

**SKRIPSI**

**PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA MEWUJUDKAN KEADILAN  
BAGI DEBITUR**

**(Studi Putusan Nomor 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.)**

*Diajukan untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**Oleh:**

**INDRI SAS PUTRI**

**2210113188**

**PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA (PK I)**



**Pembimbing:**

**Dr. Wetria Fauzi, S.H., M.Hum.**

**Zulkifli, S.H., M.H.**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2026**

**No. Reg: 05/PK-I/II/2026**

LEMBAR PENGESAHAN  
VALIDITY SHEET  
No. Reg: 05/PK-I/PI/2026

PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI UPAYA MEWUJUDKAN KEADILAN BAGI DEBITUR  
(Studi Putusan Nomor 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.)

*THE DETERMINATION OF THE AUCTION RESERVE PRICE IN THE  
EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS TO ENSURE JUSTICE FOR  
DEBITORS*

*(Study of Decision Number 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.)*

Disusun Oleh:  
Author

Indri Sas Putri  
NIM: 2210113188

Program Kekhususan (PK): Hukum Perdata (PK I)  
Concentration Program (CP): Civil Law (CP I)

Skripsi ini telah dipertahankan dalam sidang ujian komprehensif pada tanggal 27 Februari 2026 dan dinyatakan lulus oleh penguji yang terdiri dari:  
*This Minor Thesis was Defended in The Comprehensive Examination Session on February 27, 2026 and Approved by a Team of Examiners Consisting of:*



Prof. Dr. Ferdi S.H., M.Hum.  
NIP: 196807231993021001

Wakil Dekan I  
Vice Dean I



Dr. Nani Mulvati S.H., MCL.  
NIP: 198208092005012002

Pembimbing I  
Supervisor I



Dr. Wetria Fauzi S.H., M.Hum.  
NIP: 197807302000122001

Pembimbing II  
Supervisor II



Zulkifli S.H., M.H.  
NIP: 196607191994021001

Penguji I  
Examiner I



Hj. Ulfanora S.H., M.H.  
NIP: 196111161986032001

Penguji II  
Examiner II



Dr. Devianty Fitri S.H., M.Hum.  
NIP: 197211132005012001



No. Alumni Universitas	Nama Mahasiswa: <b>Indri Sas Putri</b>	No. Alumni Fakultas
a. Tempat/Tgl Lahir : Jakarta / 05 Juni 2004	f. Tanggal Lulus : 27 Februari 2026	
b. Nama Orang Tua : Wendri, Iin Parlina	g. Predikat Lulus : Dengan Pujian	
c. Fakultas : Hukum	h. Lama Studi : 3 Tahun 6 Bulan	
d. PK : Hukum Perdata	i. IPK : 3,9	
e. No. BP : 2210113188	j. Alamat : Tanah Abang, Jakarta Pusat.	

**PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA MEWUJUDKAN KEADILAN BAGI DEBITUR (Studi Putusan Nomor 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.)**

Indri Sas Putri, 2210113188, Program Kekhususan Hukum Perdata (PK I), Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 78 Halaman, 2026.

**ABSTRAK**

Penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi hak tanggungan memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi kreditur maupun debitur. Namun, dalam praktiknya, penetapan nilai limit sering menimbulkan persoalan, khususnya ketika nilai yang ditetapkan dinilai tidak mencerminkan nilai wajar objek jaminan dan berpotensi merugikan debitur. Permasalahan dalam penelitian ini meliputi: 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? dan 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? Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan studi kepustakaan atau data sekunder yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku, jurnal hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: 1). Pengaturan mengenai penetapan nilai limit lelang di Indonesia tidak mengalami kekosongan hukum karena telah diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, PMK 122 Tahun 2023, dan Standar Penilaian Indonesia. Namun demikian, pengaturan tersebut masih mengandung kekaburan norma, khususnya terkait luasnya diskresi Penjual dalam menetapkan nilai limit, ketiadaan parameter kewajaran yang tegas, serta belum optimalnya pengawasan substantif, yang berpotensi merugikan debitur; 2). Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023 membatasi kewenangan pejabat lelang hanya pada aspek administratif dan prosedural, sehingga menimbulkan kekosongan pengawasan substantif terhadap kewajaran nilai limit; dan 3). Putusan No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst., penetapan nilai limit dinilai sah secara yuridis-formal, namun belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif karena berpotensi merugikan debitur secara tidak proporsional.

**Kata Kunci : Nilai Limit, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Pengawasan Lelang, Keadilan**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus pada 27 Februari 2026.

Penguji,

Tanda Tangan 	Penguji I 	Penguji II 
Indri Sas Putri	Hj. Ulfanora, S.H., M.H.	Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.

Mengetahui,

Ketua Departemen Hukum Perdata: **Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.**

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftarkan ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas:	Nama:	Tanda Tangan:
No. Alumni Universitas:	Nama:	Tanda Tangan:



No. University Alumni	Student Name: <b>Indri Sas Putri</b>	No. Faculty Alumni
a. Place/Date of Birth : Jakarta / June 05 <sup>th</sup> , 2004	f. Graduation Date : February 27 <sup>th</sup> , 2026	
b. Parents Name : Wendri, Iin Parlina	g. Predicate : Cumlaude	
c. Faculty : Law	h. Study Time : 3 Years 6 Month	
d. Concentration : Civil Law	i. GPA : 3,9	
e. No. BP : 2210113188	j. Address : Tanah Abang, Central Jakarta.	

**THE DETERMINATION OF THE AUCTION RESERVE PRICE IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS TO ENSURE JUSTICE FOR DEBTORS  
(Study of Decision Number 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst.)**

Indri Sas Putri, 2210113188, Civil Law Concentration Program (CP I), Faculty of Law, Andalas University, 78 Pages, 2026.

**ABSTRACT**

The determination of the auction reserve price in foreclosure auctions plays an important role in ensuring legal certainty and fair protection for both creditors and debtors. However, in practice, the determination of the reserve price often gives rise to problems, particularly when the value set is considered not to reflect the fair market value of the collateral and therefore has the potential to harm the debtor. The issues examined in this study are as follows: 1). How is the determination of the reserve price in foreclosure auctions regulated under the applicable laws and regulations? 2). How does Article 60 paragraph (6) of PMK No. 122 of 2023 regulate the limits of the authority of auction officials in supervising the determination of reserve prices in foreclosure auctions? and 3). How does the determination of the auction reserve price in Decision No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst. conform to the applicable normative regulations and the principle of justice for debtors? This study employs a normative juridical method using secondary data obtained from books, legal journals, and relevant laws and regulations. The results of this study indicate that: 1). Regulations concerning the determination of auction reserve prices in Indonesia do not suffer from a legal vacuum, as they are governed by Law No. 4 of 1996, PMK No. 122 of 2023, and the Indonesian Valuation Standards. However, these regulations still contain normative ambiguities, particularly regarding the broad discretion granted to the Seller in determining the reserve price, the absence of clear parameters of fairness, and the lack of optimal substantive supervision, which may potentially harm debtors; 2). Article 60 paragraph (6) of PMK No. 122 of 2023 limits the authority of auction officials to administrative and procedural aspects only, thereby creating a gap in substantive supervision over the fairness of the reserve price; and 3). In Decision No. 586/Pdt.Bth/2024/PN.Jkt.Pst., the determination of the reserve price is considered legally and formally valid, however, it does not fully reflect substantive justice, as it has the potential to disproportionately harm the debtors.

**Keywords:** Auction Reserve Price, Foreclosure Auction, Mortgage Rights, Auction Supervision, Justice

This Minor Thesis has been successfully defended and regarded to graduated by February 27<sup>th</sup>, 2026..

Examiner,

Signature 	Examiner I 	Examiner II 
Indri Sas Putri	Hj. Ulfanora, S.H., M.H.	Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.

Acquainted,

Head of Civil Law Departement: **Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.**

Signature

Alumnus has been registered in the Faculty/University under the number:

	Faculty/University
No. Faculty Alumni:	Name: Signature:
No. University Alumni:	Name: Signature: