

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENETAPAN
NILAI LIMIT LELANG YANG BERTENTANGAN DENGAN
PMK213/PMK.06/2020

3.1 Bentuk Perlindungan Hukum Debitur terhadap Penetapan Nilai Limit Lelang

Perlindungan hukum terhadap debitur merupakan bagian dari sistem hukum yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit. Dalam praktik perbankan dan keuangan, perlindungan ini menjadi sangat krusial karena posisi debitur umumnya berada dalam posisi yang lebih lemah secara ekonomi maupun akses terhadap informasi. Philipus M. Hadjon dalam teorinya membagi bentuk perlindungan hukum menjadi dua: preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak dengan menciptakan aturan dan mekanisme yang transparan, sedangkan perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran untuk memulihkan hak-hak yang dirugikan serta memberikan kompensasi atau koreksi terhadap tindakan melawan hukum.

Dalam konteks KPR dan hak tanggungan, perlindungan preventif dapat diwujudkan melalui kewajiban kreditor untuk memberikan informasi yang jelas, transparan, dan lengkap mengenai risiko kredit serta potensi eksekusi jaminan, termasuk mekanisme penetapan nilai limit. Sedangkan perlindungan represif muncul ketika debitur menggugat atau mengajukan keberatan terhadap

pelaksanaan eksekusi yang dinilai tidak adil, seperti pada kasus nilai limit lelang yang jauh di bawah nilai wajar.

Seperti ditegaskan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum yang efektif harus meliputi perlindungan sebelum dan sesudah terjadinya pelanggaran hukum, atau dikenal sebagai perlindungan preventif dan represif.⁴⁴ Prinsip ini didukung oleh M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan harus tetap memperhatikan asas keadilan, meskipun kreditor memiliki hak istimewa untuk mengeksekusi objek jaminan.⁴⁵ Dalam konteks ini, ketentuan dalam Pasal 4 dan 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sangat relevan, yang menyebutkan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar dan perlakuan yang adil.⁴⁶ Sehingga, jika kreditor tidak memberikan appraisal dan informasi secara transparan kepada debitur, maka perlindungan hukum tidak terpenuhi.

Prinsip perlindungan hukum ini juga diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, yang menegaskan hak setiap orang untuk bertempat tinggal yang layak dan memperoleh perlakuan hukum yang adil.

Dalam studi kasus Putusan MA No. 471 K/Pdt/2015, debitur menggugat proses lelang atas objek hak tanggungan yang dilakukan kreditor tanpa appraisal independen dan dengan penetapan nilai limit di bawah nilai pasar. Pada tingkat

⁴⁴ Hadjon, P. M. *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: Studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Surabaya: Bina Ilmu. 1987.

⁴⁵ Harahap, M. Y. *Hukum acara perdata: Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2001.

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

pertama, Pengadilan Negeri Bandung melalui Putusan No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 menyatakan bahwa lelang tersebut cacat hukum dan membatalkan Risalah Lelang Nomor 111/2013. Pengadilan menyatakan bahwa kreditor dan pejabat lelang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan pembeli lelang dianggap sebagai pihak yang tidak beritikad baik.

Namun, putusan ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan No. 319/PDT/2014/PT.BDG. Mahkamah Agung kemudian dalam tingkat kasasi menolak permohonan kasasi dari pihak debitur dan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur hukum. Mahkamah menilai bahwa pembeli lelang adalah pihak yang beritikad baik dan berhak atas perlindungan hukum, serta menyatakan bahwa tidak terdapat kesalahan penerapan hukum oleh pengadilan tingkat banding. Dengan demikian, Mahkamah Agung tidak membatalkan proses lelang sebagaimana dinyatakan dalam tingkat pertama, melainkan mengesahkannya. Putusan Mahkamah Agung menunjukkan bahwa meskipun upaya hukum represif telah ditempuh oleh debitur, perlindungan tersebut tidak berhasil dikabulkan oleh pengadilan tertinggi. Oleh karena itu, penting ditekankan bahwa perlindungan hukum preventif menjadi sangat esensial, khususnya dalam proses penetapan nilai limit lelang dan prosedur pemberitahuan yang adil dan transparan.

Seharusnya, kreditor juga wajib membuka ruang keberatan sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, sebagaimana dianjurkan dalam pendekatan mediasi atau penyelesaian non-litigasi yang lazim dalam hukum perdata sebagai bentuk

penerapan asas itikad baik dan keadilan kontraktual. Pelaksanaan langkah-langkah tersebut merupakan wujud konkret perlindungan hukum preventif yang semestinya dilakukan sebelum konflik melebar ke ranah represif. Dengan demikian, proses lelang dapat berjalan tidak hanya sah secara prosedural, tetapi juga adil secara substansial bagi pihak debitur. tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, yang menegaskan hak setiap orang untuk bertempat tinggal yang layak dan memperoleh perlakuan hukum yang adil.

3.2 Ketidaksesuaian Penetapan Nilai Limit dengan PMK 213/PMK.06/2020 sebagai Pelanggaran Hukum

Penetapan nilai limit lelang yang berada jauh di bawah nilai wajar tanpa dasar penilaian objektif dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap asas keadilan, asas proporsionalitas, dan prinsip kehati-hatian dalam hukum jaminan. Secara hukum, tindakan semacam ini juga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena menimbulkan kerugian pada debitur.⁴⁷

Analisis yuridis menunjukkan bahwa kreditor wajib menyesuaikan nilai limit dengan nilai wajar yang diperoleh dari laporan hasil penilaian oleh appraisal independen. Ketika laporan ini tidak digunakan, dan nilai limit ditetapkan secara sepihak oleh kreditor, maka hal ini berpotensi melanggar ketentuan PMK 213/PMK.06/2020 serta dapat mengarah pada wanprestasi administratif dan gugatan perdata.

⁴⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

Ketiadaan transparansi dalam proses ini juga melanggar hak debitur atas informasi, sebagaimana diatur dalam UUPK Pasal 4 huruf c.⁴⁸ Dalam situasi di mana debitur kehilangan rumah satu-satunya akibat eksekusi yang tidak wajar, pelanggaran tersebut menjadi semakin serius karena menyentuh aspek hak dasar manusia.

Dalam studi kasus Putusan MA No. 471 K/Pdt/2015, ketidaksesuaian tersebut tercermin dari tindakan kreditor yang menetapkan nilai limit secara sepihak tanpa appraisal independen, dengan hasil lelang jauh di bawah harga pasar. Meskipun tindakan tersebut dipersoalkan oleh debitur karena dianggap melanggar prinsip kehati-hatian dan transparansi, Mahkamah Agung dalam putusannya tidak menyatakan bahwa kreditor melanggar ketentuan hukum. Sebaliknya, MA menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai prosedur dan bahwa pembeli lelang berhak atas perlindungan hukum. Oleh karena itu, Putusan ini justru menunjukkan keterbatasan perlindungan hukum represif dalam praktik, serta menggarisbawahi pentingnya penguatan perlindungan hukum preventif untuk mencegah terjadinya pelanggaran administratif yang berdampak pada hak debitur.

Pengadilan, dalam memberikan putusan, sebaiknya tidak hanya menyatakan batalnya proses lelang, tetapi juga menetapkan kewajiban korektif berupa: (1) perintah kepada kreditor untuk melakukan appraisal ulang melalui penilai independen yang sah; (2) kewajiban pemberian salinan hasil penilaian kepada debitur; dan (3) penetapan standar minimum keterlibatan debitur dalam proses

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

komunikasi sebelum pelaksanaan lelang. Rekomendasi ini didasarkan pada prinsip proporsionalitas dan prinsip perlindungan konsumen yang tercermin dalam Pasal 4 dan 7 UUPK serta prinsip *due process of law* sebagai bagian dari asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) dalam hukum administrasi.⁴⁹

Satjipto Rahardjo menyebut bahwa hukum tidak boleh semata-mata prosedural, tetapi juga harus memberi keadilan substantif.⁵⁰ melainkan harus mengandung keadilan substantif, memiliki relevansi kuat dalam konteks eksekusi hak tanggungan, terutama dalam perkara yang menyangkut penetapan nilai limit lelang. Dalam pelaksanaannya, apabila kreditor menentukan nilai limit semata-mata berdasarkan nominal piutang yang tertunggak, tanpa melalui proses penilaian obyektif oleh appraisal independen, maka tindakan tersebut secara langsung melanggar prinsip proporsionalitas. Prinsip ini mewajibkan adanya keseimbangan antara tujuan yang ingin dicapai (pelunasan utang) dan cara yang digunakan (penetapan harga lelang), sehingga tidak terjadi ketimpangan hak yang merugikan debitur. Pengabaian terhadap appraisal yang sah dan profesional juga mencederai asas kecermatan, yang merupakan salah satu prinsip dalam Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana dikenal dalam hukum administrasi modern. Asas ini menuntut agar setiap tindakan pejabat atau subjek hukum yang menjalankan fungsi publik, termasuk badan usaha milik negara atau institusi perbankan yang tunduk pada regulasi publik, dilakukan dengan penuh tanggung jawab, hati-hati, dan berdasarkan data yang sah. Dalam praktiknya, penetapan nilai limit yang keliru tidak hanya menyebabkan hasil lelang di bawah

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁵⁰ Rahardjo, S. *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.

nilai pasar wajar, tetapi juga membuka potensi gugatan atas cacat prosedural yang dapat menggugurkan seluruh proses lelang tersebut.

Selain itu, menurut Husellin, eksekusi hak tanggungan tanpa prosedur lelang yang sah dapat menimbulkan cacat hukum yang berdampak pada batalnya peralihan hak.⁵¹ Husellin, yang menegaskan bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan tanpa memenuhi prosedur lelang yang sah, termasuk ketentuan pengumuman, appraisal, dan pemberitahuan kepada debitur berpotensi menimbulkan cacat hukum yang serius. Cacat ini bukan hanya mengarah pada pelanggaran administratif, melainkan juga berdampak pada batalnya peralihan hak atas objek jaminan, karena proses peralihan tersebut berdiri di atas dasar hukum yang tidak valid. Dalam konteks hukum perdata, batalnya peralihan hak dapat menyebabkan konsekuensi lanjutan berupa pemulihan hak kepada debitur, gugatan ganti rugi, bahkan pembatalan transaksi jual beli hasil lelang. Dengan demikian, kreditor yang melaksanakan eksekusi tanpa prosedur yang benar tidak hanya melanggar norma, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum serta potensi konflik kepemilikan yang berkepanjangan. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus senantiasa memperhatikan aspek legalitas formal dan keadilan substantif secara bersamaan, agar hukum dapat berfungsi sebagai sarana perlindungan, bukan justru menjadi alat legitimasi ketidakadilan struktural terhadap debitur. Dengan demikian, koreksi dalam putusan tidak hanya bersifat represif, tetapi juga mendorong reformasi praktik kelembagaan yang lebih adil. Koresi ini sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo bahwa hukum harus

⁵¹ Husellin, H. A. *Analisis yuridis pelaksanaan lelang eksekusi jaminan kebendaan berdasarkan sertifikat hak tanggungan di Kota Pekanbaru* (Tesis Magister Hukum). Universitas Islam Riau, Pekanbaru. 2021.

diarahkan untuk menciptakan keadilan substantif dan bukan hanya membenarkan formalitas prosedural.⁵²

Bentuk tindakan preventif yang seharusnya dilakukan kreditor adalah memastikan keterlibatan pihak ketiga profesional dalam penilaian aset jaminan, mencatat hasil penilaian dalam dokumen resmi, dan menyampaikan informasi tersebut kepada debitur secara tertulis sebelum pelaksanaan lelang. Tindakan preventif yang dilakukan tidak hanya akan menghindari konflik hukum, tetapi juga memperkuat posisi kreditor jika proses lelang dipermasalahkan di pengadilan.

3.3 Studi Kasus PMK 213/PMK.06/2020 dalam Putusan Mahkamah Agung No. 471 K/Pdt/2015

Putusan Mahkamah Agung No. 471 K/Pdt/2015 merupakan yurisprudensi penting yang menyoroti persoalan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dinilai menyimpang dari asas hukum administratif dan keadilan perdata. Perkara ini menyangkut M. Tio Agung Santika Marahayu sebagai debitur dan PT Bank Mega Tbk sebagai kreditor, yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit senilai Rp 500.000.000,00 dengan agunan berupa rumah milik orang tua debitur. Objek jaminan tersebut memiliki NJOP sebesar Rp 755.297.000,00 dan pernah ditaksir oleh bank sebesar Rp 812.500.000,00. Saat terjadi wanprestasi, kreditor menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp 483.000.000,00. Nilai tersebut sama dengan jumlah piutang tanpa melibatkan appraisal independen.

⁵² Rahardjo, S. *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. . 2000.

Permasalahan terkait kemudian digugat oleh debitur ke Pengadilan Negeri Bandung. Dalam putusan tingkat pertama (PN Bandung No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg), majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan debitur, menyatakan bahwa lelang cacat hukum, dan memerintahkan pembatalan risalah lelang. Pengadilan Negeri juga menyatakan bahwa pembeli lelang beritikad tidak baik. Akan tetapi, putusan ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung (Putusan No. 319/PDT/2014/PT.BDG), yang justru menolak seluruh gugatan debitur. Putusan banding ini kemudian dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi, yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur hukum dan pembeli berhak atas perlindungan hukum sebagai pihak yang beritikad baik.

Meski secara normatif kreditor memiliki hak melakukan eksekusi melalui parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, pelaksanaan hak tersebut tetap terikat pada prinsip kehati-hatian, transparansi, dan perlindungan terhadap debitur. Dalam perkara ini, kendati putusan akhir mengesahkan pelaksanaan lelang, fakta bahwa appraisal independen tidak dilakukan menunjukkan bahwa tindakan kreditor telah mengabaikan prinsip-prinsip administratif yang penting. Tindakan tersebut juga menunjukkan pelanggaran terhadap asas-asas proporsionalitas dan keadilan substantif.

Selain bertentangan dengan semangat ketentuan teknis dalam PMK 93/PMK.06/2010 yang berlaku saat itu, tindakan kreditor dalam perkara ini juga dinilai tidak sejalan dengan prinsip-prinsip yang kini secara eksplisit diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020, khususnya terkait penetapan nilai limit

berdasarkan appraisal profesional. Perkara tersebut menimbulkan risiko kerugian ekonomi bagi debitur, serta membuka potensi pelanggaran terhadap hak konstitusional atas tempat tinggal yang layak.

Berikut ini diuraikan secara rinci bentuk-bentuk pelanggaran yang teridentifikasi dalam perkara tersebut, yang mencerminkan adanya penyimpangan dari asas hukum dan norma perlindungan konsumen dalam sistem eksekusi jaminan kebendaan:

1. Pelanggaran terhadap asas kehati-hatian (*prudential principle*):

Kreditor seharusnya melibatkan penilai independen untuk menentukan nilai limit, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 PMK 213/PMK.06/2020. Dalam kasus ini, kreditor menggunakan angka statis dari saldo utang, tanpa mempertimbangkan nilai pasar objektif dari agunan, padahal nilainya jauh lebih tinggi.

2. Pelanggaran terhadap asas transparansi dan *due process*:

Pelelangan dilakukan tanpa pemberitahuan kepada debitur, dan hanya diikuti oleh satu peserta lelang. Kreditor juga tidak dapat menunjukkan bukti pengumuman lelang sebanyak dua kali sebagaimana diwajibkan dalam PMK 93/PMK.06/2010. Ini jelas melanggar asas *due process of law*, baik secara administratif maupun perdata.

3. Pelanggaran terhadap hak atas informasi konsumen:

Debitur tidak memperoleh salinan hasil penilaian, dan tidak diberikan ruang untuk mengajukan keberatan atas nilai limit. Kekurangan dalam pemberian

informasi ini bertentangan dengan Pasal 4 huruf c Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan tidak menyesatkan.

4. Pelanggaran terhadap asas proporsionalitas dan keadilan substantif:

Penetapan nilai limit lelang sebesar Rp. 483 juta pada objek dengan nilai taksiran Rp. 812 juta tidak hanya melanggar asas kepatutan, tetapi juga merugikan debitur secara tidak proporsional. Ini mengindikasikan adanya penyalahgunaan kekuasaan privat (*abuse of right*) oleh kreditor dalam menjalankan hak eksekusi.

Evaluasi terhadap penerapan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dalam kasus ini menunjukkan bahwa meskipun regulasinya cukup jelas dan ketat, pelaksanaannya di lapangan masih sangat lemah. Sebagai bentuk perlindungan hukum preventif:

1. Melakukan appraisal independen yang sah dan sesuai dengan PMK 213

Tindakan ini merupakan perwujudan asas kehati-hatian (*prudential principle*) sebagaimana diamanatkan dalam UU Perbankan dan Pasal 48 PMK 213/PMK.06/2020. Penilaian oleh pihak independen yang profesional memastikan bahwa nilai limit ditetapkan secara objektif dan sesuai dengan kondisi pasar, bukan semata berdasarkan sisa kewajiban debitur. Penilaian yang profesional mencegah terjadinya pelelangan dengan harga yang tidak mencerminkan nilai sebenarnya dari agunan, yang dapat merugikan debitur dan sekaligus menimbulkan sengketa hukum.

2. Memberikan salinan hasil appraisal tersebut kepada debitur

Kewajiban ini berkaitan erat dengan prinsip keterbukaan dan hak atas informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dengan menerima informasi ini, debitur memiliki kesempatan untuk memahami dasar penetapan nilai limit dan mengevaluasi kesesuaiannya. Kegagalan menyampaikan informasi tersebut menimbulkan ketimpangan posisi antara kreditor dan debitur dalam proses lelang.

3. Menyampaikan pemberitahuan resmi mengenai rencana pelaksanaan lelang

Ini merupakan implementasi dari asas *due process of law* dalam hukum administrasi maupun perdata. Pemberitahuan resmi memberikan kesempatan bagi debitur untuk mengambil langkah hukum, melakukan klarifikasi, atau menyusun strategi penyelesaian alternatif seperti restrukturisasi kredit atau pelunasan. Ketidakhadiran pemberitahuan dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran administratif dan mengakibatkan proses lelang batal demi hukum.

4. Menyediakan waktu dan ruang bagi debitur untuk mengajukan keberatan

Waktu dan ruang yang diberikan kepada debitur mencerminkan prinsip itikad baik dan keadilan prosedural dalam pelaksanaan kontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.⁵³ Debitur yang merasa nilai limit tidak sesuai atau merasa dirugikan, seharusnya diberikan

⁵³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

ruang hukum untuk menyampaikan keberatannya sebelum lelang dilakukan. Proses ini penting untuk mencegah sengketa dan menciptakan hasil eksekusi yang adil serta dapat diterima kedua belah pihak

Menurut Walidani dan Adjie, kreditor memiliki kewajiban untuk bertindak jujur dan adil dalam menjalankan hak eksekusinya, termasuk memastikan bahwa nilai limit mencerminkan nilai wajar aset.⁵⁴ Dalam kasus ini, tindakan kreditor yang melelang rumah dengan nilai limit jauh di bawah NJOP dan tanpa appraisal, mengingkari prinsip transparansi sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Sebagaimana ditulis dalam jurnal oleh Amin, praktik penetapan nilai limit tanpa appraisal juga kerap menyebabkan sengketa yang mengarah pada gugatan wanprestasi dan pelanggaran hak atas tempat tinggal yang layak.⁵⁵

Jika langkah-langkah tersebut dilakukan sejak awal, maka kerugian materiil dan kehilangan rumah tempat tinggal satu-satunya yang dialami debitur dapat dicegah. Putusan Mahkamah Agung No. 471 K/Pdt/2015 menunjukkan keterbatasan perlindungan hukum represif dalam praktik eksekusi hak tanggungan. Dalam perkara ini, meskipun debitur mengajukan gugatan karena kreditor tidak menggunakan appraisal independen dan tidak memberikan ruang partisipasi dalam penetapan nilai limit, Mahkamah Agung tidak membatalkan lelang, melainkan menilai bahwa pelaksanaannya telah sesuai prosedur dan

⁵⁴ Walidani, M. N., & Adjie, H. Eksekusi hak tanggungan dan perlindungan debitur dalam pembebanan agunan kredit. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(4), 567–589. 2018.

⁵⁵ Amin, N. Penerapan penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan (*Tesis Magister Hukum*). *Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*. 2024.

menolak permohonan kasasi. Dengan demikian, pemulihan hukum melalui jalur litigasi tidak berhasil memberikan perlindungan yang substansial bagi debitur.

Meskipun demikian, perkara ini menjadi pengingat penting bahwa pengabaian terhadap kewajiban administratif seperti appraisal independen, transparansi nilai limit, dan partisipasi debitur dapat menimbulkan konsekuensi yuridis dan sosial yang serius. Meskipun PMK 213/PMK.06/2020 belum berlaku saat lelang dilaksanakan, ketentuannya merefleksikan standar minimum yang semestinya sudah diterapkan sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.

Regulasi administratif dalam konteks ini tidak dapat dipisahkan dari praktik hukum privat, terutama ketika menyangkut hak konstitusional seperti hak atas tempat tinggal yang layak sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Kreditor tidak hanya wajib menaati ketentuan perdata, tetapi juga bertanggung jawab untuk menjamin prosedur administratif yang adil, transparan, dan beritikad baik dalam pelaksanaan hak eksekusi.

Sebagai bagian dari evaluasi yang konstruktif, putusan ideal dalam kasus ini seharusnya tidak hanya menekankan aspek pembatalan lelang, tetapi juga memberikan perintah korektif yang menjamin kepentingan kedua belah pihak. Salah satu bentuk putusan yang lebih bijak dan berimbang adalah memerintahkan dilakukan appraisal ulang terhadap objek hak tanggungan oleh lembaga penilai independen, sekaligus memberikan kesempatan kepada debitur untuk membeli kembali aset tersebut dengan nilai limit baru berdasarkan penilaian wajar tersebut. Peninjauan ulang ini penting guna menjaga keseimbangan antara hak kreditor atas

pelunasan utang dan hak debitur atas perlindungan terhadap aset tempat tinggal utama.

Rekomendasi ini didasarkan pada prinsip proporsionalitas dalam perlindungan hukum dan prinsip keadilan substantif yang digariskan oleh Satjipto Rahardjo, yang menegaskan bahwa keadilan tidak boleh hanya bergantung pada aspek prosedural, tetapi harus menyentuh substansi perlakuan yang setara dan manusiawi.⁵⁶ Pendekatan ini juga sejalan dengan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dan ketentuan dalam UUPK yang mewajibkan pelaku usaha memberikan informasi yang benar, jelas, dan tidak menyesatkan.⁵⁷

Kreditor harus menempatkan ketentuan ini sebagai bagian dari *due process of law* yang melindungi debitur dari praktik eksekusi sepihak yang merugikan, sekaligus memperkuat akuntabilitas lembaga keuangan dalam menegakkan keadilan kontraktual.

⁵⁶ Rahardjo, S. *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.

⁵⁷ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.