

**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)**

SKRIPSI



Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional

“Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh:

RAFI NUH AQMAL
NPM. 22071010044

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”

JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

**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)

SKRIPSI



Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional

"Veteran" Jawa Timur

Diajukan Oleh:

RAFI NUH AQMAL

NPM. 22071010044

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

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)

Usulan penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,

pada hari kamis, tanggal 11 Maret 2026

Penyusun,


Rafi Nuh Aqmal

22071010044

Menyetujui

Dosen Pembimbing,


Dessy Maevangsari.S.H..LL.M.

NIP. 19911229 202406 2 002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,


Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN PERSETUJUAN REVISI SKRIPSI

**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)**

Penyusun,


Rafi Nuh Aqmal

NPM. 22071010044

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas
Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada hari Kamis tanggal 29 Juni 2026

Pembimbing


Dessy Maeyangsari., S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

Dewan Penguji :
Ketua,


Miko Aditya Suharto., S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota I,


Waluyo., S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001
Anggota II,


Dessy Maeyangsari., S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,


Maria Novita Aprivani., S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa
Timur


Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari., M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**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)

Penyusun,

Rafi Nuh Aqmal

NPM. 22071010044

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas
Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
, pada hari Kamis , tanggal 09 Juli 2026

Pembimbing

Dewan Penguji :

Ketua,

Dessy Maevangsari., S.H.,LL.M.

NIP. 19911229 202406 2 002

Miko Aditya Suharto.,S.H.,M.H.

NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota I,

Waluyo.,S.H.,M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Anggota II,

Dessy Maevangsari., S.H., LL.M.

NIP. 19911229 202406 2 002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,

Marla Novita Apriyanti., S.H.,M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa
Timur

Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari., M.Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafi Nuh Aqmal
Tempat, Tanggal Lahir : Lumajang, 26 Mei 2004
NPM : 22071010044
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Mutiara Garden Blok C.41, Kel. Lengkong, Kec.
Mojoanyar, Kabupaten Mojokerto

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 11 Mei 2026

Penyusun,



22071010044

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Penelitian 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)**

Skripsi ini disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban sekaligus sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan nilai akhir bagi Mahasiswa Program S1 Ilmu Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah melaksanakan usulan penelitian untuk skripsi.

Terselesaikannya penelitian ini tentu tidak luput dari dukungan serta bantuan dari banyak pihak, sehingga pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

5. Maria Novita Apriyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Dessy Maeyangsari S.H.,LL.M., selaku Dosen Pembimbing penulis dalam Usulan Penelitian Skripsi yang telah banyak membantu penulis dalam proses pelaksanaan Skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah mendidik dan mengajar selama penulis belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Usulan Penelitian Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran yang mendukung melalui pengujian dan evaluasi yang telah diberikan kepada penulis;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu penulis dalam pengurusan administrasi Skripsi;
10. Orang tua dan adik penulis yang penulis cintai yang telah memberikan doa, kasih sayang, dan dukungan selama penulis hingga membuat skripsi ini;
11. HIMAPUNG Yang telah kebersamaian sedari masa maba hingga akhir;
12. Nadhifa Camila Putri Selaku Support System atas segala support dan bantuan yang telah diberikan serta ketulusan yang telah diberikan kepada penulis;
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kata pengantar ini dikarenakan terlampau banyak.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga Usulan Penelitian Skripsi ini membawa manfaat.

Surabaya, 3 April 2026

Penulis

INTISARI

Nama : Rafi Nuh Aqmal

NPM : 22071010044

Tempat, Tanggal Lahir : Lumajang, 26 Mei 2004

Program Studi : Stara I (S1) Hukum

Judul Skripsi :

**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)**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum penetapan harga limit dalam lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 serta mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, melalui studi kepustakaan dan analisis putusan pengadilan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan harga limit wajib didasarkan pada appraisal independen sesuai Pasal 55–57 PMK 122/2023, dengan memperhatikan asas kepastian hukum, kewajaran nilai, dan perlindungan terhadap debitur. Dalam perkara di PN Sidenreng Rappang, hakim menilai penurunan harga limit dari Rp135.075.000,00 menjadi Rp60.000.000,00 tanpa appraisal independen merupakan cacat hukum yang menyebabkan risalah lelang batal demi hukum meskipun sertifikat telah dibalik nama. Putusan ini menegaskan bahwa perlindungan pembeli beritikad baik tidak berlaku apabila proses lelang sejak awal melanggar asas kepastian hukum.

Kesimpulan penelitian ini menekankan pentingnya transparansi dan profesionalitas dalam penetapan harga limit agar tercapai keseimbangan antara kepentingan kreditur dan perlindungan hak debitur, sekaligus memberikan preseden yuridis mengenai batas kewenangan kreditur dan konsekuensi hukum dari lelang yang cacat prosedur.

Kata Kunci: Harga Limit, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, PN Sidenreng Rappang, PMK 122/2023

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal basis for determining the reserve price in the execution auction of mortgage rights under Regulation of the Minister of Finance Number 122/PMK.06/2023 and to examine the judges' legal considerations in the District Court of Sidenreng Rappang Decision No. 22/Pdt.G/2023/PN Sdr. The research employs normative legal methods with statutory, conceptual, and case approaches, conducted through literature review and qualitative analysis of court decisions. The findings indicate that the reserve price must be based on an independent appraisal in accordance with Articles 55–57 of PMK 122/2023, while observing the principles of legal certainty, fairness of value, and debtor protection. In the Sidenreng Rappang case, the judges held that reducing the reserve price from IDR 135,075,000 to IDR 60,000,000 without an independent appraisal constituted a legal defect, rendering the auction minutes null and void despite the issuance of a new land certificate. This decision underscores that the protection of bona fide purchasers does not apply when the auction process itself violates the principle of legal certainty.

The study concludes that transparency and professionalism in reserve price determination are essential to balance creditor interests and debtor rights, while also establishing a judicial precedent on the limits of creditor authority and the legal consequences of defective auctions.

Keywords: Reserve Price, Execution Auction, Mortgage Rights, Sidenreng Rappang District Court, PMK 122/2023

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN REVISI UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORIGINALITAS	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI	ix
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Keaslian Penelitian.....	7

1.6	Metode Penelitian.....	9
1.6.1	Jenis dan Sifat Penelitian	9
1.6.2	Pendekatan Penelitian	11
1.6.3	Bahan Hukum	14
1.6.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	15
1.6.5	Analisis Bahan Hukum.....	16
1.6.6	Sistematika Penulisan.....	18
1.6.7	Jadwal Penelitian.....	20
1.7	Tinjauan pustaka	20
1.7.1	Kepastian Hukum.....	20
1.7.2	Tinjauan Umum Hak Tanggungan	21
1.7.3	Tinjauan Umum Harga Limit Lelang Eksekusi	23
1.7.4	Tinjauan Umum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	26
1.7.5	Tinjauan Umum Putusan Pengadilan	31
BAB II KETENTUAN BATASAN KEWENANGAN KREDITUR DALAM PENETAPAN HARGA LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA.....		34
2.1	Analisis Dasar Hukum Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 55-57 PMK 122/2023	34

2.2 Analisis Batasan Kewenangan Kreditur Dalam Menentukan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	44
BAB III PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM KETIKA MEMUTUS KEBERATAN DEBITUR TERHADAP PENETAPAN HARGA LIMIT PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG NOMOR 22/PDT.G/2023/PN.SDR	52
3.1 Gambaran Umum Perkara dan Posisi Kasus dalam Putusan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Sdr	52
3.2 Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Keberatan Debitur Terhadap Penetapan Harga Limit Lelang Dalam Perspektif Kepastian Hukum	55
BAB IV PENUTUP	65
4.1 Kesimpulan	65
4.2 Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Keaslian Penelitian	9
Tabel 2 Jadwal Penelitian	20

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat English Proficiency Test	76
Lampiran 2. Transkrip Nilai	77
Lampiran 3. Halaman Persetujuan Ujian Skripsi	78
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing	79
Lampiran 5. Kartu Bimbingan	80
Lampiran 6. Form Ajuan Judul.....	82
Lampiran 7. Data Pembayaran UKT	83
Lampiran 8. Kartu Rencana Studi Terbaru	84
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang	85
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	86
Lampiran 11. Hasil Turnitin Skripsi	87
Lampiran 12. Hasil Turnitin Jurnal	88
Lampiran 13. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Plagiarisme	89
Lampiran 14. LOA Jurnal.....	90
Lampiran 15. Sertifikat Library Class	91
Lampiran 16. Bukti Pendaftaran Ujian Lisan	92
Lampiran 17. Lembar Revisi Skripsi I	93
Lampiran 18. Lembar Revisi Skripsi II.....	94
Lampiran 19. Lembar Revisi Skripsi	95