

**PENILAIAN KETIDAKSESUAIAN HARGA LELANG  
PADA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo)**



**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*

**OLEH:**

**Muhammad Daffa Raditya Abdillah**

**02011282025224**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**INDRALAYA**

**2025**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
INDRALAYA**

**HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**NAMA** : MUHAMMAD DAFFA RADITYA ABDILLAH  
**NIM** : 02011282025224  
**PROGRAM KEKHUSUS** : HUKUM PERDATA

**JUDUL**

**KETIDAKSESUAIAN HARGA LELANG  
PADA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo)**

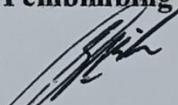
Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 27 Februari  
2025 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

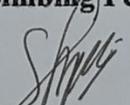
**Mengesahkan,**

Palembang, Maret 2025

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pembantu**

  
**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.**  
NIP. 198003082002122002

  
**Muhammad Syahri Ramadhan S.H., M.H.**  
NIP. 199203272019031008



**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

  
**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**  
NIP. 196606171990011001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Muhammad Daffa Raditya Abdillah

Nomor Induk Mahasiswa : 02011282025224

Tempat Tanggal Lahir : Lubuk Linggau, 13 Desember 2002

Fakultas : Hukum

Strata Pendidikan : Strata Satu (S1)

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian/Program Kekhususan: Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, Maret 2025



Muhammad Daffa Raditya Abdillah  
NIM. 02011282025224

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Baik buruknya suatu karakter tidak menentukan baik buruknya sebuah cerita”**

**Kupersembahkan Untuk :**

**❖ Orang Tuaku Tercinta**

**❖ Adik-adikku tersayang**

**❖ Guru dan Dosenku**

**yang terhormat**

**❖ Sahabat-sahabatku**

**❖ Almamater kuning**

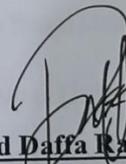
**yang aku banggakan**

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkah dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**PENILAIAN KETIDAKSESUAIAN HARGA LELANG PADA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo)**” yang merupakan syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Pada penulisan skripsi ini, penulis menghadapi berbagai permasalahan dari cara berfikir bagaimana dapat mengemas dan menyajikan skripsi secara menarik hingga permasalahan internal penulis. Tentu saja dengan berbagai permasalahan yang penulis hadapi, penulis merasa terbantu dengan adanya dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, kritik serta saran kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis sadar jika skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan saran yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi pembacanya.

Palembang, Maret 2025



Muhammad Daffa Raditya Abdillah  
NIM. 02011282025224

## Ucapan Terimakasih

*Bismillahirrahmaanirrahim*

*Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pada kesempatan kali ini penulis akan menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu tiada hentinya memberikan hidayah, karunia, rezeki, nikmat, berkah, dan rahmat-nya kepada hambanya, Sehingga penulisan ini terselesaikan dan berguna bagi banyak orang.
2. Kedua Orang Tua saya, Bapak Abubakar Abdillah dan Ibu Vera Liosnova yang telah mendidik, merawat, serta membesarkan saya, berkat doa dan kasih sayang merekalah saya bisa sampai di titik ini
3. Kedua adik saya Muhammad Atha Radya Abdillah dan Andhara Jasmine Ramadhanty, yang selalu menjadi salah satu alasan saya untuk tetap berjuang
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Prof. Dr. H, Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Ibu Helena Primadianti S, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata;
10. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama serta dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing, dan mensupport penulis dalam menyelesaikan penulisan ini. Doa rais untuk bu Putu sehat selalu, diberikan umur yang barokah, semoga karirnya semakin melejit, dipermudahkan segala urusannya, dan Allah berikan selalu rahmat dan keharmonisan dalam rumah tangga ibu, Aaaaamiiiiin;

11. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Pembantu yang telah memberikan, bimbingan, serta arahan mulai dari awal persiapan penulisan hingga terselesaikannya penulisan ini.
12. Kepada sahabatku Jhon Henri Wijaya yang selalu menjadi teman dikala suka dan duka, serta menjadi teman bertukar pikiran.
13. Kepada Keluarga Besar HMI Komisariat Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah menjadi rumah berproses pengembangan diri saya
14. Kepada Keluarga Besar Badan Otonom Lawcus FH Unsri yang telah memberikan kesempatan serta amanah yang besar untuk memimpin suatu organisasi selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
15. Kepada Keluarga Besar DPM FH Unsri yang telah memberikan kesempatan saya untuk berproses dalam berorganisasi serta menuangkan ide dan pikiran
16. Kepada Keluarga Besar Sudut Kiri yang telah menjadi wadah saya untuk menuangkan ide dan kreativitas saya, serta menjadi tempat untuk berkeluh-kesah dan mencari ketenangan selama masa-masa penulisan skripsi ini

**Palembang, Maret 2025**

  
**Muhammad Daffa Reditya Abdillah**  
**NIM. 02011282025224**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
1. Manfaat Teoritis .....	7
2. Manfaat Praktis .....	8
E. Ruang Lingkup.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian .....	9
2. Pendekatan Penelitian .....	10
3. Sumber Bahan Hukum.....	11
4. Analisis Bahan Hukum .....	13
5. Metode Penarikan Kesimpulan.....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
<b>A. Landasan Teori .....</b>	<b>15</b>
1. Teori Keadilan .....	15
2. Teori Kepastian Hukum .....	16
3. Teori Perlindungan Hukum ,.....	17

4. <i>Creditors Bargain Theory</i> .....	19
<b>B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan .....</b>	<b>21</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	21
2. Asas Hak Tanggungan .....	24
3. Konsep Dasar Perjanjian Tanggung Menanggung .....	25
4. Kedudukan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit .....	27
5. Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Kreditur Separatis .....	30
<b>C. Tinjauan Umum Lelang .....</b>	<b>32</b>
1. Lelang Sebagai Pemenuhan Hak Kreditur Separatis .....	32
2. Mekanisme Lelang Terhadap Hak Tanggungan yang dipegang Kreditur Separatis .....	34
3. Konsep Dasar Eksekusi Atas Hak Tanggungan.....	37
<b>BAB III PEMAKNAN NILAI KETIDAKSESUAIAN HARGA LELANG PADA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo) .....</b>	<b>41</b>
<b>A. Penentuan Nilai Limit Harga Lelang Pada Eksekusi Hak Tanggungan...</b>	<b>41</b>
1. Dasar Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	41
2. <i>Urgency</i> Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,..	57
<b>B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo Khususnya Mengenai Ketidaksesuaian Harga Lelang Pada Eksekusi Hak Tanggungan .....</b>	<b>60</b>
1. Kasus Posisi Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo .....	60
2. Analisis Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo .....	69
<b>C. Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Setelah Hakim Memberi Putusan .....</b>	<b>72</b>

1. Analisis Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo .....	72
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>81</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

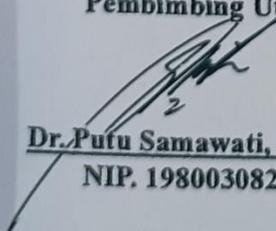
<b>Tabel 3.1</b> Kronologis Upaya Lelang .....	58
<b>Tabel 3.2</b> Sisa Kewajiban Penggugat .....	63

## ABSTRAK

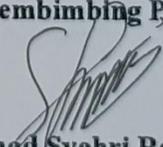
Lelang kerap kali terjadi di tengah masyarakat yang melakukan wanprestasi terhadap Bank. Adapun yang terjadi antara Bank BRI dan tergugat. Bank BRI dinilai melakukan menjual tanah dengan harga dibawah pasaran dan tidak melakukan analisis. Adapun tujuan dari penelitian ini yakni menganalisis penentuan nilai limit harga lelang pada eksekusi hak tanggungan, menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo khususnya mengenai ketidaksesuaian harga lelang pada eksekusi hak tanggungan, dan Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan eksekusi hak tanggungan setelah hakim memberikan Putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo. Penelitian ini merupakan penelitian normative yang menggunakan pendekatan Undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Hasil penelitian yang diperoleh ialah tidak ditentukan secara normatif terkait penentuan limitnya, namun dalam menentukan limit lelang didasarkan atas 3 faktor yakni analisis harga pasar, analisis biaya dan harga fidusia. Serta petunjuk pelaksanaan lelang dimana menjelaskan Nilai limit sebagaimana merujuk pada Pasal 56 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai. Pada Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo merujuk pada Pasal 47 PMK 27/2016 berdasarkan hal tersebut menetapkan nilai limit Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibawah harga pasaran Rp. 701.700.000,- (tujuh ratus satu juta tujuh ratus ribu rupiah) adalah diperbolehkan dan sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku adapun kedudukan eksekusi hak tanggungan setelah hakim memberikan putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo pada putusan ini hakim berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan BRI telah memenuhi peraturan lelang dan berpendapat bahwa nilai limit yang ditentukan oleh BRI ialah sah dan tidak melanggar hukum

**Kata Kunci : *Penentuan Limit Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, Putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo.***

**Pembimbing Utama**

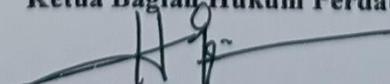
  
**Dr. Pufu Samawati, S.H., M.H.**  
NIP. 198003082002122002

**Pembimbing Pembantu**

  
**Muhammad Syahri Ramadhan S.H., M.H.**  
NIP. 199203272019031008

Mengetahui

**Ketua Bagian Hukum Perdata**

  
**Helena Primadianti S, S.H., M.H.**  
NIP. 196003121989031002

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Menurut Pasal 1 angka 1 dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 mengenai Petunjuk Pelaksanaan *auction*, lelang merujuk pada proses penjualan barang yang dapat diikuti oleh publik dengan menawarkan harga secara tertulis dan/atau lisan, yang akan meningkat atau menurun hingga mencapai harga tertinggi, setelah adanya pengumuman lelang terlebih dahulu.<sup>1</sup> Berdasarkan definisi *auction* tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa elemen penting yang harus dipenuhi dalam suatu lelang, yaitu:<sup>2</sup>

1. Lelang merupakan metode penjualan yang berlangsung pada waktu dan lokasi yang sudah ditetapkan.
2. Kegiatan ini dilakukan secara terbuka kepada publik dengan tujuan untuk menarik minat peserta lelang dari kalangan luas.
3. Pelaksanaan lelang menggunakan sistem penawaran harga yang bersifat khusus, baik secara lisan maupun tertulis, yang bersifat kompetitif.
4. Pemenang atau pembeli dalam lelang ditentukan berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan peserta.

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>2</sup> Alia Nusa, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019*, Jurnal Hukum Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 3, No. 2,2019, hlm 328

Menurut *Pasal 6* dalam Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), disebutkan bahwa jika debitor gagal memenuhi kewajibannya, pemegang *Hak Tanggungan* pertama berhak untuk menjual objek *Hak Tanggungan* dengan keputusan sendiri. Penjualan tersebut dilakukan melalui proses pelelangan umum, dan hasil penjualan digunakan untuk melunasi piutang yang ada. Pemegang hak tanggungan sebagai kreditur memiliki hak untuk menjual objek *Hak Tanggungan* melalui pelelangan umum tanpa memerlukan izin dari pemberi hak. Selain itu, debitor berhak mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan, sebelum kreditur lainnya. Hal ini diperjelas dalam *Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT*, yang menyatakan bahwa pemegang *Hak Tanggungan* pertama berhak menjual objek *Hak Tanggungan* sesuai dengan ketentuan dalam *Pasal 6*. Berdasarkan hal ini, lelang eksekusi yang diatur dalam *Pasal 6 UUHT* yang diselenggarakan oleh KPKNL mengacu pada prinsip *Parate Executie*.<sup>3</sup>

Istilah *parate executie* secara eksplisit tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. *Parate executie* sering disebut sebagai alat yang siap digunakan. Dalam kamus hukum, *parate executie* diartikan sebagai pelaksanaan yang dilakukan langsung tanpa melalui proses pengadilan atau keputusan hakim. Sementara itu, menurut doktrin hukum, *parate executie* merujuk pada kewenangan untuk menjual barang jaminan atas inisiatif sendiri. Artinya, jika debitor gagal memenuhi kewajibannya, kreditur dapat mengeksekusi jaminan tanpa perlu persetujuan dari ketua pengadilan, tidak terikat oleh prosedur hukum acara perdata, dan tanpa melibatkan petugas pengadilan. Dengan demikian, prosedur tersebut lebih sederhana dan biaya yang dikeluarkan lebih rendah. Penjualan melalui lelang tidak diatur secara khusus dalam

---

<sup>3</sup> *Ibid* hlm 329

KUHPerdata, tetapi merupakan bagian dari perjanjian yang berada di luar KUHPerdata. Proses lelang ini diatur oleh ketentuan dalam KUHPerdata mengenai jual beli yang tercantum dalam Buku III tentang Perikatan.<sup>4</sup>

Untuk menentukan harga limit dalam lelang, diperlukan acuan pada Pasal 36 dari Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang. Harga limit objek lelang ditetapkan melalui penilaian dan taksiran yang dilakukan oleh tim penaksir lelang. Sesuai dengan Pasal 56 ayat (2) PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penilai (*appraisal*) adalah penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup> Penaksir yang bertugas untuk menentukan nilai batas lelang diatur dalam Pasal 56 ayat (3) PMK Nomor 122 Tahun 2023, yang menyebutkan bahwa penaksir tersebut bisa berasal dari pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk oleh Penjual untuk melakukan penaksiran dengan menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.<sup>6</sup>

Kegagalan dalam melakukan pembayaran, pelanggaran terhadap janji, atau tindakan lainnya yang mendorong kreditor untuk melakukan *auction* terhadap objek hak tanggungan debitor guna menutupi piutang yang belum dilunasi, sering kali berujung pada pelelangan yang tidak memenuhi harapan. Pada tahap ini, sering terjadi penawaran harga yang jauh di bawah batas yang dianggap wajar.<sup>7</sup>

Pelaksanaan lelang eksekusi menjadi jumlah gugatan yang tinggi. Hal ini muncul karena pemilik jaminan, meskipun telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar

---

<sup>4</sup> Muhammad Farhan, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Peningkatan JualBeli Berdasarkan Putusan Pengadilan Negri Bale Bandung*, Jurnal Indonesia Notary Vol.4 No.2, 2010,Hlm 1619

<sup>5</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Detami Pradikas, *Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKN*, Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia, [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artik\\_el/baca/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artik_el/baca/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html), diakses pada: 29 Maret 2018

angsuran sesuai dengan jatuh tempo pembayaran, namun tidak menerima ketika propertinya dilelang. Hal ini menciptakan ketegangan karena pemilik jaminan merasa tidak setuju dengan proses lelang yang dilakukan, meskipun sebenarnya sudah terjadi pelanggaran kewajiban pembayaran dari pihak debitor kepada kreditor. Adapun dalam hal ini sering kali tidak dilakukan atas keinginan pribadi dari pemilik objek, dan terkadang melibatkan pihak lain, sehingga beberapa pihak tidak ingin proses lelang dilakukan pada objek tersebut<sup>8</sup>

Masalah tersebut berpotensi merugikan pemilik objek jaminan. Oleh karena itu, banyak kasus perdata yang berkaitan dengan *auction* seperti yang tercermin dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 8/Pdt.G/2020/PN. Lbo. Dalam kasus ini, gugatan diajukan atas dasar tindakan melawan hukum terkait penetapan harga lelang yang sangat rendah dan tidak mencerminkan Nilai Jual Objek Pajak yang sesungguhnya.

Pihak penggugat memiliki sebidang tanah dengan seluas 853 M<sup>2</sup> (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM. Penggugat mempunyai hubungan Perkawinan dengan Tergugat III tetanggal 18 Agustus 2008 namun pada tahun 2017 tidak lagi hidup bersama dan resmi bercerai pada bulan Oktober 2019. Pada tahun 2012 Tergugat III mengajukan Kredit Modal Kerja dengan mengagunkan sebidang tanah seluas 853 M<sup>2</sup> (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama penggugat dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo kepada Tergugat I. Hal tersebut dilakukan guna menjamin pembayaran hutang Perjanjian

---

<sup>8</sup> Na, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> , diakses pada: 14 April 2015

Kredit Modal kerja kepada Tergugat I, maka Tergugat III menjaminkan sebidang tanah seluas 853 M<sup>2</sup> (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama penggugat.<sup>9</sup>

Bulan Juli tahun 2017 Tergugat III mengalami masalah ekonomi sehingga kesulitan untuk mengangsur angsuran perbulannya yang besarnya Rp. 14.806.495,- (empat belas juta delapan ratus enam ribu empat ratus sembilan puluh lima rupiah) kepada Tergugat I sehingga Penggugat pada bulan September 2019 berusaha membayar kewajiban Hutang Tergugat III kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.500.000,-(tiga juta lima ratus rupiah) dan hingga saat ini Penggugat tidak dapat mengangsur serta tanpa ada pemberitahuan dari Tergugat III maupun Penggugat tidak pernah menerima teguran-teguran dari Tergugat I, namun pada tanggal 12 Desember 2019 tiba-tiba Penggugat dikagetkan dengan relas panggilan teguran sebagai Termohon eksekusi atas sebidang tanah seluas 853 M<sup>2</sup> (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi). Penjualan Lelang sebidang tanah seluas 853 M<sup>2</sup> (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), dilakukan berdasarkan Permohonan dari Denden Mulyana/ Relationship Manager Non Performing Loan (RM NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Limboto sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019 dalam hal ini Tergugat I melakukan penjualan lelang agunan tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat.<sup>10</sup>

Penggugat menganggap bahwa penjualan lelang tidak dilakukan sesuai prosedur dan tidak sesuai persyaratan pelaksanaan lelang, harga yang terbentuk terlalu rendah atau tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat sebagai Pemilik yang sah serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I untuk

---

<sup>9</sup><https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pn-limboto/kategori/perbuatan-melawan-hukum-1/tahunjenis/regis/tahun/2020.html> Putusan Nomor:8/Pdt.G /2020/PN Lbo, diakses pada 17 November 2020

<sup>10</sup> *Ibid*

mengoptimalkan harga jual lelang sehingga sangat merugikan Penggugat dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Harga tanah tersebut apabila dijual seharga Rp.2.000.000.000.000 (dua milyar rupiah) namun tanah tersebut dijual dengan harga Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Penggugat merasa dirugikan secara materil dan imateril, maka penggugat melakukan gugatan tersebut dan pada amar putusan majelis hakim menyatakan bahwa tindakan penggugat dan tergugat III merupakan wanprestasi namun majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat.<sup>11</sup>

Adapun pihak tergugat menganggap lelang tanah tersebut sudah sesuai dengan ketentuan lelang sehingga bukan termasuk perbuatan melawan hukum dengan merujuk pada Pasal 17 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan (selanjutnya disebut PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, Kewajiban dalam menetapkan nilai limit sepenuhnya ada pada penjual. Sebagaimana Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016 yang menyebutkan bahwa "Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bukan menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II," maka jelas bahwa yang bertanggung jawab atas harga limit adalah PT BRI (Persero) Tbk. Cabang Limboto (dalam hal ini Tergugat I) sebagai Penjual atau Kreditur.<sup>12</sup> Berdasarkan penjelasan diatas maka perlu dilakukan kajian mendalam untuk mengurai permasalahan dan menemukan solusi yang akan dijabarkan dalam skripsi yang berjudul **“Ketidaksesuaian Harga Lelang Pada Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo)”**

---

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> *Ibid*

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penentuan nilai limit harga lelang pada eksekusi hak Tanggungan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo khususnya mengenai ketidaksesuaian Harga Lelang Pada Eksekusi Hak Tanggungan?
3. Bagaimana kedudukan eksekusi hak tanggungan setelah hakim memberikan putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penentuan nilai limit harga lelang pada eksekusi hak Tanggungan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo khususnya mengenai ketidaksesuaian Harga Lelang Pada Eksekusi Hak Tanggungan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan eksekusi hak tanggungan setelah hakim memberikan Putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam konteks perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Selain itu, diharapkan penelitian ini dapat

memberikan pemahaman tambahan mengenai hukum lelang, pentingnya pelaksanaan lelang yang efektif, serta memberikan wawasan terkait perlindungan hukum dan upaya hukum yang dapat diambil ketika hak tanggungan dilelang dengan nilai di bawah harga pasar. Sejalan dengan itu, diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumber pengetahuan tambahan bagi para pembaca dan penulis di bidang hukum.

## **2. Manfaat Praktis**

### **a. Bagi Penulis**

Penelitian ini diharapkan mampu memperkaya wawasan berpikir dalam menghadapi berbagai persoalan hukum, serta penulis berharap penelitian ini dapat memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

### **b. Bagi Pemerintah dalam hal ini pejabat lelang**

Dalam melaksanakan lelang, baik Pejabat Lelang Kelas I maupun Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II perlu menjadikan pedoman tentang kewenangan, kewajiban, larangan, dan aturan sebagai acuan dalam menjalankan tugasnya, agar tidak merugikan pihak lain yang terlibat.

### **c. Pemilik objek jaminan yang hasil lelangnya memiliki nilai limit lebih rendah dari harga pasar, sebaiknya berusaha untuk memastikan haknya terlindungi agar tidak mengalami kerugian selama proses lelang berlangsung.**

## **E. Ruang Lingkup**

Dalam penelitian ini, ruang lingkup dibentuk dengan tujuan untuk mencegah penyimpangan dan konflik dengan inti permasalahan yang sedang dibahas. Fokus

penelitian ini terpusat pada pengaturan terkait penentuan nilai limit dalam proses eksekusi hak tanggungan dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan serta batasannya pada putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu kegiatan ilmiah didasarkan kepada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya serta melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>13</sup> Penelitian yang dilakukan dalam studi hukum ini merupakan penelitian normatif, yang bertujuan untuk mengidentifikasi peraturan hukum, prinsip-prinsip, serta doktrin-doktrin hukum yang relevan guna memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang muncul.<sup>14</sup>

Peneliti menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif untuk mengidentifikasi keterkaitan antara peraturan perundang-undangan dengan norma yang berlaku.<sup>15</sup> Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik objek jaminan yang dilelang dengan harga limit yang sangat rendah, bahkan di bawah harga pasar.

---

<sup>13</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan Pertama, Mataram University Press. Mataram, 2020, Hlm. 56

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II), hlm 35.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, 2014 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki III), hlm. 47.

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti mengaplikasikan tiga pendekatan dalam mengatasi masalah, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, serta pendekatan berbasis kasus.

### a. Pendekatan Perundangan-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan melalui aspek perundang-undangan dilakukan dengan cara menganalisis undang-undang serta peraturan-peraturan yang relevan dengan masalah hukum yang sedang terjadi.<sup>16</sup> Pendekatan konseptual dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik objek jaminan ketika pelaksanaan lelang dilakukan dengan nilai limit yang jauh lebih rendah dibandingkan harga pasar. Penelitian ini juga berfokus pada upaya hukum yang bisa diambil oleh pemilik objek jaminan yang objeknya dilelang dengan harga limit yang tidak sesuai dengan harga pasar. Untuk itu, penelitian ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### b. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Pendekatan konseptual ini bertujuan untuk menggali pemahaman mengenai pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum, melalui kajian terhadap berbagai pandangan serta doktrin yang dapat menghasilkan pemahaman mengenai pengertian, konsep, dan asas hukum yang berkaitan dengan isu

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 133.

yang tengah dibahas.<sup>17</sup> Dalam pendekatan konseptual, eksplorasi dilakukan guna menggali konsep dan teori yang relevan dalam konteks perlindungan hukum bagi pemilik objek jaminan, terutama saat pelaksanaan lelang dengan harga limit yang jauh lebih rendah daripada nilai pasar.

Penelitian ini bertujuan untuk menggali langkah-langkah hukum yang bisa dilakukan oleh pemilik objek jaminan ketika objek tersebut dijual melalui lelang dengan harga limit yang lebih rendah dari nilai pasar. Untuk menjawab pertanyaan penelitian, konsep-konsep dan teori-teori yang relevan, seperti perlindungan hukum, lelang, nilai limit, serta upaya hukum perdata, akan diterapkan.

### **c. Pendekatan Kasus (*case approach*)**

Pendekatan kasus membahas mengenai bagaimana penerapan norma-norma atau kaidah hukum dilakukan dalam suatu praktik hukum bertujuan untuk mendapat pandangan mengenai dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum serta menggunakan hasil analisisnya sebagai tambahan dalam penjelasan hukum<sup>18</sup>.

## **3. Sumber Bahan Hukum**

### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merujuk pada sumber hukum yang memiliki kekuatan otoritatif, seperti undang-undang dan keputusan hakim, yang

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 135-136.

<sup>18</sup> Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media, 2010, hlm.

memiliki wewenang dalam menetapkan norma hukum.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini, beberapa hukum primer yang akan diterapkan antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- g. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo
- h. Dan seterusnya (dst)

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Dalam penelitian ini, sumber hukum sekunder yang digunakan meliputi berbagai buku, jurnal hukum, serta putusan pengadilan.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder diperoleh dari pedoman buku-buku serta tesis hukum yang digunakan sebagai referensi.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 181.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 81

### c. Bahan hukum tersier

Bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus (hukum), ensiklopedia, dan lain-lain<sup>21</sup>

## 4. Analisis Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian kepustakaan (*library Research*). Studi kepustakaan adalah pengumpulan sumber-sumber hukum yang tertulis dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Data yang diperoleh dapat bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.<sup>22</sup>

Penulisan ini menggunakan analisis bahan hukum dengan metode deskriptif, di mana penulis memberikan argumentasi berdasarkan data penelitian yang diperoleh. Selanjutnya, penulis menilai peristiwa hukum yang ada dalam penelitian untuk mengevaluasi kesesuaiannya dengan hukum yang berlaku, dengan tujuan untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam penelitian tersebut.

## 5. Metode Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam hal ini ialah secara deduktif. Soejono soekanto menjelaskan bahwa metode penelitian dengan menggunakan metode deduktif yang didasarkan pada hal yang bersifat umum untuk kemudian

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Sinkat*, Cetakan ke-15, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 1

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm 141-169

ditarik ke hal yang lebih khusus.<sup>23</sup> Dalam pandangan Philipus M. Hadjon sebagaimana dijelaskan oleh Marzuki, Metode deduktif dimulai dengan memberikan premis mayor yang bersifat umum, kemudian diikuti oleh premis minor yang lebih spesifik, dengan tujuan untuk menarik sebuah kesimpulan.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Vanya Kurnia, Metode Penelitian Menurut Soejono Soekanto, kompas.com, <https://www.kompas.com/skola/read/2022/03/21/070000669/metode-penelitian-sosiologi-menurut-soerjono-soekanto>, diakses pada: 21 Maret 2020

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki II, *Op. Cit.*, hlm 14

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Elita Ginting, Hukum Kepailitan: Teori Hukum Kepailitan, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2000.
- Johnny Ibrahim, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang: Bayu Media, 2010.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Marihot Pahala Siahaan, Hukum Pajak Formal, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Munir Fuady, Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek, Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2004.
- Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Purnama T. Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II).
- Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Salim HS, Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata; Buku Kesatu, Jakarta: Rajawali Press, 2006.
- Salim H.S, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan ke-15, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Sudikno Mertokusumo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000.

Supramono, G, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.

Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Bandung: Alfabeta, 2003.

## **Jurnal**

Andreas, Aktualisasi Prinsip 5C Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat, Jurnal Elektronik Universitas Tulung Agung, No.4 Vol.6, 2018.

Alia Nusa, Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019, Jurnal Hukum Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 3, No. 2, 2019.

Begiyana Fahmi Zaki, Kepastian Hukum Dalam Lelang Objek Hak Tanggungan Secara Online, Jurnal Fiat Justisia, No.2 Vol.10, 2015.

Daffa Arya, Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional, jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional, Vol.2 No.2, 2023.

Damanhuri Fattah, Teori Keadilan Menurut John Rawls, Jurnal TAPIs, Vol.9 No.2 2013.

Degio Varel, Pelaksanaan Lelang Warisan Tanah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Ngara dan Lelang, Jurnal Hukum Adigama, No.2 Vol.5, 2022.

Dyah Permata Budi Asri, Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta: Journal of Intellectual Property Vol.1 No.1, 2018.

Drs. H. Tarsi., SH., MHI/Ketua PA. Pelaihari, Eksekusi Penjualan Lelang Mendongkrak Kewibawaan Pengadilan Agama, Artikel PA Semarang, 2023.

D.Yuningsih, Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari, jurnal legal research, No.4 Vol.2, 2022.

Geofanny MC, Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata, Jurnal Lex Administration, 2024.

John Rawls. A Theory of Justice. London: Oxford University, 2000.

Komang Satria, Perjanjian Kredit Melalui Financial Teknologi Dalam Lalu Lintas Hukum Bisnis, jurnal Analisis Hukum No.1 Vol.2, 2019.

Maryo Julyano, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, Jurnal Crepido, Vol.1 No.1, 2005

Muhaimin, Metode Penelitian Hukum. Cetakan Pertama, Mataram University Press Mataram, 2020.

Muhammad Farhan, Wanprestasi Dalam Perjanjian Peningkatan JualBeli Berdasarkan Putusan Pengadilan Negri Bale Bandung, Jurnal Indonesia Notary Vol.4 No.2, 2010.

Ngadenan, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Kosekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur, Jurnal Magister Hukum Diponogoro, 2021.

R. Edi Riyanto, Pendekatan Penilaian Properti Untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah Dan Bangunan PT. KA Daop VI Guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah, Jurnal Ekonomi dan bisnis No.3 VI.15, 2000.

Rico, Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tidak Bersertifikat pada Pt. Permodalan Nasional Madani (Persero) di Pekanbaru Tahun 2009, Tesis, Universitas Islam Riau, 2010.

R. Tony Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol 13 No 2, 2016.

Subhan Amnan, Tanggung Jawab Bank Atas Hasil Lelang Yang Dibatalkan Pengadilan, Jurnal Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO), No.1 Vol.3, 2022.

Taufiq El-Rahman, Asas Kebebasan berkontrak dan asas kepribadian Dalam Kontrak-kontrak Outsourcing, Jurnal Hukum No.3 Vol.23.

### **Undang - Undang**

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 1 Ayat 11 UU Perbankan.

Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit.

Pasal 2 Permenkeu tahun 2023.

Pasal 6 UUHT.

Pasal 55 ayat 1 PMK No.122 Tahun 2023.

Pasal 56 ayat 1 PMK No.122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 56 ayat 1 huruf a PMK.

Pasal 197 Hukum Acara Perdata.

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

Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Putusan No. 8/Pdt.G/2020/PN Lbo.

### **Internet**

BRI Info Lelang, Apa itu Harga Lelang dan Bagaimana Cara Menentukannya, diakses melalui:

<https://infolelang.bri.co.id/news/pengertian-harga-limit-lelang>

Detami Pradikas, Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKN, Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggung-an-oleh-KPKNL.html>.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Lelang Pasal 6 UUHT Dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial, diakses melalui: [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca/artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG\\_BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca/artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG_BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html)

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pnlimboto/kategori/perbuatan-melawan-hukum-1/tahunjenis/regis/tahun/2020.html> Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo, diakses pada 17 November 2020

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pn-limboto/kategori/perbuatan-melawan-hukum1/tahunjenis/regis/tahun/2020.html> Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 3 Pendekatan Penilaian Properti, Manakah Yang Lebih Baik?, diakses melalui: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-artikel/13849/Tiga-Pendekatan-Penilaian-Properti-Mana-yang-Paling-Baik.html>

Kementerian Keuangan, Salah satu Ciri Hak Tanggungan Yang Kuat, diakses melalui: <https://jdih-new.kemenkeu.go.id/kamus-hukum/salah-satu-ciri-hak-tanggung-an-yang-kuat?id=03bfa18696c91c126587eb7fc1114154>

Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Koba, Eksekusi, diakses melalui: <https://pn-koba.go.id/mekanisme-permohonan-dan-pelaksanaan-eksekusi-riil/>,

Na, Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL, Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>

Tim Hukum Online, Perlindungan Hukum: Pengertian, Unsur, dan Contohnya, Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/>,

Tommy, Mengenal Metode Pendekatan Pendapatan (Income Approach) pada Penilaian Properti, diakses melalui: <https://tbrights.com/mengenal-metode-pendekatan-pendapatan-income-approach-pada-penilaian-properti/#:~:text=Pendekatan%20pendapatan%20merupakan%20pendekatan%20penilaian,proses%20kapitalisasi%20langsung%20atau%20pendikontoan>

Vanya Kurnia, Metode Penelitian Menurut Soejono Soekanto, kompas.com, <https://www.kompas.com/skola/read/2022/03/21/070000669/metode-penelitian-sosiologi-menurut-soerjono-soekanto>.