

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia memiliki dasar hukum utama pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-undang ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun, kewenangan tersebut tidak bersifat absolut, melainkan harus dijalankan sesuai prosedur hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan ketidakadilan.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berlaku sejak 1 Januari 2024, mempertegas tata cara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Regulasi ini menekankan bahwa penetapan harga limit wajib didasarkan pada appraisal independen oleh penilai publik atau penaksir. Pasal 55 ayat (1) menegaskan bahwa nilai limit paling tinggi ditetapkan sebesar harga pasar dan paling rendah sebesar nilai likuidasi.

Ketentuan tersebut bertujuan mencegah penetapan harga limit yang sewenang-wenang oleh kreditur. Dengan adanya appraisal independen, proses lelang diharapkan berjalan profesional, transparan, dan adil bagi para pihak. Hal ini sekaligus menjadi dasar normatif penting untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan kreditur dan perlindungan hak-hak debitur.

Selain ketentuan normatif, pelaksanaan lelang juga harus berlandaskan pada asas-asas hukum lelang yang ditegaskan oleh Direktorat Jenderal

Kekayaan Negara (DJKN). Asas tersebut meliputi transparansi, akuntabilitas, kepastian hukum, keadilan, efisiensi, dan persaingan sehat. Asas-asas ini menjadi pedoman agar proses lelang tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif bagi para pihak.¹

Jika dibandingkan dengan PMK 106/2013, terlihat adanya perbedaan mendasar. PMK lama masih memberikan keleluasaan administratif bagi kreditur maupun KPKNL untuk menetapkan harga limit berdasarkan perkiraan internal atau laporan penilaian tanpa kewajiban appraisal independen. Sebaliknya, PMK 122/2023 memperketat mekanisme dengan mewajibkan penggunaan laporan penilai publik, serta menetapkan batas nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai standar normatif.

Meski regulasi terbaru telah mempertegas mekanisme penetapan nilai limit lelang, praktik di lapangan masih menghadapi berbagai permasalahan implementatif. Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan masih ditemukan penetapan nilai limit yang tidak sepenuhnya didasarkan pada laporan penilaian independen sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan. Dalam praktiknya, penentuan nilai limit kerap hanya mengacu pada perkiraan internal kreditur atau penaksiran administratif sehingga menimbulkan perbedaan signifikan antara nilai pasar aktual dengan harga limit yang ditetapkan. Kondisi tersebut berpotensi

¹ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021. hlm. 26.

merugikan debitur karena objek jaminan dapat terjual di bawah harga pasar dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang sebenarnya.²

Kondisi tersebut menimbulkan potensi ketidakadilan dan keberatan dari debitur karena objek jaminan dijual jauh di bawah nilai sewajarnya. Debitur sering kali tidak memiliki ruang hukum yang memadai untuk menentang harga limit yang dianggap terlalu rendah. Mekanisme keberatan yang tersedia belum efektif, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan kedudukan antara debitur dan kreditur.³

Dalam konteks ini, teori hukum Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum menjadi relevan. Radbruch menegaskan bahwa hukum harus memberikan kepastian agar masyarakat dapat mempercayai bahwa aturan yang berlaku akan ditegakkan secara konsisten.⁴ Penetapan harga limit yang tidak didasarkan pada appraisal independen jelas menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga berpotensi merugikan debitur dan melemahkan legitimasi proses lelang.

Perkara di Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang bermula dari keberatan debitur terhadap penetapan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Kreditur menurunkan harga limit dari Rp135.075.000,00 menjadi Rp60.000.000,00 tanpa dasar appraisal independen. Debitur merasa

² Murni Haddina dan Adlin Budhiawan, "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, 2023, hlm. 198.

³ Ananda Putri Pramesti, "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Hak Tanggungan Dengan Nilai Limit Rendah," *Notarius: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 16, No. 1, 2023, hlm. 99.

⁴ Muh. Afif Mahfud, *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Yoga Pratama, Semarang, 2024, hlm. 45.

dirugikan karena objek jaminan dijual jauh di bawah nilai pasar, sehingga mengajukan gugatan keberatan ke pengadilan.

Proses lelang tetap dilaksanakan, risalah lelang diterbitkan, dan sertifikat hak atas tanah dibalik nama kepada pemenang lelang. Namun, majelis hakim menilai bahwa penurunan harga limit tanpa appraisal independen merupakan cacat hukum yang serius. Akibatnya, pelelangan dinyatakan batal demi hukum meskipun sertifikat sudah beralih nama.

Dalam perkara PN Sidenreng Rappang, hakim hanya menilai kewajaran harga limit dari bukti BPHTB yang diajukan debitur, padahal bukti tersebut sifatnya administratif fiskal dan tidak mencerminkan nilai pasar riil. Hakim juga tidak melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) sebagaimana dimungkinkan oleh Pasal 153 HIR dan Pasal 180 RBg, sehingga pertimbangan yang diambil tidak menyentuh kondisi riil objek sengketa. Di sisi lain, kreditur memang menggunakan appraisal, tetapi laporan tersebut sudah kadaluarsa sehingga tidak lagi sah menurut Pasal 60 ayat (1) PMK 122/2023.⁵

Kondisi ini menimbulkan isu hukum penting: bagaimana standar pembuktian yang seharusnya dipakai hakim dalam menilai kewajaran harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Ketika hakim hanya mendasarkan pada BPHTB dan appraisal kadaluarsa, putusan berisiko tidak objektif dan melemahkan asas kepastian hukum. Inilah alasan penelitian ini mengangkat

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, PT Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, 2024, hlm. 122.

kasus PN Sidenreng Rappang, karena putusan tersebut memperlihatkan celah antara norma hukum positif (Pasal 55–60 PMK 122/2023) dengan praktik peradilan yang masih minim pemeriksaan substantif.

Dengan mengkaji putusan ini, penelitian berusaha menunjukkan bahwa pemeriksaan setempat dan appraisal independen seharusnya menjadi instrumen wajib untuk memastikan harga limit ditetapkan secara sah dan adil. Novelty penelitian terletak pada analisis yuridis terhadap putusan yang membatalkan lelang meski sertifikat sudah dibalik nama, sekaligus menyoroti kelemahan pembuktian hakim yang hanya mendasarkan pada dokumen fiskal.

Menurut latar belakang yang telah dipaparkan penulis sehingga penulis tertarik dalam menjalankan kajian skripsi yang berjudul **ANALISIS YURIDIS ATAS KEBERATAN DEBITUR TERHADAP PENETAPAN HARGA LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang No: 22/Pdt.G/2023/PN SDR)**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan Batasan Kewenangan Kreditur Dalam Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim ketika memutus keberatan debitur terhadap penetapan harga limit pada Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Guna mendefinisikan serta membedah ketentuan kewenangan kreditur dalam penetapan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia
2. Guna mengidentifikasi serta menguraikan pertimbangan hukum hakim dalam memutus keberatan debitur atas penetapan harga limit, berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoretis, kajian ini dimaksudkan mampu membantu pertumbuhan ilmu hukum, terutama pada bidang hukum perdata serta hukum jaminan kebendaan. Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 terkait Hak Tanggungan serta PMK Nomor 122 Tahun 2023 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hasil kajian ini mampu dipakai sumber referensi bagi akademisi, mahasiswa, serta praktisi hukum untuk mengetahui kewenangan kreditur pada penetapan harga limit serta perlindungan hukum terhadap debitur dalam lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil kajian ini dimaksudkan mampu memberikan masukan bagi lembaga perbankan, pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta aparat penegak hukum untuk memastikan bahwa kewajiban serta hak kreditur dan debitur seimbang saat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan. Selanjutnya, kajian ini

dimaksudkan agar menjadi bahan pertimbangan dalam penyelesaian sengketa yang diajukan oleh debitur terhadap penetapan harga likuidasi yang sesuai dengan kepastian hukum dan keadilan.

1.5 Keaslian Penelitian

NO	JUDUL PENELITIAN	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja. ⁶	Membahas pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasar UUHT dan PMK, serta menyoroti asas transparansi dan profesionalitas dalam penentuan harga limit	Penelitian terdahulu fokus pada praktik administratif di KPKNL, sedangkan penelitian ini menekankan analisis yuridis mengenai batas kewenangan kreditur dalam penetapan harga limit tanpa appraisal independen, serta implikasi keberatan debitur dalam putusan pengadilan yang berujung pada risalah lelang batal demi hukum.
2.	Tinjauan Yuridis Terhadap Proses	Sama-sama mengkaji perlindungan hukum	Penelitian terdahulu berfokus pada pelaksanaan

⁶ Rahmad Basuki dan I Nyoman Gede Remaja, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja," *Kertha Widya Jurnal Hukum*, Vol. 8, No. 2, Desember 2020, hlm. 49.

	Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Palu. ⁷	debitur dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan.	lelang dan penggunaan nilai limit secara umum, sedangkan penelitian ini berfokus pada pertimbangan hukum hakim terhadap keberatan debitur atas pencabutan risalah lelang karena nilai limit terlalu rendah.
3.	Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. ⁸	Meneliti aspek penetapan nilai limit sebagai komponen penting dalam lelang eksekusi hak tanggungan, serta menekankan peran penilai independen.	Penelitian terdahulu fokus pada perbedaan nilai limit dan nilai likuidasi serta implikasinya terhadap hasil lelang, sedangkan penelitian ini lebih menyoroti dasar hukum penetapan harga limit oleh kreditur, pertimbangan hakim terhadap keberatan debitur, dan akibat hukum

⁷ Junaeni, Irmawaty, dan Muhamad Rizki Syafaat, "Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Palu," *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 5, No. 9, September 2022, hlm. 633.

⁸ Ali Abdullah, Diana Kesuma, dan Novelza Restu Ayu Putri, "Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 10, No. 2, 2024, hlm. 225.

			berupa pembatalan sertifikat hasil lelang meskipun sudah terbit SHM baru.
--	--	--	--

Tabel 1 Keaslian Penelitian

Penelitian ini memiliki kebaruan karena secara spesifik mengkaji hubungan antara batas kewenangan kreditur dan perlindungan hukum debitur dalam penetapan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang lebih menekankan aspek administratif, penelitian ini menggunakan PMK No. 122 Tahun 2023 sebagai dasar hukum terkini dan menjadikan Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr sebagai objek studi utama. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi akademik terhadap penerapan asas keadilan, kepastian hukum, serta menegaskan implikasi yuridis berupa risalah lelang batal demi hukum dan perlindungan pembeli beritikad baik dalam sistem lelang di Indonesia.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum normatif menempatkan hukum sebagai norma atau kaidah yang menjadi pedoman perilaku masyarakat, serta dijalankan melalui analisis terhadap penerapan hukum positif pada suatu peristiwa hukum tertentu. Fokus penelitian ini adalah penggunaan bahan hukum sekunder berupa peraturan perundang-

undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan yang relevan dengan isu yang dikaji.⁹

Pendekatan normatif dipilih karena permasalahan yang diteliti berkaitan dengan analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam perkara keberatan debitur atas penentuan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Objek kajian diarahkan pada Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr, yang menyoroti Pertimbangan hukum hakim atas pembatalan risalah lelang meskipun sertifikat telah dibalik nama kepada pembeli. Analisis ini dilakukan untuk menilai konsistensi putusan terhadap asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam doktrin hukum.¹⁰

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Penelitian deskriptif bertujuan memberikan gambaran faktual, sistematis, dan akurat mengenai peraturan hukum serta penerapannya dalam praktik. Analisis dilakukan secara mendalam terhadap batas kewenangan kreditur dalam penentuan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum bagi debitur, serta pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr.

Sifat analitis digunakan untuk menguraikan hubungan antara asas hukum, norma hukum, serta penerapannya dalam putusan pengadilan.

Dengan sifat ini, penelitian berupaya memberikan pemahaman yang

⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 45–46.

¹⁰ A. Hidayat, “Critical Review Buku “Penelitian Hukum” Peter Mahmud Marzuki Penelitian Hukum Ad Quem tentang Norma,” *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2021, hlm. 120.

komprehensif mengenai penerapan hukum positif dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan. Analisis dilakukan untuk menilai sejauh mana putusan hakim mencerminkan asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Selain itu, penulis memilih sifat deskriptif-analitis karena sifat ini mampu memberikan uraian mendalam mengenai fakta hukum yang terjadi dan mengaitkannya dengan ketentuan hukum positif yang berjalan. Kajian deskriptif-analitis digunakan untuk memaparkan bagaimana asas kepastian serta keadilan hukum diimplementasikan pada praktik lelang serta agar menguji sejauh mana pertimbangan hakim telah selaras pada prinsip hukum tersebut.

Dengan demikian, jenis dan sifat penelitian ini dirancang dalam membagikan pengertian mendalam terkait penerapan norma hukum dalam kasus konkret, serta menguji sejauh mana pertimbangan hukum hakim merefleksikan asas keadilan dan kepastian hukum pada praktik lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dijalankan pada kajian ini mencakup pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan kasus (*case approach*). Kedua pendekatan tersebut ditetapkan sebab kajian ini mencakup penelitian hukum normatif yang menekankan pada kajian pada norma-norma hukum positif serta bagaimana pemakaiannya pada putusan pengadilan.¹¹

¹¹ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, 2021, hlm. 59.

Berdasarkan Peter Mahmud Marzuki, pendekatan perundang-undangan dijalankan melalui cara menganalisis beberapa peraturan perundang-undangan yang berkorelasi pada isu hukum yang sedang dikaji, baik yang punya hubungan secara langsung maupun tidak langsung. Pendekatan ini terdapat peranan penting karena penelitian hukum pada dasarnya berlandaskan pada norma hukum tertulis yang termasuk dasar pengaturan hubungan hukum antara para pihak.

Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan dijalankan dalam mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang signifikan, diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terkait Hak Tanggungan (UUHT), khususnya Pasal 6 serta Pasal 12 yang mengatur hak kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.
2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terutama Pasal 55 hingga Pasal 57 yang mengatur mekanisme penetapan harga limit.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365, yang termasuk dasar umum hubungan hukum perikatan antara debitur serta kreditur.

Melalui pendekatan perundang-undangan ini, penulis dapat menganalisis batas kewenangan kreditur dalam menentukan harga limit, serta sejauh mana norma hukum tersebut melindungi hak-hak debitur supaya tidak dirugikan pada implementasi lelang eksekusi hak tanggungan.

Selanjutnya pendekatan perundang-undangan, kajian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pendekatan ini dijalankan melalui pengkajian putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditelaah guna mengerti bagaimana norma hukum dijalankan pada praktik, serta bagaimana hakim melakukan penafsiran dan pertimbangan terhadap ketentuan hukum yang berlaku.¹²

Melalui pendekatan kasus tersebut, penulis dapat menilai cara pengadilan menerapkan peraturan perundang-undangan terhadap peristiwa hukum yang konkret. Selain itu, pendekatan ini juga membantu dalam memahami bagaimana asas keadilan dan kepastian hukum dipertimbangkan oleh hakim, khususnya dalam konteks keputusan harga limit lelang. Pada kajian ini, pendekatan kasus dijalankan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr, di mana debitur mengajukan keberatan atas penetapan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Melalui pendekatan tersebut, penulis dapat melakukan kajian yuridis terhadap pertimbangan hukum yang dijalankan oleh hakim guna menguji sejauh mana putusan yang dijatuhkan telah merefleksikan kepastian hukum, prinsip keadilan, serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang terlibat.

Melalui perpaduan seluruh pendekatan, kajian ini dimaksudkan mampu menciptakan analisis hukum yang lebih komprehensif serta mendalam. Hal ini karena penelitian tidak hanya menelaah ketentuan hukum tertulis sebagai

¹² *Ibid.*, hlm. 11.

norma, namun juga mengkaji bagaimana norma tersebut dijalankan pada praktik peradilan. Kombinasi kajian ini dimaksudkan mampu menciptakan temuan yang lebih objektif serta relevan bagi perkembangan ilmu hukum, terutama yang berkorelasi dengan hukum jaminan kebendaan serta dijalankannya lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

1.6.3 Bahan Hukum

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum adalah segala sumber yang dijalankan pada kajian hukum ketika menetapkan, menyebutkan, serta menganalisis norma hukum.

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terkait Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 terkait Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 terkait Perbankan.
- c. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr.

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

- a. Buku Hukum
- b. Jurnal Hukum
- c. Artikel Ilmiah Tentang Perlindungan Hukum debitur dalam lelang

1.6.3.3 Bahan Hukum Tersier

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

b.Black's Law Dictionary.

c.Ensiklopedia Hukum Indonesia

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui teknik *library research* atau studi kepustakaan. Metode ini dipilih karena penelitian yuridis normatif berfokus pada pengkajian norma hukum tertulis, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan sebagai sumber analisis. Studi kepustakaan dijalankan dengan menelusuri dan menelaah berbagai sumber tertulis yang telah dipublikasikan serta memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji.¹³

Bahan hukum primer dalam penelitian ini mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan dengan objek kajian, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta ketentuan mengenai pelaksanaan lelang, antara lain Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 Tahun 2013 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr sebagai objek utama kajian, karena putusan tersebut secara langsung berkaitan dengan keberatan debitur terhadap penetapan harga limit dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan.

¹³ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, 2021, hlm. 123.

Untuk memperkuat analisis, penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal akademik, buku teks, serta artikel ilmiah yang membahas hak tanggungan, lelang eksekusi, dan perlindungan hukum bagi debitur. Penelitian terdahulu yang menyoroti perbedaan regulasi lama dan baru turut dijadikan rujukan, di samping artikel berita dari sumber internet yang kredibel untuk memberikan konteks aktual.

Sebagai pelengkap, penelitian ini juga memanfaatkan bahan hukum tersier, seperti ensiklopedia dan kamus hukum, yang berfungsi memberikan definisi terhadap istilah teknis maupun konsep hukum yang digunakan. Seluruh bahan hukum diperoleh melalui penelusuran sumber resmi, antara lain basis data peraturan perundang-undangan, direktori putusan Mahkamah Agung, serta publikasi jurnal hukum.

Melalui prosedur pengumpulan bahan hukum tersebut, diharapkan data yang diperoleh bersifat lengkap, valid, dan relevan sehingga dapat mendukung analisis yuridis secara optimal, khususnya dalam mengkaji keberatan debitur terhadap penetapan harga limit dalam lelang eksekusi hak tanggungan.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Dalam menganalisis bahan hukum yang telah diperoleh, penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Analisis dilakukan melalui penafsiran terhadap bahan hukum yang relevan dengan rumusan masalah, sekaligus mengidentifikasi adanya kekosongan atau kekaburan hukum dalam regulasi yang berlaku. Metode deskriptif kualitatif dipilih karena mampu memberikan gambaran sistematis dan mendalam mengenai penerapan norma

hukum positif, sehingga hasil penelitian tidak hanya bersifat deskriptif tetapi juga analitis.

Pendekatan yang digunakan dalam proses analisis adalah pendekatan kasus (*case approach*). Pada pendekatan ini, penulis mengkaji putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr sebagai objek utama kajian. Putusan tersebut dianalisis untuk melihat bagaimana hakim menafsirkan keberatan debitur terhadap penetapan harga limit, serta sejauh mana pertimbangan hukum yang diberikan mencerminkan asas keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak-hak para pihak.

Analisis dilakukan dengan cara menguraikan fakta hukum yang muncul dalam perkara, mengidentifikasi isu hukum yang menjadi pokok sengketa, serta menelaah *ratio decidendi* atau pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan. Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang tersebut, analisis difokuskan pada kesesuaian pertimbangan hakim dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta asas-asas hukum yang relevan dalam sengketa lelang eksekusi hak tanggungan, guna menilai ketepatan penerapan hukumnya.

Selanjutnya, analisis dilakukan dengan mengaitkan putusan pengadilan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penelaahan difokuskan pada kesesuaian pertimbangan hakim dengan

ketentuan Pasal 55 sampai dengan Pasal 57 PMK tersebut, terutama terkait penetapan harga limit, mekanisme penilaian, serta prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan lelang. Selain itu, analisis juga diarahkan untuk menilai sejauh mana putusan tersebut mencerminkan asas kepastian hukum dalam memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak, khususnya debitur dalam sengketa lelang eksekusi hak tanggungan.

Melalui metode analisis deskriptif kualitatif dengan pendekatan kasus, penelitian ini diharapkan mampu menyusun jawaban yang komprehensif terhadap rumusan masalah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan memberikan rekomendasi praktis bagi lembaga perbankan, pejabat lelang, dan aparat penegak hukum agar implementasi lelang eksekusi hak tanggungan berlangsung selaras dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Bab I berisi bagian pendahuluan yang meliputi tujuan penelitian, rumusan masalah, latar belakang penelitian, manfaat penelitian, serta metode penelitian yang digunakan. Pada bagian ini penulis menguraikan alasan dipilihnya topik penelitian mengenai analisis yuridis terhadap putusan atas keberatan debitur terhadap penerapan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Latar belakang menjelaskan pentingnya penelitian ini dalam konteks praktik lelang eksekusi di Indonesia, khususnya terkait perlindungan hukum bagi debitur serta ketetapan hukum bagi kreditur. Rumusan masalah disusun untuk memberikan arah penelitian, sedangkan tujuan dan manfaat penelitian menunjukkan kontribusi akademis maupun praktis yang diharapkan. Metode penelitian dijelaskan untuk

memberikan gambaran mengenai pendekatan yang digunakan penulis dalam menganalisis permasalahan hukum.

Bab II membahas Rumusan Masalah pertama, yaitu Bagaimana ketentuan Batasan Kewenangan Kreditur Dalam Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia.

serta terdiri atas dua subbab. Subbab pertama Analisis Dasar Hukum Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan PMK 122/2023 Pasal 55-57. Sub bab kedua Analisis Batasan Kewenangan Kreditur Dalam Menentukan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Bab III berisi Rumusan Masalah kedua, yakni Bagaimana pertimbangan hukum hakim ketika memutus keberatan debitur terhadap penetapan harga limit pada Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr dan juga berisi dua sub bab diantaranya sub bab pertama berupa Gambaran Umum Perkara dan Posisi Kasus dalam Putusan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr kemudian sub bab ke dua Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Keberatan Debitur Terhadap Penetapan Harga Limit Lelang Dalam Perspektif Kepastian Hukum.

Bab IV berisi saran serta kesimpulan. Di bagian ini, penulis menyajikan hasil temuan dari analisis yang telah dijalankan pada Bab II serta Bab III secara komprehensif. Kesimpulan disusun berdasarkan jawaban terhadap kedua rumusan masalah, dengan menekankan pada pemenuhan prinsip keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap para pihak pada lelang eksekusi hak tanggungan. Selanjutnya, saran diberikan menjadi rekomendasi bagi

lembaga peradilan, KPKNL, kreditur, maupun pembuat kebijakan agar mekanisme penetapan harga limit dan perlindungan debitur dapat berjalan lebih baik di masa mendatang.

1.6.7 Jadwal Penelitian

No.	Tahap	Bulan					
		9	10	11	12	1	2
1	Pengumpulan Topik Referensi Skripsi						
2	Pengajuan Judul Kepada Dosen Pembimbing						
3	Penetapan Judul Skripsi						
4	Pengerjaan Proposal Skripsi Bab I,II,III						
5	Bimbingan Proposal Skripsi I,II,III						
6	Seminar Proposal Skripsi						
7	Revisi Proposal Skripsi						
8	Pengerjaan Skripsi Bab II,III,IV						
9	Bimbingan Skripsi Bab II,III,IV						
10	Seminar Hasil Skripsi						
11	Revisi Hasil Skripsi						

Tabel 2 Jadwal Penelitian

1.7 Tinjauan pustaka

1.7.1 Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam sistem hukum modern yang memberikan jaminan bahwa aturan yang berlaku dapat diketahui, diperkirakan, dan dijalankan secara konsisten. Dalam perspektif filsafat hukum, Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sejajar dengan kemanfaatan dan keadilan sebagai nilai dasar hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, masyarakat akan menghadapi ketidakpastian dalam menentukan perilaku sesuai norma, sehingga menimbulkan keraguan dan potensi kesewenang-wenangan dari aparat negara. Oleh sebab itu, kepastian hukum tidak hanya berfungsi sebagai

pedoman normatif dalam penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat, tetapi juga sebagai jaminan perlindungan hak-hak warga negara dalam kerangka negara hukum yang demokratis.¹⁴

Dalam konteks Indonesia, prinsip kepastian hukum memiliki posisi yang sangat penting karena sistem hukum nasional berlandaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia merupakan negara hukum. Kepastian hukum menuntut agar setiap peraturan perundang-undangan dirumuskan secara jelas, tidak menimbulkan multitafsir, serta mampu memberikan pedoman yang tegas dalam penerapannya dan konsisten dengan hierarki norma yang berlaku. Hal ini berperan penting untuk menghindari konflik norma sekaligus memastikan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat. Lebih jauh, kepastian hukum juga menjadi syarat utama dalam penegakan hukum yang adil, sebab hanya dengan aturan yang pasti aparat penegak hukum dapat bertindak sesuai prosedur dan masyarakat memperoleh rasa aman dalam menjalankan hak dan kewajibannya.¹⁵

1.7.2 Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur dibandingkan dengan

¹⁴ M. Julyano dan A. Y. Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *CREPIDO*, Vol. 1, No. 1, 2019, hlm. 17.

¹⁵ R. P. Berutu, H. Iskandar, dan D. Syahputra, "Analisis Kepastian Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 91/PUU-XVIII/2020 Tentang Uji Formil Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 146.

kreditur lainnya. Pengaturan mengenai lembaga jaminan ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dengan tujuan memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan bagi kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, artinya keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok berupa utang-piutang, sehingga apabila utang tersebut telah dilunasi maka hak jaminan berakhir.

Secara yuridis, Hak Tanggungan memiliki dua sifat utama, yaitu *droit de préférence* yang memberikan hak kepada kreditur untuk diprioritaskan dalam pelunasan piutang, serta *droit de suite* yang memungkinkan hak tersebut tetap mengikuti objek jaminan meskipun berpindah tangan. Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan agar memperoleh kekuatan hukum. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan dari proses pendaftaran tersebut memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, sehingga memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi melalui lelang apabila debitur wanprestasi. Dengan demikian, Hak Tanggungan berfungsi sebagai instrumen jaminan hukum yang memberikan kepastian terhadap pelunasan utang sekaligus mendukung

kegiatan pembiayaan, khususnya dalam praktik perbankan dan lembaga keuangan.

1.7.3 Tinjauan Umum Harga Limit Lelang Eksekusi

Harga limit merupakan unsur yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang eksekusi karena menjadi acuan nilai terendah penawaran saat pelelangan dilaksanakan. Keberadaannya dimaksudkan untuk menjaga agar proses penjualan aset jaminan tidak merugikan debitur, sekaligus memastikan kreditur memperoleh pelunasan yang proporsional. Menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, harga limit diartikan sebagai nilai minimum yang ditetapkan sebagai batas terendah bagi barang yang akan dilelang oleh penjual sebelum lelang dijalankan. Penetapan harga limit wajib didasarkan pada hasil penilaian (*appraisal*) oleh penilai independen atau pejabat penilai pemerintah guna menjamin objektivitas dan transparansi.

Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, harga limit tidak hanya berfungsi sebagai parameter nilai transaksi, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum bagi debitur dan pihak ketiga. Apabila harga limit ditetapkan terlalu rendah, maka dapat menimbulkan kerugian bagi debitur karena nilai jaminan dijual di bawah harga wajar.¹⁶ Sebaliknya, jika harga limit ditetapkan terlalu tinggi, lelang berpotensi gagal karena tidak menarik minat penawar. Oleh karena itu, penetapan harga limit harus

¹⁶ A. Atsar, *Hukum Perikatan Indonesia dalam Suatu Pendekatan Perbandingan Hukum*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 68.

mempertimbangkan asas keadilan, proporsionalitas, dan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam hukum lelang dan praktik peradilan, sehingga pelaksanaan eksekusi dapat berjalan adil, transparan, dan memberikan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

1.7.3.1 Pengertian Harga Limit

Secara terminologis, harga limit adalah nilai minimum barang yang dilelang dan ditetapkan oleh penjual, di mana penawaran yang sah dalam lelang tidak boleh lebih rendah dari nilai tersebut. Dalam konteks hukum lelang, istilah ini identik dengan *reserve price* yang berfungsi menjamin agar barang tidak terjual di bawah nilai ekonomisnya. Menurut Pasal 1 angka 25 PMK No. 27/PMK.06/2016, harga limit menjadi syarat sahnya lelang yang wajib dicantumkan dalam berita acara pelaksanaan lelang. Dengan demikian, harga limit memiliki kedudukan normatif yang menentukan validitas proses lelang eksekusi.

Selain aspek normatif, harga limit juga memiliki makna ekonomis sebagai instrumen pengendali nilai jaminan. harga limit merupakan bentuk perlindungan hukum preventif terhadap debitur agar pelaksanaan lelang tidak dilakukan secara sewenang-wenang. Oleh karena itu, harga limit memiliki peran ganda: menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta menjadi standar nilai untuk menghindari praktik *undervalue* dalam lelang eksekusi.

1.7.3.2 Dasar Hukum Penetapan Harga Limit

Dasar hukum penerapan harga limit dalam lelang eksekusi diatur dalam Pasal 36 ayat (1) huruf a PMK No. 122/PMK.06/2023, yang mewajibkan penjual menetapkan harga limit berdasarkan hasil penilaian oleh penilai independen. Dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan, penjual biasanya adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama atau kuasa hukumnya. Ketentuan ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang memberikan perlindungan bagi kreditur sekaligus memastikan eksekusi dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Dalam Hukum Lelang, harga limit merupakan syarat sah lelang yang wajib dicantumkan dalam berita acara pelaksanaan lelang. Ia menekankan bahwa harga limit bukan sekadar aspek administratif, melainkan elemen substantif yang menentukan legitimasi lelang. Penetapan harga limit yang tidak wajar atau tanpa appraisal yang sah dapat menimbulkan sengketa dan berpotensi merugikan debitur. Oleh karena itu, hukum positif menempatkan harga limit sebagai instrumen fundamental untuk menjamin keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam lelang eksekusi.¹⁷

¹⁷ M. Y. B. S. M. Alamsjah dan R. A. Velentina, "Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi," *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, Vol. 7, No. 5, 2025, hlm. 3827.

1.7.3.3 Mekanisme Penentuan Harga Limit

Mekanisme penetapan harga limit dalam lelang eksekusi diawali dengan penunjukan penilai independen oleh penjual untuk menaksir nilai wajar objek lelang. Penilai melakukan survei lapangan, analisis pasar, serta pendekatan perbandingan harga properti serupa untuk menentukan nilai pasar (*market value*) dan nilai likuidasi (*liquidation value*). Berdasarkan hasil penilaian tersebut, penjual menetapkan harga limit yang biasanya berada di antara nilai pasar dan nilai likuidasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf a PMK No. 122/PMK.06/2023.

Setelah ditetapkan, harga limit wajib dilaporkan kepada pejabat lelang untuk memperoleh persetujuan administratif sebelum diumumkan kepada publik. Dalam keadaan tertentu, misalnya objek lelang sedang bersengketa atau nilai ekonominya sulit diukur, penjual dapat meminta appraisal tambahan untuk memperkuat dasar penetapan harga. Mekanisme yang transparan dalam penetapan harga limit menjadi syarat utama untuk menghindari potensi penyalahgunaan kewenangan sekaligus menjamin keabsahan lelang di mata hukum. Dengan demikian, harga limit berfungsi sebagai instrumen substantif yang memastikan perlindungan hukum bagi debitur dan legitimasi bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

1.7.4 Tinjauan Umum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan proses penjualan terhadap objek jaminan utang akibat debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi piutang kreditur sesuai

dengan kedudukan preferennya. Pelaksanaan lelang ini berlandaskan pada Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum dan memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang eksekusi menjadi bentuk nyata dari prinsip *parate executie*, yang memungkinkan kreditur menegakkan haknya tanpa melalui gugatan panjang di pengadilan, sepanjang syarat formal dan materiel eksekusi telah terpenuhi.

Dalam praktiknya, mekanisme lelang eksekusi tidak hanya diatur dalam UUHT, tetapi juga dijabarkan secara teknis melalui Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memperbarui ketentuan sebelumnya pada PMK No. 27/PMK.06/2016. Peraturan ini mengatur tahapan administratif mulai dari penetapan harga limit, pengumuman lelang, pelaksanaan pelelangan, hingga penyetoran hasil lelang. Dengan adanya pengaturan substantif dan teknis tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan memiliki landasan hukum yang jelas sekaligus menciptakan kepastian hukum bagi debitur maupun kreditur.

1.7.4.1 Pengertian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Secara yuridis, lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan aktivitas penjualan umum terhadap objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan guna memperoleh pelunasan piutang setelah debitur dinyatakan

wanprestasi.¹⁸ Pengertian ini selaras dengan asas hukum jaminan yang menempatkan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat absolut terhadap objek jaminannya. Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diprioritaskan (*droit de preference*) kepada pemegangnya dalam memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan benda yang menjadi jaminan. Dengan demikian, eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme pelunasan utang, tetapi juga sebagai wujud perlindungan hukum bagi kreditur.

Dalam perspektif hukum acara, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan mencerminkan bentuk *parate executie*, yaitu eksekusi yang dapat dijalankan langsung oleh kreditur tanpa melalui putusan pengadilan terlebih dahulu¹⁹, sepanjang ketentuan peraturan perundang-undangan telah dipenuhi. Pelaksanaan langsung ini menunjukkan sifat imperatif Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan. Namun, dalam praktiknya, kreditur sering tetap mengajukan penetapan ke pengadilan untuk menghindari sengketa pasca-lelang. Hal ini menegaskan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan tindakan hukum formal yang harus mengikuti prosedur hukum agar sah dan dapat dipertanggungjawabkan, sekaligus menjaga asas kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

¹⁸ Kevin Arya Muhamad, Itok Dwi Kurniawan, dan Ismawati Septiningsih, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara Elektronik di KPKNL Surakarta," *Jurnal Verstek*, Vol. 13, No. 1, 2025, hlm. 116.

¹⁹ Supriadi Jufri, et al., "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, April 2020, hlm. 99.

1.7.4.2 Dasar Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dasar hukum utama lelang eksekusi hak tanggungan mengacu pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang memberikan wewenang eksklusif kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Melalui hak parate eksekusi ini, pihak kreditur berhak penuh untuk menjual objek jaminan secara mandiri melalui pelelangan umum apabila debitur terbukti cidera janji. Penerapan asas ini tidak memerlukan izin khusus atau campur tangan fiat dari pihak peradilan demi menjamin percepatan pemulihan hak ekonomi kreditur. Dalam tataran operasional, prosedur pelelangan ini dijalankan secara rigid berdasarkan aturan teknis yang dikeluarkan oleh otoritas berwenang, seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang telah mencabut regulasi sebelumnya. Tidak hanya itu, instrumen hukum ini disempurnakan oleh pedoman yudisial dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang menekankan perlunya kehati-hatian dalam menentukan batas harga limit. Kombinasi payung hukum tersebut dirancang sedemikian rupa untuk mewujudkan ekosistem lelang yang transparan, akuntabel, dan memberikan keadilan bagi kedua belah pihak.²⁰

1.7.4.3 Jenis dan Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Jenis lelang eksekusi Hak Tanggungan terbagi menjadi dua, yaitu parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT dan lelang eksekusi berdasarkan putusan pengadilan. Parate eksekusi dilakukan langsung oleh

²⁰ *Ibid.*, hlm. 37.

kreditur tanpa memerlukan putusan pengadilan, sedangkan lelang eksekusi melalui pengadilan dijalankan apabila terdapat sengketa atau keberatan dari debitur. Kedua jenis lelang ini memiliki dasar hukum yang sama, namun berbeda dari segi proses administratif dan keterlibatan lembaga peradilan.

Adapun prosedur pelaksanaan lelang mencakup tahapan: (1) pengajuan permohonan lelang ke KPKNL, (2) pemeriksaan kelengkapan dokumen, (3) penetapan harga limit oleh penjual, (4) pengumuman lelang melalui media massa, (5) pelaksanaan lelang secara daring atau langsung, dan (6) penyetoran hasil lelang ke rekening penjual untuk pelunasan utang. Semua tahapan tersebut diatur secara rinci dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 dan harus dijalankan sesuai prinsip transparansi, keadilan, serta perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan demikian, prosedur lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif untuk menjamin legitimasi hasil lelang.²¹

1.7.4.4 Tujuan dan Prinsip Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Tujuan utama pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah menciptakan kepastian hukum bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang serta menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa utang-piutang yang cepat dan efisien. Selain itu, pelaksanaan lelang juga bertujuan menjaga keseimbangan kepentingan antara debitur, kreditur, dan pihak ketiga dengan mengutamakan asas keadilan dan keterbukaan. Proses ini berfungsi untuk

²¹ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 130.

mencegah tindakan sepihak yang dapat merugikan salah satu pihak serta memastikan hasil penjualan dilakukan sesuai ketentuan hukum.

Prinsip utama dalam implementasi lelang meliputi Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.²²

1.7.5 Tinjauan Umum Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan merupakan pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil pemeriksaan suatu perkara guna menyelesaikan sengketa yang diajukan para pihak. Putusan pengadilan menjadi bentuk pelaksanaan kekuasaan kehakiman dalam menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³

Dalam perkara perdata, putusan pengadilan berfungsi memberikan kepastian hukum terhadap sengketa yang terjadi antara para pihak, termasuk sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Melalui putusan tersebut, hakim menilai fakta persidangan, alat bukti, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan pokok perkara untuk menentukan apakah dalil para pihak dapat dibenarkan menurut hukum.

²² Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 128.

²³ Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2018, hlm. 87.

1.7.5.1 Jenis Jenis Putusan Pengadilan Dalam perkara Perdata

Secara Dalam hukum acara perdata, putusan pengadilan terdiri atas beberapa jenis. Berdasarkan sifatnya, putusan dibedakan menjadi putusan deklaratif, konstitutif, dan kondemnatoir. Putusan deklaratif merupakan putusan yang hanya menerangkan atau menegaskan suatu keadaan hukum. Putusan konstitutif adalah putusan yang menimbulkan keadaan hukum baru atau menghapus keadaan hukum tertentu, sedangkan putusan kondemnatoir merupakan putusan yang berisi penghukuman kepada salah satu pihak untuk melakukan suatu prestasi.

Selain itu, dikenal pula putusan sela dan putusan akhir. Putusan sela merupakan putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir guna memperlancar jalannya pemeriksaan perkara, sedangkan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri pemeriksaan perkara pada tingkat peradilan tertentu.

Dalam sengketa terkait keberatan debitur terhadap penetapan harga limit lelang eksekusi Hak Tanggungan, putusan pengadilan umumnya berbentuk putusan akhir yang memuat pertimbangan hakim mengenai sah atau tidaknya pelaksanaan lelang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

1.7.5.2 Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan

Dasar Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang berperkara. Kekuatan hukum tersebut meliputi kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial. Kekuatan mengikat berarti para pihak wajib mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan

pengadilan. Kekuatan pembuktian menunjukkan bahwa putusan dapat dijadikan alat bukti mengenai apa yang telah diputus hakim, sedangkan kekuatan eksekutorial memberikan kewenangan untuk melaksanakan isi putusan secara paksa apabila pihak yang dihukum tidak melaksanakannya secara sukarela.

Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap memiliki kedudukan penting dalam menciptakan kepastian hukum. Dalam konteks sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan, putusan pengadilan menjadi dasar penilaian terhadap kesesuaian prosedur pelaksanaan lelang, termasuk mengenai penetapan harga limit dan perlindungan hak debitur.