

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Praktik pinjam-meminjam uang sudah ada sejak lama dalam sejarah peradaban manusia, beriringan dengan munculnya uang sebagai alat tukar utama. Aktivitas ini telah menjadi fondasi penting dalam hampir setiap masyarakat di seluruh dunia.¹ Kegiatan ini bukan hanya sekadar transaksi finansial, melainkan juga cerminan dari kompleksitas interaksi sosial dan ekonomi. Pinjam-meminjam memungkinkan individu dan badan hukum untuk mengatasi keterbatasan modal, merealisasikan investasi, dan menghadapi berbagai tantangan finansial. Ini juga berfungsi sebagai katalisator bagi pertumbuhan ekonomi, memfasilitasi aliran modal dari pihak yang memiliki kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan, sehingga mendorong inovasi, ekspansi bisnis, dan penciptaan lapangan kerja.²

Seiring dengan semakin kompleksnya praktik pinjam-meminjam, terutama dalam bentuk kredit perbankan, kebutuhan akan kepastian hukum menjadi sangat esensial. Pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian, termasuk dalam konteks pinjam-meminjam yang berujung pada utang piutang, dijamin oleh undang-undang. Hal ini dikarenakan debitur memiliki kewajiban untuk melunasi utang kepada kreditur, dan sebaliknya, kreditur juga memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut.³ Perjanjian kredit terdapat pemberian jaminan yang memiliki fungsi krusial,

¹ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 1.

² *Ibid.*

³ M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 45.

yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang oleh debitur. Apabila debitur dikemudian hari melakukan cidera janji (wanprestasi), maka kreditur dapat melakukan eksekusi barang jaminan sebagai upaya pelunasan utang debitur.⁴

Pengaturan mengenai jaminan di Indonesia dibedakan menjadi dua, yaitu di atur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut dengan KUHPerdato dan di luar Buku II KUHPerdato. Jaminan dibedakan menjadi dua bentuk dalam KUHPerdato, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum merujuk pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdato yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dengan demikian, jaminan umum timbul secara otomatis berdasarkan undang-undang tanpa memerlukan perjanjian khusus antara para pihak. Sementara itu, jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian yang disepakati antara kreditur dengan debitur. Jaminan khusus dapat bersifat perorangan (*persoonlijk recht*) yang berfokus pada kemampuan atau kesanggupan individu tertentu untuk melunasi utang, atau bersifat kebendaan (*zakenlijk recht*) yang melekat pada benda tertentu sebagai agunan.⁵

Jaminan kebendaan memberikan hak bagi kreditur untuk mempertahankan dan mengeksekusi agunan di mana pun objek tersebut

⁴ Najlaa Putri Virdiansyah, 2023, "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Dirampas Negara", Proceeding Conference Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta, Vol. 5, No. 1, Hlm. 434.

⁵ M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya, Hlm. 11-12.

berada (*droit de suite*) serta memindahkannya sebagai jaminan, sebagaimana halnya pada Hak Tanggungan.⁶ Secara spesifik, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT mendefinisikan Hak Tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Kedudukan preferen ini memberikan kewenangan bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, salah satunya melalui mekanisme lelang. Eksekusi melalui lelang merupakan wujud pelaksanaan hak eksekutorial yang melekat pada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Mekanisme tersebut dikenal sebagai *parate eksekusi*, yakni pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan oleh kreditur melalui lembaga pelelang tanpa perlu meminta izin atau fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Menurut Dr. Herowati Poesoko, SH., MH., Pasal 6 UUHT dipersiapkan sebagai instrumen utama untuk memberikan kemudahan bagi kreditur dalam mempercepat pelunasan piutang, karena pelaksanaannya cukup melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan pengadilan.⁷

⁶ *Ibid.*

⁷ Herowati Poesoko, 2007, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.

Dengan demikian, pelaksanaan parate eksekusi menjadi konsekuensi dari kedudukan preferen yang diberikan oleh undang-undang.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemegang Hak Tanggungan tidak diwajibkan meminta persetujuan pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang, termasuk apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menegaskan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan wujud dari kedudukan yang diutamakan (preferen). Adapun sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan, sehingga meskipun eksekusi dilakukan tanpa persetujuan, prinsip keadilan bagi debitur tetap diperhatikan.⁸

Proses lelang harus dilaksanakan sesuai prinsip kehati-hatian, transparansi, dan keadilan, termasuk dalam hal penetapan nilai limit. Namun, dalam praktiknya, sering kali muncul persoalan hukum terkait penetapan nilai limit yang dinilai tidak mencerminkan nilai wajar objek jaminan. Nilai limit yang seharusnya menjadi acuan harga terendah dalam proses pelelangan, justru kerap ditentukan di bawah nilai pasar bahkan lebih rendah dari jumlah utang yang dijamin, sehingga berpotensi merugikan debitur.⁹ Padahal, salah satu tujuan utama dari sistem jaminan kebendaan adalah menjamin kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi para pihak, baik kreditur maupun debitur. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kredit

⁸ Muhammad Raihan Nugraha, 2025, "*Hukumnya Melelang Objek Hak Tanggungan Tanpa Pengumuman*", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukumnya-melelang-objek-hak-tanggungan-tanpa-pengumuman-lt5e2acdda68cc2/>, dikunjungi pada tanggal 29 Desember 2025 jam 21.10.

⁹ Murni Haddina dan Adlin Budhiawan, 2023, "*Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 126/Pdt.G/2019/PN Kpn)*", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 4, No. 2, Juli 2023, Hlm. 193–201, <https://doi.org/10.55637/jph.4.2.7147.193-201>

yang berlanjut dengan lelang eksekusi hak tanggungan atas wanprestasi diatur dalam UUHT. Namun, ketentuan tersebut tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai tata cara lelang dan penetapan nilai limit. Oleh karena itu, mekanisme lelang lebih lanjut merujuk pada regulasi pelaksana, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya disebut dengan PMK 122/2023, tepatnya pada Pasal 59 dengan menyatakan:

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”

Secara normatif, PMK ini bertujuan menyeimbangkan kepentingan kreditur yang ingin segera memulihkan piutangnya dengan kepentingan debitur agar asetnya tidak dijual terlalu murah. Prinsip dasar penetapan nilai limit ini adalah memastikan bahwa meskipun ada kebutuhan akan penjualan cepat, harga yang ditetapkan tidak sepenuhnya mengabaikan nilai wajar aset di pasar. Namun, efektivitas perlindungan ini sangat bergantung pada implementasi di lapangan.¹⁰

Kenyataannya, praktik sering menunjukkan adanya celah serius. Fenomena penetapan nilai limit rendah dalam lelang eksekusi hak tanggungan bukan hanya terjadi pada kasus tertentu, melainkan juga menjadi persoalan umum di Indonesia. Data Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) menunjukkan bahwa sepanjang tahun 2023 terdapat sekitar 45.538

¹⁰ Dwi Nofiyanti, *Et. Al.*, 2024, “*Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Wanprestasi Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Nilai Jual/Limit Terhadap Obyek Jaminan*”, *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, Vol. 4, No. 5, 2024, Hlm. 4221–4231, <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>.

kali pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yang mencakup 70–80% dari total kegiatan lelang nasional.¹¹ Tingginya angka ini mengindikasikan bahwa potensi kerugian debitur akibat penetapan nilai limit di bawah harga pasar dapat terjadi secara masif. Beberapa studi empiris memperkuat gambaran ini, seperti kasus di Kendari di mana objek jaminan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Rp1,394 miliar hanya dilelang dengan limit Rp600 juta, sehingga menimbulkan kerugian debitur hampir Rp794 juta. Bahkan terdapat kasus lain dengan penurunan nilai limit bertahap dari Rp194 juta hingga hanya Rp80 juta, jauh di bawah nilai wajar properti dan jumlah utang yang dijamin.¹² Fakta ini menunjukkan adanya ketimpangan dalam mekanisme penetapan nilai limit yang masih mengutamakan formalitas administratif dibandingkan perlindungan hak ekonomi debitur.

Kondisi ini tidak hanya terbukti melalui data dan studi empiris, tetapi juga tercermin dalam berbagai putusan pengadilan yang mengungkap kerugian serupa. Salah satunya terlihat pada Putusan No. 586/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst., yang secara nyata menggambarkan bagaimana penetapan nilai limit rendah menimbulkan kerugian bagi debitur sekaligus memicu sengketa hukum. Perkara tersebut bermula dari adanya perjanjian kredit antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku kreditur (dalam hal ini sebagai Tergugat) dengan Phan Ay Tjung dan Liem Herlinda selaku debitur (dalam hal ini sebagai Penggugat). Guna menjamin pelunasan utang atas kredit tersebut, debitur menyerahkan jaminan berupa sebidang

¹¹ Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), 2024, "Penetapan Nilai Limit Lelang Jadi Sorotan," *Media Penilai*, (19 Januari 2024), <https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/19/penetapan-nilai-limit-lelang-jadi-sorotan/>.

¹² Deity Yuningsih, *Et. Al.*, 2022, "Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari", *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 4, No. 2, Agustus 2022, Hlm. 152-153, <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/>.

tanah 152 m² dan bangunan SHM No. 10585/Kapuk Muara atas nama Liem Herlinda, yang terletak di Perumahan Taman Grisenda, Jalan Giri Bougenvilia Blok B1 No. 70 C, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Seiring berjalannya waktu, debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana mestinya yang ditentukan dalam perjanjian (wanprestasi).

Sebagai upaya itikad baik tergugat, maka tergugat memberikan peringatan-peringatan melalui surat maupun kunjungan langsung, yaitu pada tanggal 1 Desember 2023, 29 Februari 2024, dan 5 Agustus 2024. Namun demikian, para penggugat tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya tersebut. Oleh karena itu, kreditur mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dengan dasar hukum Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. KPKNL kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang dan menetapkan nilai limit objek jaminan lelang pertama sebesar Rp2.180.000.000,00 (dua miliar seratus delapan puluh juta rupiah) padahal nilai pasar aktual untuk properti serupa di Perumahan Taman Grisenda mencapai Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) sampai Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 2024 pada objek yang sama adalah Rp3.742.326.000,00 (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Sementara itu, sampai 29 Februari 2024, total utang debitur tercatat Rp2.209.678.521,00 yang berarti hasil lelang dengan limit tersebut tidak hanya di bawah pasar dan NJOP, tetapi juga di bawah jumlah utang sehingga

debitur masih menanggung sisa kewajiban pasca penjualan. Meski Para Pelawan menyertakan data situs properti daring dan dokumen NJOP untuk membuktikan selisih nilai yang sangat besar, majelis hakim tetap menyatakan proses lelang sah karena penetapan limit telah mengikuti prosedur administratif, yaitu penetapan oleh penjual berdasarkan laporan penilaian independen melalui Kantor Jasa Penilai Publik Areyanti & Rekan Nomor 08015/2.0180.00/PI/07/0124/1/V/2024 tanggal 14 Mei 2024, objek *a quo* memiliki Nilai Likuidasi objek sebesar Rp.1.204.000.000 (satu miliar dua ratus empat juta rupiah) sehingga penetapan nilai limit sebesar Rp2.180.000.000 (dua miliar seratus delapan puluh juta rupiah) adalah lebih tinggi dari Nilai Likuidasi dan pelampiran dokumen ke KPKNL tanpa menilai kewajaran selisih harga tersebut secara substantif.

Kepatuhan terhadap prosedur administratif tersebut justru menyingkap kelemahan mendasar dalam perlindungan hukum debitur. Meskipun majelis hakim menyatakan bahwa proses lelang sah karena telah memenuhi prosedur administratif berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), tidak adanya uji substansial terhadap kewajaran selisih nilai antara nilai limit, nilai pasar, dan nilai utang. Kondisi ini memperlihatkan ketimpangan nyata antara formalisme prosedural dan realitas ekonomi yang dihadapi debitur. Penetapan nilai limit menjadi praktik sepihak oleh kreditur, tanpa ruang partisipatif atau hak koreksi dari pihak debitur terhadap hasil penilaian. Hal ini mencerminkan bahwa sistem hukum yang ada belum memberikan jaminan keadilan substantif, khususnya dalam menyeimbangkan kedudukan antara kreditur dan debitur dalam proses eksekusi hak tanggungan.

Masalah ini semakin diperburuk oleh lemahnya mekanisme pengawasan terhadap laporan penilaian KJPP. Idealnya, laporan penilaian tidak hanya diuji dari segi kelengkapan formal dokumen, tetapi juga dari aspek substansi nilai, metodologi penilaian, serta kewajaran harga yang ditetapkan.¹³ Kerentanan ini menjadi semakin kompleks dengan adanya ketentuan Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023 yang menyatakan bahwa;

“Pejabat Lelang Kelas I tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan hasil penilaian atau penaksiran sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).”

Ketentuan tersebut secara tegas meniadakan kewenangan pejabat lelang untuk melakukan kontrol substantif terhadap nilai limit yang ditetapkan oleh penjual maupun penilai independen. Akibatnya, tidak tersedia mekanisme koreksi yang memadai terhadap penetapan nilai limit, sehingga pejabat lelang hanya berperan secara administratif tanpa dapat memastikan kewajaran nilai yang digunakan dalam lelang. Kondisi demikian memperlihatkan bahwa ruang pengawasan terhadap penetapan nilai limit menjadi sangat terbatas dan berpotensi mengabaikan perlindungan hukum bagi debitur. Ketiadaan pengawasan substantif ini membuka peluang bagi pengadilan untuk mengesahkan penetapan nilai yang tidak adil dan merugikan debitur, selama prosedur formal telah dipenuhi. Terlebih lagi, debitur dalam posisi lemah secara hukum dan ekonomi, kerap kali tidak memiliki akses terhadap proses penilaian, maupun ruang partisipasi untuk memverifikasi wajar atau tidaknya nilai limit yang digunakan dalam lelang. Padahal, nilai limit yang ditetapkan dalam lelang eksekusi semestinya tidak hanya mencerminkan nilai likuidasi minimum, tetapi juga perlu

¹³ Maskanah, U., Yudistira, D. E., Nurdianti, R., dan Kusmawan, E. 2024, “Peran hukum lelang dalam penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan di Indonesia”, *Journal Justiciabelen*, Vol. 4, No. 2, 2024, Hlm. 84–99. <https://jurnal.unsur.ac.id/index.php/JJ>.

mempertimbangkan nilai pasar aktual, potensi kerugian debitur, serta prinsip itikad baik dan keadilan perjanjian antara kreditur dan debitur. Penetapan nilai limit yang terlalu rendah tidak hanya menimbulkan potensi bias harga, tetapi juga dapat berdampak signifikan terhadap hasil akhir lelang. Menurut Borgers, nilai limit yang rendah dapat memicu penawaran yang lebih kompetitif, sekaligus berpotensi menyebabkan harga jual jatuh di bawah nilai pasar.¹⁴ Dengan demikian, ketidakmampuan sistem untuk melakukan pengawasan substantif terhadap penetapan nilai limit menciptakan ketidakseimbangan yang nyata dalam perlindungan hukum para pihak, terutama bagi debitur.

Jika dibandingkan dengan sistem hukum negara lain, kelemahan ini semakin jelas. Berdasarkan *Zwangsversteigerungsgesetz* yang selanjutnya dikenal dengan ZVG, hukum Jerman tidak hanya mengatur prosedur pelelangan secara administratif, tetapi juga mewajibkan pengadilan untuk melakukan pengujian substansial terhadap nilai pasar wajar (*Verkehrswert*) dari objek yang akan dilelang. Penentuan nilai tersebut tidak dapat sepenuhnya diserahkan kepada penilai independen, melainkan harus diverifikasi oleh pengadilan sebagai bagian dari kontrol yudisial. Selain itu, ZVG juga memberikan hak bagi debitur untuk didengar (*Anhörung des Schuldners*) sebelum penetapan harga lelang, sehingga debitur memiliki kesempatan aktif untuk mengajukan keberatan apabila nilai yang ditetapkan tidak mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya. Mekanisme ini

¹⁴ Ali Abdullah, Diana Kesuma, dan Novelza Restu Ayu Putri, 2024, “Kajian Perbedaan Nilai Limit dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, Jurnal Hukum Sasana, Vol. 10, No. 2, 2024, Hlm. 222–223. <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.3054>.

memastikan bahwa proses lelang tidak hanya sah secara prosedural, tetapi juga adil secara substansial.¹⁵

Sementara di Indonesia, kewenangan penetapan nilai limit sepenuhnya berada di tangan kreditur sebagai pihak penjual, yang hanya diwajibkan melampirkan laporan penilaian kepada KPKNL tanpa keterlibatan atau pengawasan substansial dari debitur maupun pejabat yang berwenang. Ketiadaan mekanisme koreksi atau verifikasi dari debitur terhadap hasil penilaian tersebut membuka ruang ketimpangan kekuasaan, di mana posisi debitur yang secara ekonomi lemah menjadi semakin tidak terlindungi secara hukum. Kondisi ini mengindikasikan bahwa hukum acara lelang di Indonesia masih bersifat formalistik dan prosedural, belum menyentuh aspek keadilan materiil sebagaimana idealnya dijamin oleh prinsip-prinsip hukum jaminan nasional.

Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian lebih lanjut secara yuridis-normatif mengenai bagaimana pengaturan hukum penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi hak tanggungan, serta sejauh mana pengawasan terhadap penetapan nilai limit mampu menjamin kewajaran dan keadilan bagi para pihak. Temuan dalam penelitian ini diharapkan tidak hanya memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai aspek normatif penetapan nilai limit lelang, tetapi juga mampu menganalisis penerapannya dalam praktik melalui studi putusan No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst., sehingga dapat dirumuskan gambaran ideal mengenai penetapan nilai limit lelang yang

¹⁵ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (n.d.). Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG). <https://www.gesetze-im-internet.de/zvg>.

berkeadilan dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur maupun debitur

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas, penelitian skripsi ini dilakukan dengan mengangkat judul **“PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA MEWUJUDKAN KEADILAN BAGI DEBITUR (Studi Putusan Nomor 586/ Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan di bahas sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana ketentuan Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023 mengatur batasan kewenangan pejabat lelang dalam melakukan pengawasan terhadap penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan?
3. Bagaimana kesesuaian penetapan nilai limit lelang dalam Putusan No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst. dengan pengaturan normatif yang berlaku dan asas keadilan bagi debitur?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk meneliti dan menganalisis pengaturan hukum mengenai penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Untuk meneliti dan menganalisis ketentuan Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023 mengatur batasan kewenangan pejabat lelang dalam melakukan pengawasan terhadap penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan; dan
3. Untuk meneliti dan menganalisis kesesuaian penetapan nilai limit lelang dalam Putusan No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst. dengan pengaturan normatif yang berlaku dan asas keadilan bagi debitur.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam memperkaya ilmu pengetahuan di bidang hukum jaminan, khususnya terkait penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mengembangkan kerangka teori yang telah ada, tetapi juga menyajikan analisis mendalam yang dapat berfungsi sebagai acuan fundamental bagi penelitian di masa mendatang. Penelitian ini berfokus pada kasus penetapan nilai limit rendah yang berada di bawah harga pasar, Nilai Jual Objek Pajak, bahkan di bawah nilai utang debitur yang diharapkan dapat berfungsi sebagai acuan fundamental bagi penelitian di masa mendatang yang berupaya

mencari solusi dan perbaikan penetapan nilai limit agar lebih mencerminkan keadilan dan kepatutan bagi semua pihak terkait.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kapabilitas dan pemahaman penulis dalam ranah penelitian, sekaligus menjadi kontribusi pemikiran yang berarti atau masukan berharga bagi penelitian selanjutnya;
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah dalam mengevaluasi dan memperbaiki regulasi terkait lelang eksekusi hak tanggungan, khususnya mengenai pengawasan terhadap penetapan nilai limit;
- c. Penelitian ini diharapkan dapat mendorong penegak hukum untuk mengimplementasikan praktik penegakan hukum yang lebih berpihak pada keadilan substantif antara kreditur dan debitur dalam lelang eksekusi hak tanggungan; dan
- d. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat, terutama debitur mengenai hak-hak mereka dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan dan pentingnya nilai limit yang wajar.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk memperoleh data yang relevan demi mencapai tujuan dan kegunaan tertentu.¹⁶ Guna mencapai tujuan penelitian secara efektif, penulis mengadopsi pendekatan metodologis yang terstruktur. Metode ini mencakup

¹⁶ Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cetakan ke-19, Alfabeta, Bandung, Hlm. 2.

serangkaian tahapan krusial, dimulai dari perolehan data awal, diikuti dengan proses pengumpulan data yang sistematis, kemudian dilanjutkan dengan pengolahan data secara cermat, hingga akhirnya pada tahap penyajian data yang akurat dan mudah dipahami. Secara spesifik, metode penelitian yang digunakan penulis terdiri atas:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang digunakan berlandaskan pada norma-norma hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, literatur hukum, putusan pengadilan, serta ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat.¹⁷ Secara lebih terarah, penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi hak tanggungan sebagai upaya mewujudkan keadilan bagi debitur, baik ditinjau dari aspek regulasi maupun melalui analisis putusan hakim sebagai pelaksana hukum.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat kualitatif, yang berfokus pada perolehan data deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan penjelasan dan gambaran menyeluruh mengenai kondisi hukum yang berlaku di suatu wilayah, fenomena yuridis tertentu, maupun peristiwa hukum yang muncul dalam masyarakat.¹⁸ Secara khusus, penelitian ini berupaya menguraikan secara rinci ambiguitas dalam pengaturan hukum di Indonesia terkait dengan penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan yang menjadi pokok kajian.

¹⁷ Zainuddin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.18.

¹⁸ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, Hlm.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dengan menelaah berbagai buku, dokumen, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan objek kajian. Adapun sumber pustaka yang digunakan berasal dari:

- 1) Perpustakaan Universitas Andalas
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 3) Perpustakaan resmi secara online
- 4) Buku dan bahan bacaan yang dimiliki

b. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari berbagai dokumen resmi, buku-buku yang relevan dengan objek penelitian, serta hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁹ Data sekunder tersebut meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis dan diakui. Bahan ini mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen resmi negara, risalah atau catatan resmi, serta putusan pengadilan.²⁰

Adapun bahan hukum primer yang relevan dengan topik penelitian ini meliputi:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

¹⁹ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hlm. 12

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, Hlm. 141.

- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- c) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; dan
- e) Putusan Nomor 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu berupa hasil karya ilmiah para sarjana, buku-buku hukum, hasil-hasil penelitian, jurnal, dan lain sebagainya.²¹

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan komplementer untuk bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, dan *Black's Law Dictionary* yang berfungsi untuk membantu dalam memahami dan menerjemahkan istilah-istilah hukum yang digunakan dalam penelitian ini.²²

²¹ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Cetakan Kesatu, Rajawali Pers, Depok, Hlm. 215 – 216.

²² *Ibid.*

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen, yaitu metode yang melibatkan pengumpulan serta analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait, penelaahan literatur yang relevan, serta kajian kasus atas putusan-putusan yang berhubungan dengan penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan.

5. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan tahap lanjutan dari proses pengumpulan data hingga data tersebut siap untuk dianalisis. Data yang diperoleh kemudian diolah melalui proses *editing*, yaitu meneliti kembali catatan serta informasi yang telah dikumpulkan untuk memastikan kualitas dan ketepatan data yang akan dianalisis. Proses *editing* ini memungkinkan pembahasan terhadap permasalahan yang ditemukan serta perbandingan dengan ketentuan peraturan yang berlaku untuk menilai tingkat kesesuaiannya.

6. Analisis Data

Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Analisis data merupakan kegiatan memberikan telaahan, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah, atau memberikan komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dengan bantuan teori yang telah dikuasainya.²³ Sejalan dengan itu, penelitian ini menganalisis seluruh data yang telah dihimpun dengan menggunakan metode deskriptif, yakni membahas pokok

²³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta. Hlm. 182.

permasalahan berdasarkan hasil studi kepustakaan, telaah peraturan perundang-undangan, dan/atau kajian putusan. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh solusi yang relevan dan menghasilkan kesimpulan yang tepat.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dirancang untuk menyajikan gambaran yang komprehensif dan terstruktur mengenai seluruh aspek penelitian, terbagi ke dalam empat bab utama sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berfungsi sebagai gerbang awal penelitian, menyajikan fondasi esensial yang melatarbelakangi penelitian. Dimulai dengan pemaparan latar belakang yang menguraikan konteks dan urgensi permasalahan yang diteliti, dilanjutkan dengan perumusan masalah yang jelas dan terfokus. Selanjutnya, bab ini akan menjelaskan tujuan penelitian yang ingin dicapai, serta mengidentifikasi manfaat penelitian baik secara teoretis maupun praktis bagi berbagai pihak terkait. Kemudian, bab ini juga akan menjelaskan metode penelitian yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang diuraikan secara rinci, dan diakhiri dengan sistematika penulisan ini sendiri, memberikan peta jalan bagi pembaca.

BAB II: TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Bab tinjauan kepustakaan menyajikan kerangka konseptual dan teoretis yang relevan dengan penelitian. Bagian ini akan memaparkan tinjauan umum terhadap fokus penelitian, yaitu tinjauan umum nilai limit, tinjauan umum lelang, serta tinjauan umum hak tanggungan. Tinjauan ini

akan didasarkan pada literatur dan regulasi yang relevan guna membangun landasan pengetahuan untuk dianalisis di bab-bab berikutnya.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti dari penelitian yang akan mengemukakan dan menganalisis secara mendalam terhadap dua aspek krusial, yaitu analisis mendalam mengenai pengaturan hukum penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan, penetapan nilai limit dalam putusan yang ditinjau dari asas keadilan, serta batasan kewenangan pejabat lelang dalam pengawasan yang tercantum dalam Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan.

BAB IV: PENUTUP

Bab terakhir ini berfungsi sebagai penutup yang merangkum keseluruhan penelitian dengan menyajikan kesimpulan yang merupakan ringkasan padat dari seluruh hasil penelitian dan pembahasan. Selain itu, bab ini juga akan memuat saran-saran yang relevan dengan materi penelitian dan diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan hukum atau praktik terkait penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan di masa depan.