

**ANALISIS PENENTUAN NILAI PASAR, NILAI LIKUIDASI DAN NILAI  
LIMIT YANG BERKEADILAN DALAM LELANG PADA OBJEK  
PENILAIAN RUMAH TINGGAL  
(Studi Kasus Sebuah Rumah Tinggal di Kabupaten Purbalingga)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Oleh:**

**SUCI KUSRIANA RAMADANI**

**NIT. 20293475**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2024**

## **ABSTRACT**

The execution of auction requires the limit value to be set with the highest range equal to the market value and the lowest equal to the liquidation value. However, in reality, there is still inconsistency in determining the limit value, liquidation value, and market value in the auction process. This results in the principle of justice not being achieved for both parties involved in the auction. The purpose of this study is to determine the consistency in the implementation of determining market value, liquidation value, and limit value that are fair in auctions according to the provisions of Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023, identify the issues that arise in the implementation of determining market value, liquidation value, and limit value that are fair in auctions for a residential property in Purbalingga Regency, and identify proposed solutions to resolve the issues that arise. This research was conducted using a case study approach and applying a comparative descriptive method in qualitative approach. The results of this study found that in the auction process of a residential property in Wirasana Village, Purbalingga Sub-District, Purbalingga Regency, it is not consistent. The limit value is set equal to the liquidation value, which can disadvantage the debtor. This reflects the lack of procedural justice and justice for the debtor. Legal actions that can be taken by the debtor who feels disadvantaged in this case are to file a civil lawsuit with the District Court. Another alternative is to file a lawsuit with the State Administrative Court (PTUN).

**Keywords:** Market Value, Liquidation Value, Limit Value, Justice, Auction

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>16</b>
A. Latar Belakang .....	16
B. Perumusan Masalah.....	20
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	21
D. Penelitian Terdahulu .....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>26</b>
A. Kerangka Teoritis .....	26
1. Nilai Limit .....	26
2. Nilai Pasar.....	28
3. Nilai Likuidasi .....	29
4. Penilaian .....	30
5. Konsistensi.....	32
6. Problematika .....	32
7. Solusi .....	33
8. Keadilan.....	34
B. Kerangka Pemikiran .....	34
C. Pertanyaan Penelitian .....	36

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Format Penelitian .....	37
B. Lokasi Penelitian .....	37
C. Definisi Operasional Konsep .....	37
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Teknik Analisis Data.....	49
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>53</b>
A. Kabupaten Purbalingga .....	53
B. Kelurahan Wirasana .....	58
<b>BAB V PENENTUAN NILAI PASAR, NILAI LIKUIDASI DAN NILAI LIMIT LELANG.....</b>	<b>59</b>
A. Gambaran Umum Objek Penilaian .....	59
B. Penentuan Nilai Pasar pada Lelang Rumah Tinggal.....	60
C. Penentuan Nilai Likuidasi pada Lelang Rumah Tinggal .....	72
D. Penentuan Nilai Limit pada Lelang Rumah Tinggal.....	75
E. Penentuan Nilai Pasar, Nilai Likuidasi dan Nilai Limit yang Berkeadilan Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023.....	76
<b>BAB VI PROBLEMATIKA DAN SOLUSI DALAM MEWUJUDKAN KONSISTENSI IMPLEMENTASI PENENTUAN NILAI PASAR, NILAI LIKUIDASI DAN NILAI LIMIT YANG BERKEADILAN DALAM LELANG.....</b>	<b>80</b>
A. Problematika Dalam Mewujudkan Konsistensi Implementasi Penentuan Nilai Pasar, Nilai Likuidasi dan Nilai Limit yang Berkeadilan Dalam Lelang.....	80
B. Rekomendasi Solusi Bagi Problematika yang dihadapi Dalam Mewujudkan Konsistensi Implementasi Penentuan Nilai Pasar, Nilai Likuidasi dan Nilai Limit yang Berkeadilan Dalam Lelang .....	83
<b>BAB VII PENUTUP.....</b>	<b>87</b>

	Halaman
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran.....	87
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>92</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Menurut Pasal 1 (ayat 1) dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang merupakan proses penjualan barang secara terbuka kepada masyarakat umum dengan menerima penawaran harga, baik secara tertulis maupun lisan, yang dapat meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, dan dimulai dengan Pengumuman Lelang. Menurut Salim (2011), Lelang atau Penjualan secara terbuka adalah proses penjualan barang yang berlangsung di hadapan publik umum di mana harga barang yang ditawarkan kepada pembeli cenderung meningkat seiring berjalannya waktu. Berdasarkan terjemahan Pasal 1 Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189, istilah "lelang" berasal dari kata *Auctio*, yang merujuk pada peningkatan secara bertahap. Polderman, dalam tesisnya yang berjudul "Het Openbare Aanbod" pada tahun 1913, menjelaskan lelang sebagai suatu proses penjualan di depan publik yang bertujuan untuk mencapai perjanjian atau kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual. Melalui proses ini, pihak penjual mengumpulkan calon pembeli yang bersaing satu sama lain, sehingga dapat mencapai nilai atau harga barang yang tinggi.

Setiap proses lelang memerlukan penetapan nilai limit lelang, yang menjadi kewajiban penjual atau pemilik barang. Nilai limit lelang merupakan harga minimum dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang (Usman, 2022). Berdasarkan Pasal 56 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, nilai limit tersebut ditetapkan oleh penjual dengan mengacu pada hasil penilaian dari seorang penilai atau estimasi dari seorang penaksir, bahkan juga dapat berdasarkan harga perkiraan sendiri. Apabila penilaian dilakukan oleh penilai independen, Standar Penilaian Indonesia (SPI 205) menetapkan bahwa nilai pasar dan nilai likuidasi menjadi dasar penilaian dalam proses lelang. Penjual cenderung memberi prioritas pada nilai pasar sebagai patokan utama (batas atas) dalam menetapkan nilai limit, sementara nilai likuidasi

dianggap sebagai opsi terakhir (batas bawah).

Menurut Sinaga dkk. (2020), penentuan nilai limit dalam lelang diserahkan kepada penjual berdasarkan hasil penilaian dari seorang penilai. Untuk memastikan keadilan, nilai limit lelang minimal harus sama dengan nilai likuidasi, memungkinkan kantor lelang untuk menolak permohonan lelang yang tidak memenuhi standar yang telah ditetapkan. Hal ini bertujuan untuk memastikan keadilan, terutama bagi debitur yang objek jaminannya akan dilelang. Roseline (2017) menekankan pentingnya penilai mempertimbangkan analisis atau opini waktu eksposur dalam menentukan nilai pasar atau nilai likuidasi, terutama dalam kondisi pasar yang tidak stabil dalam

Nilai Likuidasi merujuk pada jumlah uang yang dapat diperoleh dari penjualan suatu aset dalam waktu yang relatif singkat untuk memenuhi kebutuhan pemasaran, seperti yang didefinisikan dalam konsep Nilai Pasar (SPI 102-3.7). Situasi tertentu mungkin melibatkan penjual yang tidak tertarik untuk menjual dan pembeli yang memanfaatkan situasi tersebut, yang pada akhirnya tidak menguntungkan penjual. Definisi ini umumnya digunakan dalam penilaian Aset tetap, terutama dalam konteks jaminan pembiayaan dan lelang aset. Penilai diharapkan untuk menyatakan landasan nilai ini sebagai indikasi nilai likuidasi dasar. Penetapan nilai ini seharusnya hanya relevan dalam kasus kredit bermasalah atau kegagalan pembayaran pembiayaan.

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI Edisi VII tahun 2018) penentuan nilai likuidasi erat kaitannya dengan lamanya waktu ekspos. Waktu ekspos (*exposure time*) adalah perkiraan durasi di mana suatu aset yang dinilai dianggap telah tersedia untuk dijual dalam konteks pasar hipotetis sesuai dengan definisi nilai pasar pada saat penilaian (SPI, 2018). Estimasi waktu (dengan pendekatan retrospektif) berdasarkan analisis peristiwa masa lalu dengan asumsi bahwa transaksi terjadi di pasar yang terbuka dan kompetitif. Nilai likuidasi merupakan nilai pasar yang diberikan diskon sesuai dengan waktu eksposnya (SPI, 2018).

Nilai Pasar merupakan representasi nilai dalam bentuk pertukaran atau jumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayarkan terkait dengan suatu aset atau liabilitas jika aset atau liabilitas tersebut dipasarkan (terbuka) untuk dijual pada tanggal penilaian, serta dalam kondisi yang memenuhi persyaratan definisi Nilai Pasar (SPI 101-1.2). Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018 mengindikasikan bahwa pihak pemberi pinjaman umumnya menggunakan nilai pasar sebagai landasan penilaian properti yang dijadikan agunan atau jaminan. Bank, sebagai pemberi pinjaman, menetapkan nilai agunan dengan mempertimbangkan beberapa faktor, termasuk:

1. Penetapan nilai agunan atau jaminan kredit harus berdasarkan pada lima unsur, yaitu unsur penilaian, pengikatan, penguasaan, pengamanan, dan pemanfaatan.
2. Penilaian jaminan kredit harus dilakukan secara obyektif, jujur, bertanggung jawab, dan memberikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai ini dapat ditentukan dengan menggunakan empat ukuran atau nilai, yakni nilai pasar, nilai likuidasi, proyeksi nilai pasar wajar, dan proyeksi nilai likuidasi.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, rumah merupakan sebuah struktur yang berperan sebagai tempat tinggal atau kediaman serta sebagai fasilitas untuk mendukung pembinaan keluarga. Dalam konsep yang lebih luas, rumah tinggal tidak hanya sekadar sebuah bangunan fisik, melainkan juga sebuah tempat kediaman yang memenuhi standar kehidupan yang layak, dilihat dari berbagai aspek kehidupan masyarakat. Oleh Frick dan Muliani (2006), rumah tinggal diinterpretasikan sebagai lingkungan hunian yang memiliki beragam fungsi untuk memenuhi kebutuhan manusia akan tempat tinggal yang layak.

Dalam Penelitiannya, Nasichin dan Candra (2019) telah menjelaskan bahwa dalam menetapkan nilai limit untuk Objek Hak Tanggungan, penjual atau kreditur seringkali menyebabkan kerugian bagi debitur. Dengan alasan untuk melunasi piutang kreditur, mereka menetapkan nilai objek jaminan hak tanggungan di bawah nilai yang seharusnya, bahkan terkadang penjual menetapkan nilai limit berdasarkan nilai hutang debitur. Ketika kreditur menjalankan lelang atas objek hak tanggungan dengan wewenang sendiri melalui pelelangan umum, seharusnya

dipertimbangkan bahwa objek hak tanggungan tersebut masih merupakan milik debitur. Sebagai pemberi hak tanggungan, debitur seharusnya tetap dihormati terkait kepemilikan miliknya. Penelitian ini menekankan bahwa dalam pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan melalui Pelelangan Umum, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), belum mampu memberikan solusi yang tepat dan seimbang antara debitur dan kreditur. Hal ini dapat tercermin dari begitu banyak masyarakat yang mengeluhkan pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dibawah harga wajar. Selain itu, dalam PMK tidak memberikan kewenangan kepada petugas lelang KPKNL untuk memberikan sanksi kepada pemohon lelang jika terdapat manipulasi harga dengan menjual di bawah batas yang wajar. Oleh karena itu, hasil lelang dianggap tidak memenuhi prinsip keadilan bagi pemilik Objek Hak Tanggungan (Ikhsan Ikhwan, 2019).

Dalam tulisan Yuningsih dkk. (2022) mencantumkan beberapa risalah lelang yang nilai limit lelangnya berada jauh di bawah harga pasar. Salah satu contoh risalah lelang adalah Nomor 1639/2016, tanggal 24 November 2016, di mana Tuan Hanum mengajukan kredit sebesar Rp 2.000.000.000 ke PT Bank OCBC NISP. Namun, kredit tersebut tidak dapat diselesaikan, dengan jumlah tunggakan mencapai Rp 780.417.818. Objek jaminan dari kredit tersebut kemudian dilelang dengan harga penjualan mencapai Rp 4.609.000.000. Harga penjualan tersebut jauh lebih rendah dari taksiran harga objek jaminan oleh debitur sebesar Rp 11.000.000.000. Beranjak dari penelitian-penelitian sebelumnya, masih terjadi ketidakkonsistenan dalam penentuan nilai limit, nilai likuidasi dan nilai pasar dalam proses lelang. Hal tersebut mengakibatkan belum dapat tercapainya asas keadilan bagi pihak debitur dalam pelaksanaan lelang tersebut. Maka dari itu, diperlukan analisis penentuan nilai limit, nilai pasar, dan nilai likuidasi yang berkeadilan sesuai dengan aturan yang berlaku, yang dalam hal ini akan diteliti pada sebuah rumah tinggal yang menjadi objek lelang eksekusi di Kabupaten Purbalingga.

## **B. Perumusan Masalah**

Belum terwujudnya pelaksanaan lelang yang mewujudkan keadilan bagi kedua belah pihak juga digambarkan oleh masih banyaknya kasus lelang yang dilaporkan kepada Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Umum/ Negeri dan tak jarang yang sampai hingga ke Mahkamah Agung yang dianggap nilai limitnya belum sesuai dengan konsep berkeadilan. Dari ketidakkonsistenan penentuan nilai limit pada lelang ini, diperlukan penelitian untuk mengkaji konsistensi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Penelitian ini akan dilaksanakan pada lelang sebuah rumah tinggal yang berlokasi di Kabupaten Purbalingga.

Dari ketidakkonsistenan penentuan nilai limit dalam lelang yang terjadi, tentunya akan mengakibatkan berbagai polemik dan problematika yang muncul akibat adanya pihak yang merasa dirugikan atau tidak mendapatkan haknya sebagaimana mestinya. Penelitian ini juga akan mengkaji apa saja problematika yang terjadi dalam hal ini sebagai akibat dari adanya ketidakkonsistenan dari penentuan nilai limit dalam lelang yang akan diteliti pada kasus lelang eksekusi sebuah rumah tinggal di Kabupaten Purbalingga. Dari problematika yang ditimbulkan akibat ketidakkonsistenan penentuan nilai limit lelang ini, penelitian ini juga akan berperan untuk merumuskan rancangan solusi yang dapat diterapkan. Dalam hal ini solusi yang dapat menjamin terwujudnya rasa berkeadilan pada kedua belah pihak yang berkepentingan dalam hal ini pihak kreditur dan pihak debitur.

Dari latar belakang diatas, maka dirumuskanlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsistensi dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023?
2. Apa problematika yang terjadi dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023?

3. Apakah solusi yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan problematika dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui konsistensi dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023;
2. Mengetahui problematika dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023;
3. Mengetahui solusi yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan problematika dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023;

Adapun manfaat dan kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis penelitian ini akan bermanfaat untuk memberikan pendalaman mengenai konsistensi, problematika dan solusi dalam implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang;
2. Secara praktis, penelitian ini akan bermanfaat sebagai bahan masukan bagi Kementerian Keuangan dan KPKNL terhadap pengambilan kebijakan untuk mengatasi adanya problematika yang dikaitkan dengan adanya ketidakkonsistenan implementasi penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit yang berkeadilan dalam lelang.

## D. Penelitian Terdahulu

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis	Judul	Metode	Hasil
1	Sinaga (2019)	Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru	Hukum Sosiologis	Dalam pelaksanaan penetapan nilai limit dalam lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk, Business Banking Center Pekanbaru, terdapat kasus di mana nilai batas (limit) berada di bawah nilai taksiran.
2	Yuningsih dkk., (2022)	Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari	Hukum Normatif ( <i>Normative Law Research</i> )	Penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan merugikan yang dilakukan oleh penjual dalam proses lelang eksekusi dengan menetapkan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang karena tidak memenuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 jo. 1335 KUHPdt.
3	Nasichin dan Candra (2020)	Penetapan Nilai Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual	Hukum Normatif	Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, terdapat mekanisme penetapan limit harga lelang jamian hak tanggungan yang dapat merugikan pihak debitor.

Lanjutan Tabel 1. Penelitian Terdahulu

4	Wulandari (2020)	Analisis Penilaian Agunan Berupa Rumah Tinggal ( Studi pada BRISyariah Kantor Cabang Malang)	Deskriptif Kualitatif	Hasil studi menunjukkan bahwa penilaian agunan di BRISyariah Kantor Cabang Malang menghasilkan nilai pasar yang wajar sebesar Rp 1.652.000.000 dan nilai likuidasi atau nilai jual cepat, sebesar 70% dari nilai tersebut, yaitu Rp 1.156.000.000. Sementara menurut analisis peneliti dengan menggunakan pendekatan pasar, nilai pasar rumah adalah Rp. 1.111.380.000, dan dengan pendekatan biaya adalah Rp. 1.482.661.703, sementara nilai agunan sebesar Rp. 777.966.000.
5	Vizcaino dkk., (2023)	A <i>Methodological Approach To Delaying The Auction Of An Asset</i> (Pendekatan Metodologi Penundaan Lelang Aset)	Hukum Normatif	Dalam pengertian ini, setelah prosedur hukum yang sesuai telah dimulai dan selama pelaksanaannya, ketika penyitaan suatu aset telah diputuskan, maka aset tersebut akan dilelang. Sebelumnya, properti tersebut dievaluasi oleh ahli yang berwenang dan diakui integritasnya,

Lanjutan Tabel 1. Penelitian Terdahulu

				<p>yang melakukan penilaian sesuai dengan aturan yang mendukung laporan ahlinya. Namun, dalam beberapa kasus, ada kemungkinan barang yang disita tidak akhirnya dilelang, sehingga dapat terjadi lelang kedua atau bahkan ketiga. Jika tidak ada penawar setelah upaya ini, penggugat memiliki dua pilihan: meminta penyitaan properti lain atau meminta penilaian baru atas properti yang disita.</p>
6	Ramadani (2024)	<p>Analisis Penentuan Nilai Pasar, Likuidasi dan Nilai Limit yang Berkeadilan dalam Lelang pada Objek Penilaian Rumah Tinggal di Kabupaten Purbalingga</p>		<p>Deskriptif Komparatif</p>

Adapun yang menjadi kebaruan dari penelitian Ramadani (2024) adalah melakukan analisis komparatif terhadap nilai pasar, nilai limit serta nilai likuidasi dalam pelaksanaan lelang eksekusi dan belum adanya penelitian terdahulu yang secara lengkap melakukan analisis komparatif terhadap nilai pasar, nilai limit serta nilai likuidasi dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Penelitian sebelumnya hanya berfokus terhadap penilaian objek lelang ataupun terfokus pada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur jika penetapan nilai limit dianggap belum sesuai dengan aturan. Kebaruan juga ditunjukkan oleh belum adanya peneliti sebelumnya yang meneliti objek lelang berupa rumah tinggal seperti halnya yang calon peneliti teliti saat ini.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Konsistensi dalam penentuan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit pada sebuah rumah tinggal di Kabupaten Purbalingga ini belum tercapai. Dari hasil penilaian yang peneliti lakukan, didapatkan nilai pasar sebesar Rp 827.230.000,00 sedangkan nilai likuidasi sebesar Rp 521.154.900,00 dan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak penjual adalah sebesar Rp 496.500.000,00.
2. Problematika yang terjadi adalah penetapan nilai limit di bawah harga yang wajar. Nilai limit ditetapkan sama dengan nilai likuidasi, menunjukkan bahwa hak-hak debitur belum sepenuhnya terlindungi. Hal ini belum mencerminkan pencapaian keadilan prosedural yang diharapkan, yang bertujuan untuk memastikan keadilan dalam hak dan kewajiban bagi semua pihak.
3. Solusi yang dapat dilakukan adalah melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, karena tindakan yang bertentangan dengan hukum dalam penetapan nilai limit dapat menjadi alasan pembatalan hasil lelang karena tidak mematuhi ketentuan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 dan 1335 BW. Alternatif lain adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara (PTUN). Sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), suatu Tindakan Melawan Hukum harus memenuhi beberapa kriteria, termasuk adanya pelanggaran hukum, kesalahan, hubungan kausalitas, dan kerugian.

#### **B. Saran**

1. Demi menjamin keadilan bagi semua pihak, penting bagi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) untuk menetapkan prosedur yang tepat dalam penetapan nilai limit lelang. Seperti nilai limit haruslah ditetapkan dengan menggunakan nilai pasar dan minimal 50% dari harga pasar, kecuali jika ada persetujuan khusus dari pemilik barang. Hal ini bertujuan untuk memberikan insentif kepada peserta lelang agar lebih aktif dalam menawar, karena mereka mengetahui bahwa nilai limit tidak akan jatuh terlalu rendah.

2. Pihak Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diharapkan memiliki sanksi yang tegas untuk menangani penyimpangan atau penyalahgunaan dalam menetapkan nilai limit. Dengan adanya sanksi yang tegas tersebut, diharapkan agar para pemohon lelang dapat mematuhi prinsip keadilan prosedural dan memastikan perlindungan hak serta kewajiban setiap pihak. Hal ini diharapkan dapat membantu menciptakan lingkungan lelang yang adil dan damai.

## DAFTAR PUSTAKA

- A, Hasyim. (2007). *Konsep Dasar Metode Penelitian Ilmu Administrasi*.
- Adler, A. (2002). *The collected clinical works of Alfred Adler* (Vol. 1). Alfred Adler Institute.
- Basrowi, Suwandi. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Borgers, T., & Van Damme, E. (2003). *Auction theory for auction design*. Cambridge University Press.
- Daft, R. L., Murphy, J., & Willmott, H. (2019). *Organization Theory and Design*. Cengage Learning.
- Dezalay, Y., & Garth, B. G. (2002). *The Internationalization of Palace Wars: Lawyers, Economists, and the Contest to Transform Latin American States*. University of Chicago Press.
- Djojodirdjo, M. (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- El Fasti, R. (2018). *Penentuan harga objek lelang dalam eksekusi hak tanggungan dilihat dari perlindungan kepentingan debitor (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 147/PDT.G/2013.PN.BDG & No 75/PDT.G/2011/PNYK)*
- Fasti, A.R., Syaifuddin, M.S., & Annalisa, Y. (2018). *Penentuan Harga Objek Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dilihat Dari Perlindungan Kepentingan Debitur (Studi Putusan Pengadilan Negeri NO. 274/PDT.G/2013/PN.BDG & NO. 75/PDT.G/2011/PN.YK)*.
- Fathimah, U. (2017). *Problematika Mahasiswa PAI dalam Mempersiapkan Diri Menjadi Guru PAI: Studi Narasi Mahasiswa PAI Semester (VI) Tahun Akademik 2016/2017*. Skripsi, Program Studi Pendidikan Agama Islam, IAIN Salatiga.
- Frick, H., & Muliani, T. H. (2006). *Seri Eko-Arsitektur 2: Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Kanisius.
- Fuady, M. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Harsono, B. (1978). *Masalah Hipotek dan Credietverband, Kertas Kerja Pada Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya: Badan Pembinaan Hukum Nasional*. Bandung : Bina Cipta.
- Hellriegel, D., Jackson, S. E., & Slocum, J. W. (2021). *Management: A Competency-Based Approach*. Cengage Learning.

- Ikhwan, I. (2019). Penerapan Prinsip Keadilan Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Macet (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 471K/PDT2015).
- Kelurahan Wirasana. (2024, April 18). Profil Kelurahan Wirasana. Diakses dari <https://kelurahanwirasana.purbalinggakab.go.id/profil-kelurahan/>
- Khalim, A. (2014). Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL. Buletin Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan. Diakses pada 18 April 2024, dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>
- Komarudin, & Tjuparmah S., Y. (2016). Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah (edisi ke-3). Jakarta: Bumi Aksara.
- Laila, Shahara Nur dan Cristiono Utomo. (2013). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya. *Teknik Pomits* Vol. 1 No. 1 hlm. 1-4.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). (2018). "KEPI & SPI Edisi VII - 2018". Jakarta: KPSPI.
- Maulana, F. (2020). Skripsi: Problematika Penggunaan Google Classroom sebagai Pembelajaran Akibat Pandemi Covid-19 terhadap Motivasi Belajar IPA di SMPN 4 Salatiga Tahun Pembelajaran 2019/2020. Salatiga: IAIN Salatiga.
- Moleong, Lexy J. (2014) Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nasichin, M., & Candra, A.N. (2020). Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*.
- Polderman, J. J. (1913). *Het openbaar aanbod*. A.H. Kruyt
- Rachmadi, U. (2016). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Raper, J. H. (1991). *Filsafat Politik Plato*. Jakarta: Rajawali Pers,.
- Rianto, R. D. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah (Doctoral dissertation, Brawijaya University)*.
- Robbins, S. P., & Judge, T. A. (2018). *Organizational Behavior*. Pearson.
- Robbins, S. P., & Judge, T. A. (2021). *Organizational Behavior*. Pearson.

- Rosbeti, R. (2017). *Perlindungan hukum bagi debitor dan kreditor atas hasil lelang hak tanggungan yang nilainya lebih rendah daripada harga riil (studi kasus: putusan nomor 02/pdt. g/2010/pn. mgl)* (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).
- Roseline, E. Jika Bank Melelang Barang Jaminan di Bawah Harga Pasar. hukumonline.com. <https://hukumonline.com/klinik/a/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar-lt59ed9a0818cb5> di akses pada tanggal 18 Februari 2024
- Salim, H. S. (2011). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sinaga, B. T. (2019). Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh Pt. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru.
- Sjahdeini, S. R. (1999). Hak tanggungan: asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan).
- Soemitro, R. (1987). Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3. Bandung: Eresco.
- Statistik, B. P. (2024). Kabupaten Purbalingga dalam Angka. Purbalingga (ID) Badan Pusat Statistik.
- Sugiyono. (2008). Memahami Penelitian Kualitatif. Bandung: CV Alfabeta.
- Sugiyono. (2009). Memahami Penelitian Kualitatif.
- Sugiyono, D. (2013). Metode penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D.
- Sugiyono. (2015). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: CV
- Taufik, M. (2013). Filsafat John Rawls tentang Teori Keadilan. *Mukaddimah: Jurnal Studi Islam*, 19(1), 41-63.
- Usman, R. (2022). Hukum Lelang. Sinar Grafika.
- Vizcaino, F. D. G., Montenegro, B. D. N., Moreno, A. F. S., & Duche, O. F. V. (2023). A Methodological Approach to Delaying The Auction Of an Asset. *Russian Law Journal*, 11(13S), 1-6.

Wulandari, S. A. C. (2020). Analisis penilaian agunan berupa rumah tinggal: Studi pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang (*Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim*).

Yuningsih, D., Sanib, S. S., Sjaiful, M., Haris, O. K., Ruliah, R., & Lamaronta, B. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari. *Halu Oleo Legal Research*, 4(2), 149-167.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). (2018). "KEPI & SPI Edisi VII - 2018". Jakarta: KPSPI.