

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dan uraian dari hasil pembahasan yang telah dijabarkan, maka yang dapat disimpulkan dari penelitian mengenai pengawasan terhadap penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan ini sebagai berikut:

1. Pengaturan penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan telah memiliki dasar hukum yang jelas melalui UU No. 4 Tahun 1996, PMK 122/2023, serta Standar Penilaian Indonesia. Nilai limit diposisikan bukan hanya sebagai syarat teknis lelang, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum agar objek jaminan tidak dilepas dengan harga yang tidak wajar. PMK 122/2023 mengatur secara rinci kewenangan Penjual, dasar penilaian, jenis nilai (Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi), masa berlaku laporan, serta tata cara administratif, sedangkan SPI menjamin proses penilaian dilakukan secara profesional, objektif, dan independen. Dengan demikian, secara normatif, pengaturan mengenai penetapan nilai limit di Indonesia tidak mengalami kekosongan hukum karena telah diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan diperkuat oleh Standar Penilaian Indonesia. Namun, permasalahan hukum yang muncul lebih tepat dikualifikasikan sebagai kekaburan norma, khususnya terkait luasnya diskresi Penjual dalam menetapkan nilai limit tanpa parameter kewajaran yang tegas serta tidak adanya mekanisme pengawasan substantif terhadap besaran nilai limit, sehingga berpotensi menimbulkan praktik lelang yang secara formal sah tetapi secara substantif merugikan debitur.

2. Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023 secara tegas membatasi kewenangan pejabat lelang hanya pada pemeriksaan administratif dan prosedural, tanpa kewenangan untuk menilai kewajaran substansi nilai limit. Pembatasan ini konsisten dengan konstruksi historis kewenangan pejabat lelang sejak masa kolonial hingga regulasi modern, yang selalu menempatkan pejabat lelang sebagai pelaksana administratif. Namun, konsekuensinya adalah tidak adanya mekanisme pengawasan substantif terhadap kewajaran nilai limit, sehingga menimbulkan kekosongan pengawasan. Kondisi ini berpotensi melahirkan praktik penetapan nilai limit yang tidak proporsional, membuka peluang *underpricing*, serta melemahkan perlindungan hukum bagi debitur dan kepercayaan publik terhadap proses lelang.
3. Berdasarkan Putusan No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst., penetapan nilai limit secara yuridis-formal telah sesuai dengan PMK 122/2023 dan SPI, karena didasarkan pada laporan penilaian yang sah, masih berlaku, dan memenuhi persyaratan administratif. Hakim menitikberatkan pada kepastian hukum dengan menilai bahwa prosedur normatif telah dipatuhi. Namun, dari perspektif teori keadilan, pendekatan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif. Nilai limit yang dianggap terlalu rendah berpotensi merugikan debitur secara tidak proporsional, bertentangan dengan prinsip proporsionalitas Aristoteles, keadilan sebagai *fairness* menurut Rawls, serta keseimbangan antara kepastian dan keadilan menurut Radbruch. Dengan demikian, meskipun sah secara hukum positif, penetapan nilai limit dalam perkara tersebut belum

sepenuhnya memenuhi asas keadilan bagi seluruh pihak, khususnya bagi debitur sebagai pihak yang berada pada posisi lemah.

B. Saran

Adapun saran yang disampaikan dari hasil penelitian dan pembahasan, antara lain:

1. Pembentuk kebijakan di bidang lelang, khususnya Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, perlu mempertimbangkan penyempurnaan PMK 122/2023 dengan menambahkan mekanisme pengawasan substantif terhadap kewajaran nilai limit. Pengawasan ini tidak harus mengubah posisi pejabat lelang menjadi penilai, tetapi dapat diwujudkan melalui mekanisme verifikasi kedua (*second opinion*), audit penilaian secara acak, atau forum keberatan terbatas bagi debitur sebelum lelang dilaksanakan, agar penetapan nilai limit tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga adil secara substantif.
2. Penilai, penaksir, dan penjual sebagai pihak yang memiliki peran utama dalam penetapan nilai limit harus lebih menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, objektivitas, dan proporsionalitas. Penilaian tidak boleh semata-mata diarahkan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur, tetapi juga harus mempertimbangkan perlindungan terhadap kepentingan debitur agar tidak kehilangan nilai ekonomis objek jaminan secara tidak wajar. Penguatan etika profesi penilai serta pengawasan internal dan eksternal terhadap praktik penilaian menjadi hal yang penting untuk mencegah terjadinya *underpricing*.

3. Hakim dalam memeriksa sengketa lelang eksekusi sebaiknya tidak hanya berfokus pada kepatuhan prosedural, tetapi juga mulai memberi ruang bagi pengujian kewajaran substansi nilai limit, terutama jika terdapat indikasi kuat bahwa nilai tersebut tidak proporsional. Pendekatan yang menyeimbangkan kepastian hukum dengan keadilan substantif akan lebih mencerminkan tujuan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Radbruch, serta sejalan dengan prinsip keadilan menurut Aristoteles dan Rawls.

