat pihak yang berkepentingan.<sup>29</sup> Bahan hukum primer yang digunakan yakni:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);

---

<sup>26</sup> Zuchri Abdusammad, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: CV Syakir Media Press, 2021), hlm. 142.

<sup>27</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada:Jakarta, 2013, hlm. 32.

<sup>28</sup> M. Syamsudin, *Oprasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 98-99.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 96.

3. Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang
7. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
8. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang;
16. Perbendaharaan Negara;

17. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak;
19. *Vendu Reglement* (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189) sebagaimana diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 56 disebut sebagai Undang-Undang Lelang;
20. *Vendu Instructie* (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 190) Peraturan pelaksanaan lelang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjadi pendukung serta penjelasan dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi buku tentang ilmu hukum, jurnal ilmu hukum, laporan hukum, surat kabar cetak maupun elektronik yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>30</sup>

5. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data

a. Teknik Pengumpulan

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer meliputi pengumpulan data melalui sumber literatur hukum ditambah berita akan penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang. Diperlukan juga pendapat dari lembaga yang berkecimbung

---

<sup>30</sup> *Ibid*

langsung atas penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang serta pendapat para ahli hukum/praktisi hukum untuk memberikan validasi atas temuan data yang sudah dikumpulkan yang mana dalam mendapatkan pendapat para pihak tersebut akan perlu diwawancara baik dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

b. Analisis Data

Analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif dipilih mengingat dalam pengumpulan data penelitian, penulis memilih data primer berupa wawancara serta observasi terhadap objek bahasan yang diteliti sehingga penggambaran terhadap kualitas mutu dalam wawancara dan observasi menjadi acuan utama dalam memaparkan hasil penelitian penulis.

## G. Sistematis Pembahasan

Dalam penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Objek Jaminan Benda Tidak Bergerak Berupa Rumah Tinggal (Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Di KPKNL Yogyakarta)”, sistematika pembahasan yang akan disusun oleh penulis sebagai berikut:

Bab *pertama*, dalam bab ini penulis menyusun terkait latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan serta kegunaan dari penelitian yang akan diteliti, teori yang akan dipergunakan penulis dalam menjawab permasalahan, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, berisi pembahasan teori yang dipergunakan secara mendetail dalam menggali data serta menjadi acuan dalam memberikan kesimpulan atas hasil dari penelitian yang dilakukan.

Bab *ketiga*, menguraikan mekanisme dan prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pembahasan mengenai bagaimana pengajuan permohonan pelaksanaan lelang. Serta menjelaskan bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan benda tidak bergerak yang berulang dalam kasus yang dialami Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti.

Bab *keempat*, inti dari penelitian yang berisi analisis terhadap permasalahan yang dikaji berdasarkan teori-teori hukum yang digunakan. Pembahasan mencakup analisis yuridis terhadap standar penentuan nilai limit oleh kreditur dan peran penilai independen, kesesuaian pelaksanaan nilai limit dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum, serta tinjauan terhadap praktik pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan hingga 5 (lima) kali di KPKNL Yogyakarta dan data pendukung yang diperoleh melalui kantor advokat. Selain itu, bab ini juga mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan nilai limit serta memberikan rekomendasi terhadap penerapan standar baku agar sesuai dengan hukum nasional.

Bab *kelima*, berisi kesimpulan yang merupakan rangkuman dari hasil analisis terhadap rumusan masalah penelitian serta saran yang ditujukan kepada instansi terkait, seperti Kementerian Keuangan, Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN), pejabat lelang, maupun praktisi hukum, agar pelaksanaan

lelnag terhadap objek jaminan benda tidak bergerak berjalan sesuai dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkentingan.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai kepastian hukum atas penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang objek jaminan benda tidak bergerak berupa rumah tinggal (Studi Kasus Pelaksanaan Lelang Pasangan Usaha di KPKNL Yogyakarta), maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan secara berulang tanpa adanya pembatasan jumlah pengajuan lelang terhadap objek jaminan belum terpenuhi akibat adanya kekosongan hukum dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 memang memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan lelang ulang apabila lelang sebelumnya dinyatakan tidak laku, ditahan, atau pembelinya wanprestasi. Namun, peraturan tersebut tidak mengatur secara tegas mengenai batas maksimal jumlah lelang ulang, jangka waktu keseluruhan pelaksanaan lelang, maupun konsekuensi hukum dari lelang yang dilakukan secara berulang terhadap satu objek jaminan yang sama. Kekosongan pengaturan ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi debitur, karena debitur tidak memperoleh kejelasan mengenai kapan proses lelang akan berakhir dan pada nilai berapa objek jaminannya akan dijual

2. Standar penentuan nilai limit terhadap objek jaminan benda tidak bergerak dalam sistem pelaksanaan lelang di Indonesia belum memberikan perlindungan hukum yang adil akibat kekosongan pengaturan mengenai batas kewenangan penjual dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023. Penetapan nilai limit sepenuhnya diserahkan kepada penjual berdasarkan penilaian penilai atau penaksiran internal, tanpa adanya ketentuan yang mengatur batas kewajaran nilai limit, metode penilaian yang wajib digunakan, serta batas penurunan nilai limit dalam pelaksanaan lelang ulang. Kekosongan norma tersebut membuka peluang terjadinya penetapan nilai limit yang tidak proporsional dan berpotensi merugikan debitur, karena objek jaminan dapat terjual jauh di bawah nilai pasar yang wajar. Hal ini menunjukkan bahwa standar penentuan nilai limit belum sepenuhnya sejalan dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak.

#### B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah dan Kementerian Keuangan

Perlu dilakukan penyempurnaan terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 guna mengisi kekosongan hukum yang ada, khususnya dengan: Mengatur secara tegas batas maksimal jumlah lelang ulang terhadap satu objek jaminan; Menetapkan batas penurunan nilai limit yang rasional dan berbasis

nilai pasar atau hasil penilaian independen terbaru; Mewajibkan penggunaan penilai independen dalam penentuan nilai limit pada lelang ulang tertentu; Menyediakan mekanisme pengawasan atau evaluasi terhadap permohonan lelang ulang yang berulang kali diajukan oleh kreditur.

2. Bagi Direktorat Jenderal kekayaan Negara (DJKN) dan KPKNL

Perlu dilakukan penyempurnaan terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 guna mengisi kekosongan hukum yang ada, khususnya dengan: Mengatur secara tegas batas maksimal jumlah lelang ulang terhadap satu objek jaminan; Menetapkan batas penurunan nilai limit yang rasional dan berbasis nilai pasar atau hasil penilaian independen terbaru; Mewajibkan penggunaan penilai independen dalam penentuan nilai limit pada lelang ulang tertentu; Menyediakan mekanisme pengawasan atau evaluasi terhadap permohonan lelang ulang yang berulang kali diajukan oleh kreditur.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian lanjutan diharapkan dapat mengkaji secara lebih mendalam konsep perlindungan hukum debitur dalam lelang eksekusi, termasuk kemungkinan penerapan pembatasan lelang ulang secara komparatif dengan sistem hukum negara lain atau melalui kajian yurisprudensi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Vendu Reglement (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189) sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad Tahun 1940 Nomor 56.

Vendu Instructie (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 190).

Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

**Buku**

Abdussamad Zuchri, *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar: CV Syakir Media Press, 2021.

Alrasid Harun dan Indonesia, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia Menurut Sistem Engelbrecht*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2006.

Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Lelang: *Teori dan Praktik*, Jakarta: BPPK, 2008.

Badruzaman Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1983.

Bahsan M., *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Harahap M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2020.

Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Hasbullah Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta: IND-HILL-CO, 2005.

- Manan Bagir dan Magnar Kuntanan, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, Bandung: Alumni, 2017.
- Mantayborbir S., Jauhari Imam, dan Widodo Agus Hari, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2002.
- Marpi Yapiter, *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*, Jakarta: Zona Media Mandiri, 2020.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2005.
- Rahardjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Rahman Hassanudin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Rawls John, *A Theory of Justice*, Revised Edition, Cambridge: Harvard University Press, 1999.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Bandung: Rajawali Pers, 2016.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

- Sianturi Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, t.t.: Mandar Maju, 2013.
- Siregar Doli D., *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai dalam Pemulihan Kondisi Nasional*, Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2002.
- Soemitro Rahmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco, 1987.
- Soetoprawiro Koerniatmanto, *Bukan Kapitalisme Bukan Sosialisme*, Yogyakarta: Kanisius, 2003.
- Soewanda I Made, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005.
- Sofwan Sri Soedewi Maschun, *Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1982.
- Sofwan Sri Soedewi Masjchun, *Himpunan Karya Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Supramono Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Cet. I, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sukiati, *Metodologi Penelitian: Sebuah Pengantar*, Medan: CV Manhaji, 2016.

Suryana, *Metode Penelitian Model Praktis: Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2010.

Suyuthi Wildan, *Sita dan Eksekusi: Praktik Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: Tatanusa, 2004.

Syamsudin M., *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Sjahdeini Reni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Gramedia Pustaka, 1999.

Tanya Bernard L. dkk., *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.

Usman Rachmadi, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Kumala Yudha Cahya, *Lelang Indonesia (Serba-Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, Yogyakarta: Deepublish, 2021.

#### **Jurnal**

Abubakar Lastuti, "Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan", *Buletin Hukum Kebanksentralan*, Vol. 12 No. 1, 2015.

Abdullah A., Kesuma D., dan Putri N. R. A., “Kajian Perbedaan Nilai Limit dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 10 No. 2, 2024.

Afdhali Dino Rizka, “Idealitas Penegakan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum”, *Collegium Studiosum Journal*, 2023.

Alamsjah M. Yusuf Baharuddin SM dan Velentina Rouli Anita, “Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi”, *Ranah Research*, Vol. 7 No. 5, 2025. Ali M. D. S.,

“Penentuan Nilai Limit Valuasi Hak Cipta dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia”, *Law, Development and Justice Review*, Vol. 8, 2025.

Ansa Christofer Bryan, “Tinjauan Yuridis terhadap Perlindungan Hukum bagi Debitur Pinjaman Online”, *Lex Administratum*, Vol. 12 No. 1, 2023.

Aulia Nusa Bela, Leviza Jelly, dan Devi T. Keizerina, “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (Online) Hak Tanggungan di KPKNL Medan”, *Jurnal Hukum Al-Hikmah*, Vol. 3 No. 2, 2022.

Badalu Febriyanti, “Peran Hukum dalam Mewujudkan Keadilan Sosial di Masyarakat”, *Ganec Swara*, Vol. 19 No. 1, 2025.

Bediona K. dkk., “Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M. Hadjon”, *Das Sollen*, 2024.

Bima Rizki dan Ahsin Ahmad, “Tuslah dalam Sudut Pandang Teori Keadilan”, *Lex Sharia Pacta Sunt Servanda*, Vol. 2 No. 2, 2025.

Ferels Lavatte, Muttaqin Zainal, dan Akyas Muhammad, “Sinkronisasi Pengaturan Pemindahan Hak Atas Tanah melalui Lelang”, *Acta Diurnal*, Vol. 7 No. 2, 2024.

Halilah Siti dan Arif Mhd Fakhurrahman, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”, *Siyasah*, Vol. 4 No. 2, 2021.

Harefa Oinike Natalia, “Ketika Keadilan Bertemu dengan Kasih”, *Sundermann*, Vol. 13 No. 1, 2020.

Hidayah Hikmah Nurul dan Badriyah Siti Malikhatun, “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan”, *Notarius*, Vol. 15 No. 1, 2022.

Julyano Mario dkk., “Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 1 No. 1, 2021.

Kamal H., “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah”, *Al-Mashaadir*, Vol. 1 No. 2, 2020.

Langit Ervira Sekar dan Setyorini Erny Herlin, “Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi”, *Bureaucracy Journal*, Vol. 2 No. 2, 2022.

Lumare Lawrina Cristi Natalia dan Djajaputra Gunawan, “Identifikasi Perlindungan Hukum terhadap Debitur”, *UNES Law Review*, Vol. 6 No. 1, 2023.

Meidanasari Annisa, “Teori Hukum Normatif dalam Perspektif Neo-Kantian”, *Lex Renaissance*, Vol. 10 No. 1, 2025.

Mendrofa Otniel Ogamota, “Pembatasan Kebebasan Beragama Berdasarkan Teori Keadilan”, *Milthree Law Journal*, Vol. 1 No. 1, 2024.

Mulyati Etty dan Dwiputri Fajrina Aprilianti, “Prinsip Kehati-Hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan”, *Acta Diurnal*, Vol. 1 No. 2, 2018.

Muslih M., “Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Gustav Radbruch”, *Legalitas*, Vol. 4 No. 1, 2017.

Mutmainnah Washilatul dkk., “Bias Paradigma atas UU Harmonisasi Peraturan Perpajakan”, *Kabilah*, Vol. 7 No. 2, 2022.

Nasichin M. dan Candra A., “Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan di Bawah Harga Wajar”, *Jurnal Pro Hukum*, 2020.

Novita Dila, Qibthiah Ita Mariyatul, dan Muis Abdul, “Implementation of Online Auction Services (E-Auction) at KPKNL Bekasi City”, *Kybernan*, Vol. 13 No. 1, 2022.

- Permana Yoga dan Nisa Fauzatul Laily, “Konsep Keadilan dalam Perspektif Ekonomi Islam”, *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam*, Vol. 5 No. 2, 2024.
- Ramadita I. Y. A. dan Yunanto Y., “Analisis Pelaksanaan Lelang sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan”, *Al-Manhaj*, Vol. 5 No. 2, 2023.
- Setiono Gentur Cahyo, “Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan”, *Transparansi Hukum*, Vol. 1 No. 1, 2018.
- Sitompul Risma Wati dkk., “Perlindungan Hukum terhadap Kreditur”, *Jurnal Rectum*, Vol. 4 No. 1, 2022.
- Taufik Muhammad, “Filsafat John Rawls tentang Teori Keadilan”, *Mukaddimah*, Vol. 19 No. 1, 2013.
- Tista Adwin, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia”, *Al-Adl*, 2013.
- Triyudiana Andra dan Putri Neneng, “Penerapan Prinsip Keadilan sebagai Fairness”, *Das Sollen*, Vol. 2 No. 1, 2024.
- Wirjono P., “Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Instrumen Keadilan”, *Jurnal Kebijakan Hukum*, Vol. 1 No. 1, 2022.
- Wulandari Ranty dan Akmansyah Muhammad, “Membangun Keadilan dari Timur dan Barat”, *Ta'wiluna*, Vol. 6 No. 2, 2025.
- Yuningsih Deity dkk., “Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit”, *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 4 No. 2, 2022.

Zulfikah Nur dkk., “Metodologi Penelitian: Analisis Konseptual”, *Indonesian Journal of Science Education and Technology*, Vol. 4 No. 1, 2024.

## SKRIPSI

Aditya Dhimas Akbar, *Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang*, Skripsi, Universitas Medan Area, 2024.

Amin Nasrul, *Penerapan Penentuan Nilai Limit terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan*, Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2024.

Firda Nurizka, *Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli melalui Media Elektronik*, Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Hanavia Evie dan Novianto Widodo Tresno, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial*, Skripsi, Universitas Sebelas Maret, 2017.

Suardi Rastiyani, *Pertanggungjawaban Pegadaian Syariah atas Hilang atau Rusaknya Barang Jaminan*, Skripsi, IAIN Parepare, 2024.

## WEBSITE

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/page/2922/Sejarah-](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/page/2922/Sejarah-DJKN.html)

[DJKN.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/page/2922/Sejarah-DJKN.html). (diakses pada 16 Desember 2025 Pukul 15:44).

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/page/2922/Sejarah-DJKN.html>. (diakses pada 16 Desember 2025 Pukul 17:06).

<https://www.instagram.com/p/DQtcTOBkqxz/>. (Diakses pada 1 Januari 2026, pukul 23:34 WIB).

## **WAWANCARA**

Hasil wawancara dengan Bapak Wiwin Wijonarko, selaku pemilik objek jaminan, pada tanggal 10 Januari 2026.

Hasil wawancara dengan Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti, selaku istri Bapak Wijonarko, pada tanggal 10 Januari 2026.

Wawancara dengan Bapak Nur Misuari Rayinda Rosyi, S.H., selaku kuasa hukum Ibu Nurul Esturina Ratna Subekti, pada tanggal 24 Oktober 2025.

Wawancara dengan Bapak Totok Risdiyanto, selaku bidang pelayanan kekayaan negara, pada tanggal 21 Januari 2026.