

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pada hasil analisis serta uraian terhadap Putusan Pengadilan Negeri SIDENRENG RAPPANG NO: 22/PDT.G/2023/PN SDR) serta ketetapan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, sehingga didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Keputusan PMK Nomor 122 Tahun 2023 Pasal 55 hingga Pasal 57 telah memberikan batasan yang jelas terhadap kewenangan kreditur ketika memutuskan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan. Kreditur tidak lagi memiliki kebebasan penuh untuk menentukan harga limit secara sepihak, melainkan wajib mendasarkan penetapan tersebut pada laporan hasil penilaian oleh penilai publik atau penaksir yang berkompeten. Selain itu, nilai limit wajib termuat pada rentang antara nilai pasar serta nilai likuidasi. Pengaturan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya penetapan harga limit yang tidak wajar serta untuk melindungi kepentingan debitur agar objek jaminannya tidak dijual jauh di bawah nilai ekonomisnya.
2. Pertimbangan Dalam sengketa lelang eksekusi hak tanggungan, keberatan debitur umumnya terkait penetapan harga limit yang dianggap merugikan. Majelis Hakim memang menilai harga limit yang ditetapkan kreditur tidak objektif karena hanya berdasar BPHTP lama dan informasi informal, namun pembuktian yang digunakan masih lemah. Bukti P-1 dari Penggugat bukan

hasil penilaian resmi, dan hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat untuk memastikan kondisi riil objek.

Secara normatif, Pasal 55–60 PMK 122/2023 menegaskan bahwa nilai limit wajib ditetapkan berdasarkan laporan penilaian yang sah, berada dalam rentang nilai pasar dan likuidasi, serta berlaku maksimal 12 bulan. Penggunaan NJOP atau appraisal kadaluarsa jelas bertentangan dengan ketentuan tersebut. Oleh karena itu, hakim seharusnya membatalkan lelang karena cacat prosedur dan memerintahkan penilaian ulang oleh KJPP, bukan langsung menjadikan NJOP sebagai standar harga limit.

Dari perspektif kepastian hukum, putusan yang menyatakan harga limit tidak wajar tanpa parameter pembuktian yang jelas berpotensi menimbulkan ketidakpastian dan inkonsistensi. Tanpa standar objektif, penilaian kewajaran harga limit akan bergantung pada tafsir hakim semata, sehingga menyulitkan kreditur, debitur, maupun pembeli lelang untuk memprediksi sah atau tidaknya harga limit. Inti permasalahan bukan pada besar kecilnya angka, melainkan pada ketiadaan dasar pembuktian yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

4.2 Saran

Menurut kesimpulan tersebut, penulis membagikan berbagai saran dibawah ini :

1. Bagi pembentuk kebijakan (*regulator*):

Perlu dilakukan penguatan norma pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, khususnya dengan memberikan pedoman yang lebih rinci

mengenai mekanisme pengawasan terhadap penetapan harga limit oleh kreditur, termasuk sanksi yang tegas apabila terjadi penetapan harga limit yang tidak sesuai dengan hasil penilaian independen. Hal ini penting agar terhindar praktik keputusan harga limit yang merugikan debitur dan untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang negara.

2. Bagi kreditur dan KPKNL:

Pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, kreditur dan KPKNL sebaiknya tidak sekedar berkiblat pada percepatan pelunasan piutang, namun juga memperhatikan asas keadilan serta proporsionalitas bagi debitur. Penetapan harga limit hendaknya benar-benar didasarkan pada laporan penilai independen yang objektif dan transparan, serta dikomunikasikan secara terbuka kepada debitur supaya tidak menimbulkan sengketa di masa mendatang.

3. Bagi lembaga peradilan:

Hakim dalam memeriksa perkara keberatan debitur terhadap penetapan harga limit tidak hanya perlu menilai aspek prosedural formal, tetapi juga mempertimbangkan aspek keadilan substantif, khususnya apabila terdapat perbedaan yang signifikan antara harga limit dan nilai pasar objek jaminan. Pendekatan yang lebih progresif diperlukan agar putusan pengadilan tidak hanya memberikan kepastian hukum, namun juga mencerminkan rasa keadilan bagi para pihak.

4. Bagi peneliti selanjutnya:

Kajian ini masih terbatas pada satu putusan pengadilan sebagai studi kasus. Maka sebab itu, peneliti selanjutnya disarankan dalam menjalankan kajian komparatif terhadap beberapa putusan pengadilan yang berkaitan dengan keberatan debitur atas harga limit lelang, atau mengombinasikan penelitian normatif dengan penelitian empiris agar diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai praktik keputusan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia.