



UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jl. Harsono RM No. 67 Ragunan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12140

Tlp: 021. 7231948 7267655 Fax: 7267657

Kampus II : Jl. Perjuangan Raya Marga Mulya Bekasi Utara Telp: 021. 88955882

SURAT TUGAS

Nomor : ST/ 1130-α /XI/2025/FH-UBJ

Tentang

PELAKSANAAN PENELITIAN

DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAYA
SEMESTER GANJIL T.A. 2025-2026

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAYA

- Menimbang : Sehubungan dengan kegiatan pelaksanaan penelitian Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, maka dipandang perlu mengeluarkan Surat Tugas.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
3. Permendikbudristek No. 53 Tahun 2023 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.
4. Kalender Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya T.A. 2025-2026.

MENUGASKAN :

Kepada : Nama : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**
NIDN : 0322078304

- Untuk : 1. Melaksanakan tugas penelitian Dosen Tetap Fakultas Hukum Semester Ganjil Tahun Akademik 2025-2026, dengan judul **"Penerapan Teori Harga Limit Pada Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Yang Aset Jaminannya Dijual Dibawah Harga Pasar"**.
2. Kegiatan penelitian dilaksanakan sejak tanggal dikeluarkannya Surat Tugas ini.
3. Melaporkan hasil kegiatan penelitian kepada Dekan Fakultas Hukum.
4. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 13 November 2025

Dekan Fakultas Hukum,

Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum.
NIP. 2406650

Penerapan Teori Harga Limit Pada Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Yang Aset Jaminannya Dijual Dibawah Harga Pasar

Sri Wahyuni

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Email: sri.wahyuniok.08@gmail.com

Received:
11-11-2025

Revised:
20-11-2025

Accepted:
30-11-2025

Published:
01-12-2025

Abstract: Bank credit agreement dispute resolution can be done through non-litigation or litigation channels. Non-Litigation Settlement (Alternative Dispute Resolution) is usually the first step because it is faster, cheaper, and maintains good relations. Negotiation, The bank and the debtor sit together to find a solution to the problem that occurs, for example credit restructuring (rescheduling, re-requirements, or re-arrangement of obligations) is one solution when the debtor experiences problems with bank installment payments. One example of a case that occurred in the Jepara area, when a Debtor experienced default, his assets were auctioned through KPKNL at a price below the market price which caused the Debtor to suffer losses. This study uses a legal research method with a case approach, the theory used in this study is the Limit Price Theory (Reserve Price Theory) the results of this study analyze the problem of auction selling prices referring to Article 1 number 16 of PMK No. 213/PMK.06/2020 and Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code regarding good faith, and the application of the principle of prudence.

Keywords: Limit Price Theory, Default Dispute Resolution, Auction Sales

License:

Copyright (c)
2025 Sri Wahyuni

This work is
licensed under a
Creative
Commons
Attribution-
NonCommercial
4.0 International
License.



Abstrak: Penyelesaian sengketa perjanjian kredit bank bisa dilakukan melalui jalur non-litigasi maupun jalur litigasi. Penyelesaian Non-Litigasi (Alternatif Penyelesaian Sengketa) Biasanya menjadi langkah awal karena lebih cepat, murah, dan menjaga hubungan baik. Negosiasi, Pihak bank dan debitur duduk bersama untuk mencari solusi pada permasalahan yang terjadi, misalnya restrukturisasi kredit (penjadwalan kembali, persyaratan kembali, atau penataan kembali kewajiban) menjadi salah satu solusi ketika pihak debitur mengalami permasalahan pembayaran cicilan Bank. Salah satu contoh kasus yang terjadi daerah Jepara, ketika seorang Debitur mengalami wanprestasi, asetnya di lelang melalui KPKNL dengan harga di bawah harga pasar yang menyebabkan Debitur mengalami kerugian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan kasus, teori yang digunakan pada penelitian ini adalah Teori Harga Limit (Reserve Price Theory) hasil penelitian ini menganalisis masalah harga jual lelang yang mengacu pada Pasal 1 angka 16 PMK No. 213/PMK.06/2020 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata terkait itikad baik, serta penerapan prinsip kehati-hatian.

Kata kunci: Teori Harga Limit, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi, Jual lelang

Sri Wahyuni

DOI: <https://doi.org/10.31599/sasana.v11i2.4837>

Available online at: <http://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/SASANA>

I. PENDAHULUAN

Wanprestasi pada perjanjian pinjaman kredit bank merupakan kegagalan debitur (nasabah) memenuhi kewajiban pembayaran atau kewajiban lain dalam perjanjian kredit, seperti tidak membayar tepat waktu, membayar tidak sesuai jumlah, atau tidak memenuhi janji lain. Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh Debitur dimana Debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah di perjanjikan.¹

Sedangkan perjanjian kredit pada bank merupakan perjanjian baku yang isinya di tentukan sepihak oleh pihak bank dengan tujuan efisiensi.² Perjanjian baku pada kredit bank pada umumnya merupakan kontrak standar yang klausulnya disusun sepihak oleh pihak bank, namun seringkali tidak seimbang dan cenderung isinya lebih melindungi pihak bank, namun hal tersebut sah secara hukum selama mematuhi prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan konsumen seperti diatur dalam UUPK dan POJK. Ketika Bank merancang, merumuskan dan menetapkan perjanjian kredit pelaku usaha kecil wajib mendasarkan pada ketentuan SE OJK no.13/SEOJK.07/2014 tentang perjanjian baku. Yang dimaksud dengan Perjanjian Baku menurut Ketentuan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku pada Pasal 1 angka 1 adalah perjanjian tertulis yang di terapkan secara sepihak oleh PUJK dan memuat klausula baku tentang isi, bentuk, maupun cara pembuatan dan digunakan untuk menawarkan produk dan atau layanan kepada konsumen secara massal.³ selain itu klausula baku juga diatur pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁴ Selain itu perjanjian kredit merupakan dokumen hukum yang menetapkan hak dan kewajiban antara pihak debitur dan pihak kreditur dalam transaksi pinjaman yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.⁵

¹ Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, Ilmu Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku, Jurnal Ilmu Hukum "The Juris" Vol VI, No.2, Desember 2022, ISSN 2580-0299, e-ISSN 2580-8370, Hlm. 346-351.

² Etty Mulyati, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 1 Nomor 1, September 2016, ISSN 2528-7273, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/43/3>, Hlm.36-42.

³ Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku, yang ditetapkan di Jakarta, Pada Tanggal 20 Agustus 2014, Yang di Tandatangani Oleh Kusumaningtuti S. Soetiono, Anggota Dewan Komisiner Bidang Edukasi dan Perlindungan Konsumen.

⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang disahkan di Jakarta, pada Tanggal 20 April 1999, oleh Bachruddin Jusuf Habibie selaku Presiden Republik Indonesia, dan di Undangkan di Jakarta pada Tanggal 20 April 1999, oleh Akbar Tanjung selaku Menteri Negara Sekretaris Negara.

⁵ Cok Gde Agung Santika Putra, Nyoman Sukandia, Desak Gde Dwi Arini, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali, Pengalihan Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dalam

Pada saat perjanjian kredit tersebut di tandatangani para pihak maka dapat di katakan bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya*". Hal ini berarti perjanjian yang telah disepakati secara sah harus ditaati dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pasal ini juga menjadi dasar Asas Pacta Sunt Servanda, yang mengandung arti bahwa kesepakatan mengikat para pihak dan harus dilaksanakan. bagi para pihak yang membuatnya, di mana setiap perjanjian yang sah yang telah memenuhi syarat pada Pasal 1320 KUHPerdara harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik. Asas Pacta Sunt Servanda adalah sebuah prinsip dasar dalam hukum kontrak yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama.⁶

Sesuai yang telah di sepakati bersama antara pihak kreditur yang memberikan pinjaman kredit kepada pihak Debitur dalam hal ini yang menerima dana pinjaman harus dilaksanakan dengan penuh tanggungjawab, bagaimana jika pihak debitur mengalami wanprestasi atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, hal ini dicontohkan pada kasus yang terjadi daerah Jepara Jawa Tengah, pihak Kreditur dalam hal ini Bank X Cabang Jepara, membuat perjanjian kredit bank dengan pihak Debitur, namun pihak Debitur mengalami cidera janji (wanprestasi) sehingga Pihak Kreditur dalam hal ini Bank X meminta pihak Debitur untuk melunasi hutang sebesar Rp. 1.367.151.736,67 paling lambat 3 Desember 2023 namun pihak Debitur meminta kepada pihak Kreditur untuk melakukan Restructuring dengan jumlah pembayaran hutang sesuai kemampuan pihak Debitur sebesar Rp. 4.500.000.000,- jika tidak mampu bayar sekaligus pihak Debitur meminta untuk di bayar secara cicil dengan bunga yang wajar.

Namun hal tersebut tidak dapat dikabulkan oleh pihak Kreditur sehingga pihak Debitur merasa tidak mampu atau berat apabila pembayaran dilakukan sekaligus, aset Debitur yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor Y dengan luas 2.389 m² yang terletak di Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, atas nama pihak Debitur, di lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Hal Debitur Meninggal Dunia, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.5, No.1, Januari 2024, ISSN: 2746-5055, E-ISSN: XXXX,

<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8700/5379>, Hlm. 16-71.

⁶ Willy Tanjaya, Ega Triwijaya, dan Heriyanti, Universitas Prima, Medan, Tinjauan Hukum Tentang Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Bisnis Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi, Unes Journal of Swara Justisia, Vol.9, No.2, Tahun 2025, e-ISSN: 2579-4914, p-ISSN: 2579-4701, <https://swarajustisia.unespadaang.ac.id/index.php/UJSJ/article/view/712>, Hlm. 261-267.

Semarang, merasa dirugikan karena objek yang dijadikan jaminan tersebut dijual tidak sesuai dengan harga pasar. Dimana harga pasar atau harga pada umumnya mengenai aset milik Debitur di nilai sebesar Rp.20.000.000.000,- namun oleh pihak Bank X melalui KPKNL Semarang di jual dibawah harga pasar dan hanya cukup untuk melunasi hutang Pokok dan Bunga pinjaman kredit Bank X, sehingga pihak Debitur dalam hal ini mengalami kerugian sebesar Rp.14.027.425.917,00 karena Aset nya telah di jual dibawah harga pasar.⁷

Sehingga timbul pertanyaan bagaimana jika Debitur Wanprestasi kemudian Aset Debitur yang dijadikan Jaminan Pelunasan Hutang di lelang oleh pihak Bank selaku Kreditur melalui KPKNL melelang aset milik debitur namun dijual dibawah harga pasar.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus dengan cara meneliti hukum positif atau norma hukum yang berlaku dengan menggunakan contoh kasus konkret yang telah berkekuatan hukum tetap atau sedang berjalan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (case approach) untuk menelaah ratio decidendi atau alasan hakim dalam memutus suatu perkara, yang dalam penelitian normatif kasus-eksekusi sering ditemui bahwa penetapan nilai limit rendah menjadi dasar pembatalan lelang⁸ dan menggunakan data primer dan sekunder yang relevan dengan kasus tersebut untuk menganalisis isu hukum secara mendalam.

III. PEMBAHASAN

Prosedur penentuan harga limit pada aset yang dijadikan jaminan pelunasan hutang menurut ketentuan hukum di Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), antara lain:

Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Si berhutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi, dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak

⁷ Putusan Nomor 3834 K/Pdt/2025 yang merupakan Hasil Musyawarah Majelis Hakim Prof Dr.H.Hamdi, S.H.,M.Hum., sebagai Ketua Majelis, Dr.Rahmi Mulyati, S.H.,M.H. dan Dr.Lucas Prakoso, S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Anggota dan juga di hadir oleh Afrizal, S.H.,M.H.sebagai Panitera Pengganti, pada hari senin, Tanggal 1 Desember 2025.

⁸ Ria Desmawati Rianto, “Penetapan nilai limit rendah menjadi dasar pembatalan lelang dalam eksekusi hak tanggungan.” *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Universitas Brawijaya, <https://media.neliti.com/media/publications/119824-ID-kajian-yuridis-pembatalan-lelang-eksekus.pdf>

mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Tiap-tiap perikatan untuk bertindak sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan pengganti biaya, rugi dan bunga”.

Peraturan tentang harga limit lelang diatur dalam beberapa regulasi yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kementerian Keuangan. mengenai aturan hukum penentuan limit harga lelang antara lain:

1. Diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 (nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan penilaian penilai/pihak kompeten).

Mengenai penetapan nilai limit harga lelang diatur dalam Pasal 55 ayat (1) dan (2) PMK 122 Tahun 2023 dan penentuan harga lelang itu sendiri diatur dalam Pasal 59 PMK 122 Tahun 2023 untuk lelang eksekusi hak tanggungan, fidusia, dan pailit.

Pasal 55 ayat 1 PMK 122 Tahun 2023, menyatakan bahwa harga lelang ditentukan berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang, baik melalui mekanisme penawaran lisan atau tertulis. Hal ini berlaku untuk semua jenis lelang, seperti lelang wajib maupun lelang sukarela. Dan Pasal 55 ayat 2 PMK 122 Tahun 2023, menyebutkan bahwa penawaran tertinggi yang diajukan akan menjadi harga lelang yang sah, yang juga disebut sebagai harga taksiran (harga saat ini). Harga lelang ini akan menjadi dasar penetapan harga tertinggi yang akan dikenakan kepada pemenang lelang.

Pasal 59 PMK 122 Tahun 2023 mengatur bahwa Nilai Limit pada lelang eksekusi hak tanggungan, fidusia, gadai, dan harta pailit harus ditetapkan dalam rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Penetapan nilai limit sepenuhnya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Dalam hal ini menurut ketentuan Pasal 55 PMK 122 Tahun 2023 menjelaskan bahwa setiap lelang harus memiliki nilai limit yang ditetapkan oleh penjual, sementara Pasal 59 PMK 122 Tahun 2023, merinci rentang nilai limit untuk lelang eksekusi, yaitu paling tinggi sama dengan

nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Penetapan nilai limit yang akurat merepresentasikan nilai pasar wajar agar lelang eksekusi tidak menimbulkan kerugian bagi pihak debitur.⁹

Terhadap Nilai Pasar ditentukan berdasarkan transaksi normal dengan jangka waktu pemasaran yang wajar. Sedangkan untuk penentuan Nilai Likuidasi didasarkan pada Jumlah uang yang mungkin diterima dalam jangka waktu yang relatif pendek atau lebih cepat.

Sedangkan Nilai limit merupakan harga minimal barang yang ditetapkan penjual berdasar hasil penilaian penilai independen atau penaksir, hal ini sesuai dengan ketentuan PMK No. 122 Tahun 2023 Pasal 56. maksudnya Nilai limit harus berada di antara nilai likuidasi (harga minimal dalam waktu singkat) dan nilai pasar (harga normal). Nilai likuidasi sebagai batas bawah dan nilai pasar sebagai batas atas merupakan dua komponen utama dalam penentuan nilai limit lelang eksekusi.¹⁰

Penilaian harga memakai Standar Penilaian Indonesia (SPI), mengacu nilai pasar dan nilai likuidasi. Pejabat lelang wajib menolak penawaran di bawah limit yang sudah ditetapkan.

Pada saat menentukan nilai limit, pihak Penjual dalam hal ini pihak Bank memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk menetapkan nilai limit lelang. Menurut ketentuan dinyatakan bahwa setiap lelang wajib memiliki nilai limit. Untuk menetapkan harga lelang untuk lelang eksekusi tertentu menurut Pasal 59 PMK 122 Tahun 2023, dalam hal ini, mengatur penentuan nilai limit pada lelang eksekusi hak tanggungan, fidusia, dan harta pailit. Mengenai rentang nilai limit, dalam hal ini ditetapkan paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Artinya dalam hal ini pihak Penjual sepenuhnya berwenang dan bertanggung jawab atas penetapan nilai limit tersebut.

⁹ Ali Abdullah, Penetapan nilai limit yang akurat merepresentasikan nilai pasar wajar agar lelang eksekusi tidak menimbulkan kerugian bagi pihak debitur." Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Sasana* vol. 10 no. 2 (2024), <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.3054>

¹⁰ Suci Kusriana Ramadani, Nilai likuidasi sebagai batas bawah dan nilai pasar sebagai batas atas merupakan dua komponen utama dalam penentuan nilai limit lelang eksekusi." *Analisis Penentuan Nilai Pasar, Nilai Likuidasi dan Nilai Limit yang Berkeadilan dalam Lelang*, STPN Repository, https://repository.stpn.ac.id/4189/1/Suci%20Kusriana%20Ramadani_20293475_1.pdf

2. Berdasarkan Pasal 35 dan 36 Berita Negara RI No.217 Tahun 2010 (nilai limit kewajiban penjual, bisa berdasarkan penilaian independen).

Menurut Berita Negara RI No.217 Tahun 2010 mengatur soal nilai limit lelang, Pasal 35 menyebutkan bahwa setiap lelang wajib ada nilai limit (harga minimum lelang), pihak Penjual bertanggung jawab menetapkan nilai limit dan Nilai limit bisa tidak berlaku pada lelang sukarela untuk barang bergerak milik swasta.

Pada Pasal 36, Nilai limit harus ditetapkan berdasarkan penilaian profesional yaitu penilai independen atau penaksiran oleh tim penaksir dari penjual (dalam kasus ini pihak Bank), Penilai harus profesional dan independen, pakai metode yang sah, Untuk lelang eksekusi bank, nilai limit harus dari penilai independen. Jadi, nilai limit ini harga minimal agar lelang berjalan adil dan sesuai nilai riil, biasanya pakai penilai properti berlisensi yang profesional dan terstandar. Pembatalan lelang dapat terjadi apabila nilai limit ditetapkan jauh di bawah nilai pasar atau likuidasi sebagai akibat dari penetapan yang tidak wajar.¹¹

3. Penilaian harga memakai Standar Penilaian Indonesia (SPI), mengacu nilai pasar dan nilai likuidasi. Dimana, Nilai limit harus berada antara nilai likuidasi (batas bawah) dan nilai pasar (batas atas).

Dasar hukum Standar Penilaian Indonesia (SPI) antara lain:

- a. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 dan 4 menegaskan SPI sebagai pedoman wajib yang harus dipatuhi penilai dalam penilaian.
- b. Peraturan Menteri Keuangan No. 228/2019 (Perubahan PMK 101/2014), Menegaskan penilai publik harus berpegang pada SPI dan Kode Etik Profesi (KEPI).
- c. Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Asosiasi Profesi Penilai (MAPPI), Kewajiban anggota mematuhi SPI dan KEPI, yang diakui oleh pemerintah sebagai standar profesi penilai.

Pokok-pokok Standar Penilaian Indonesia (SPI) secara singkat:

- a. Dasar dan Tujuan, SPI adalah pedoman wajib bagi penilai di Indonesia untuk menghasilkan penilaian profesional yang jelas dan dapat

¹¹ Deity Yuningsih, Pembatalan lelang dapat terjadi apabila nilai limit ditetapkan jauh di bawah nilai pasar atau likuidasi sebagai akibat dari penetapan yang tidak wajar." Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Holresch*, (2022), <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/article/download/41/14>

dipertanggungjawabkan. Di dalam SPI juga diatur secara rinci berbagai dasar nilai (misalnya nilai pasar, nilai likuidasi, nilai dalam penggunaan) sehingga penilai harus menyatakan dan menjustifikasi dasar nilai yang dipilih dalam setiap laporan.¹²

- b. Referensi Internasional, SPI mengacu pada International Valuation Standards tapi disesuaikan dengan kondisi dan aturan lokal Indonesia.
- c. Komponen SPI, Standar Umum (misal nilai pasar sebagai dasar nilai), antara lain Standar Penerapan (penilaian untuk pelaporan keuangan, lelang, pengadaan tanah, dll) dan Standar Teknis (metode dan pendekatan penilaian, analisis penggunaan terbaik, DCF, dll)
- d. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Melekat sebagai landasan moral yang wajib ditaati penilai. KEPI menuntut independensi dan transparansi dalam pembuatan laporan penilaian aspek yang krusial ketika hasil penilaian akan menjadi dasar penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi.¹³
- e. Penggunaan, SPI bersifat mandatori, wajib diikuti oleh penilai berlisensi di Indonesia sesuai regulasi Kementerian Keuangan.

Menurut Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu."

Unsur-unsur Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, antara lain:

- a. Debitur cidera janji, maka Debitur tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian (misalnya tidak membayar utang).
- b. Pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam hal ini pihak Kreditur (Bank) yang pertama kali didaftarkan sebagai pemegang jaminan atas tanah tersebut.
- c. Menjual atas kekuasaannya sendiri, maksudnya adalah Kreditur dapat menjual jaminan (tanah) tanpa perlu persetujuan debitor, selama prosedur hukum dipenuhi.

¹²M. Yusuf Baharuddin S. M. Alamsjah, Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang (analisis SPI dan nilai likuidasi), *Ranah Research Journal*, 2019, Hal. 5–12, <https://www.jurnal.ranahresearch.com/index.php/R2J/article/download/1735/1441>

¹³ Effendry, Jurnal Bhayangkara Law Review / publikasi terkait KEPI, Kode Etik Penilai Indonesia dan Implikasinya terhadap Independensi Penilai, (artikel), 2021, <https://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/bhalrev/article/download/2703/1826>

- d. Melalui pelelangan umum, bahwa Penjualan harus dilakukan secara resmi (lelang), bukan penjualan di bawah tangan.
- e. Pelunasan piutang, dalam hal ini, Hasil dari lelang digunakan untuk membayar utang debitor kepada kreditur.

Berikut ini adalah Pasal 12 dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 12

(1) Dalam hal Penjual bukan merupakan instansi pemerintah, Penjual dapat mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II secara elektronik.

(2) Pengajuan permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dokumen pendukung sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini. (2) Pengajuan permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dokumen pendukung sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini.

PMK 122 Tahun 2023 menegaskan modernisasi proses lelang (elektronik) dan persyaratan dokumen sehingga proses pelelangan eksekusi Hak Tanggungan lebih transparan dan terdokumentasi, yang juga berdampak pada penayangan data objek dan perhitungan ekspos waktu untuk penilaian likuidasi.¹⁴

Pasal 35 ayat 2 PMK 122 Tahun 2023 membahas mengenai penentuan cara penawaran lelang. Ayat tersebut menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II berwenang menetapkan cara penawaran lelang dengan mempertimbangkan usulan dari Penjual dan/atau efektivitas cara penawaran tersebut.

Menurut Ketentuan Pasal 35 ayat 2 PMK 122 Tahun 2023:

Kewenangan Penetapan, bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Pejabat Lelang Kelas II memiliki kewenangan untuk menentukan metode penawaran lelang, baik "open bidding" (tawaran terbuka) maupun "closed bidding" (tawaran tertutup).

Dengan Pertimbangan, bahwa Penentuan metode penawaran ini tidak sewenang-wenang, melainkan harus mempertimbangkan Usulan dari Penjual

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kementerian Keuangan RI, 2023, <https://jdih.kemenkeu.go.id/api/download/4f42a0c7-f323-4852-aab3cde2dd551cc5/2023pmkeuangan122.pdf>.

(misalnya, penjual aset pemerintah atau swasta). Dan Efektivitas metode penawaran tersebut dalam mencapai tujuan lelang, seperti harga yang optimal dan kelancaran proses. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, pemilihan metode (open/closed) dan pengaturan durasi penawaran menjadi faktor yang mempengaruhi likuiditas pasar sementara dan hasil lelang; kebijakan ini diperbarui untuk meningkatkan efisiensi dan potensi perolehan hasil Lelang.¹⁵

Menurut Pasal 36 ayat 6 PMK 122 Tahun 2023

merujuk pada aturan yang memungkinkan penawaran lelang dilakukan sejak data objek lelang ditayangkan hingga penayangan kepala risalah lelang, yang berlaku untuk mekanisme open bidding. Pengaturan ini merupakan perubahan dari peraturan sebelumnya, yaitu PMK 213/PMK.06/2020, di mana open bidding hanya bisa dilaksanakan sesuai jadwal yang ditetapkan.

Berikut adalah unsur-unsur terkait pasal tersebut:

- d. Mekanisme penawaran, mengenai Penawaran lelang terbuka (open bidding) dapat dimulai sejak data objek lelang ditayangkan di aplikasi.
- e. Durasi penawaran, Periode penawaran berlangsung dari awal penayangan data objek hingga penayangan kepala risalah lelang.
- f. Perbandingan dengan peraturan sebelumnya, Aturan ini berbeda dengan peraturan sebelumnya yang hanya memungkinkan open bidding saat jam pelaksanaan lelang sesuai jadwal yang ditentukan.
- g. Tujuan perubahan, Perubahan ini bertujuan meningkatkan efektivitas lelang, termasuk produktivitas, harga lelang, dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Secara praktis, peningkatan durasi penayangan dan fleksibilitas metode penawaran bertujuan untuk menyeimbangkan kebutuhan mendapatkan harga optimal (nilai pasar) dengan kebutuhan merealisasi hasil yang cepat (nilai likuidasi), sehingga penilai dan pejabat lelang perlu berkoordinasi dalam menentukan nilai limit.¹⁶

¹⁵ Analisis perbandingan mekanisme lelang dan efeknya pada likuiditas pasar: PMK 213/2020 (dokumen) dan pembahasan di situs DJKN Kemenkeu, Perubahan mekanisme penawaran pada PMK 122/2023 vs PMK 213/2020, DJKN Kemenkeu, artikel kebijakan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn/ambon/baca-artikel/16940/PERUBAHAN-MEKANISME-PENAWARAN-PADA-PERATURAN-MENTERI-KEUANGAN-NOMOR-122-TAHUN-2023-TENTANG-PETUNJUK-PELAKSANAAN-LELANG.html>

¹⁶ Kajian akademik mengenai durasi ekspos dan efeknya terhadap nilai likuidasi: ME Fahmi, Nilai Limit sebagai Acuan Harga Lelang dalam SPI, Tesis Universitas Narotama, 2023, <https://repository.narotama.ac.id/1625/3/bab%20II.pdf>.

Aturan Otoritas Jasa Keuangan, antara lain:

Pasal 1 angka 15 POJK Nomor 40 Tahun 2019

Salah satu bentuk penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank adalah melalui pengambilalihan aset/jaminan milik debitur atau lebih dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya disebut sebagai AYDA) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 15 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut “PBI 40/2019”), berbunyi:

“Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.”

Proses AYDA terhadap barang-barang agunan pada umumnya dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yakni:

1. Melalui mekanisme lelang;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tepatnya di dalam pasal 87 menjelaskan bahwa Bank selaku kreditor dapat membeli agunan sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian Kredit dalam pelaksanaan lelang, dimana Bank wajib menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akte notaris kepada Pejabat lelang yang berisikan bahwa pembelian tersebut diperuntukkan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang, sehingga apabila jangka waktu terlampaui maka Bank ditetapkan sebagai pembeli. Setelah Bank telah diputuskan sebagai pemenang lelang yang tertera dalam risalah lelang. Dalam praktiknya, mekanisme lelang ini sering dianggap sebagai bentuk AYDA sementara karena bank belum pasti menjadi pemilik tetap jika menunjuk pihak lain dalam jangka satu tahun.¹⁷

¹⁷ Hasan Siahaan, Budiman Ginting & O. K. Saidin, Akibat Hukum Daluarsa atas Pembelian Agunan Debitur oleh Kreditor (Bank) secara Lelang atau Penyerahan Sukarela menggunakan Mekanisme AYDA, *Nommensen Journal of Legal Opinion*, Vol. 5 No. 1 (2024), Hal. 12–29, <https://ejournal.uhn.ac.id/index.php/opinion/article/view/404>

Selanjutnya sebagai tambahan informasi, berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 102/PUU-XVIII/2020, diketahui bahwa pada pokoknya telah ada pengujian terhadap Pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang sebelumnya mengatur bahwa hanya Bank Umum yang dapat melakukan AYDA, menjadi Bank Umum serta Bank Perkreditan Rakyat juga dapat melakukan AYDA, yang kemudian ketentuan mengenai hak BPR dalam melakukan AYDA dituangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan. Oleh karena itu, kehadiran Bank Umum dan BPR selaku peserta lelang dapat diterima oleh Kepala KPKNL. Hal ini menunjukkan evolusi regulasi AYDA yang semakin inklusif, memungkinkan BPR untuk turut ambil bagian dalam eksekusi agunan melalui lelang.¹⁸

Selanjutnya apabila status Objek AYDA merupakan Hak Milik dari perorangan perlu adanya degradasi dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, hal tersebut diperlukan apabila Bank yang melakukan mekanisme AYDA ialah Bank Swasta saja, dimana Bank-Bank yang didirikan oleh Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 jo. Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Hak Milik melalui pelelangan umum dan hendak diubah menjadi Hak Guna Bangunan perlu diajukan permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi HGB diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Terhadap objek AYDA, Bank wajib untuk melakukan Upaya penyelesaian dengan cara menjual atau mencairkan objek AYDA tersebut kepada pembeli baru tanpa jangka waktu, oleh karena hal yang diatur di dalam Pasal 37 PBI 40/2019 hanya mengatur mengenai penetapan sehubungan dengan kualitas dari objek AYDA. Selanjutnya apabila Bank sudah menjual objek AYDA kepada pembeli yang baru tentu saja pembeli dapat memiliki dan menguasai objek tersebut. mekanisme penjualan

¹⁸ Fitria Ajeng Wulandari, Konsekuensi Yuridis Penyelesaian Kredit Macet dengan Proses AYDA oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Officium Notarium, Vol. 4 Iss. 2 (2023), Hal. 150–160, <https://journal.uin.ac.id/JON/article/view/30025>

kembali ini penting sebagai solusi likuiditas bagi bank dan juga sebagai bentuk perlindungan hukum agar agunan tidak mengendap selamanya sebagai aset bank.¹⁹

2. Melalui penyerahan secara sukarela dari Debitor atau pemilik agunan; dan
Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) yang dibuat berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak antara kreditur dalam hal ini Bank dengan debitur berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh debitur atau pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.

Dalam Pasal 64 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan mengatur tentang pengambilalihan atau penarikan agunan oleh Bank berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh debitur atau pemilik agunan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Konsumen terbukti wanprestasi;
- b. Konsumen sudah diberikan surat peringatan; dan
- c. PUJK memiliki sertifikat jaminan fidusia, sertifikat hak tanggungan, dan/atau sertifikat hipotek.

3. Melalui mekanisme penjualan dengan membuat Kuasa Jual
Kuasa untuk menjual merupakan kuasa yang diperuntukkan guna memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, sehubungan dengan kuasa menjual ini, perlu adanya suatu pemberian kuasa dari pemilik agunan kepada pihak bank yang secara tegas disebutkan di dalam Akta Perjanjian Kredit antara Bank dengan Debitor atau pemilik agunan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1796 KUHPerdara. Dalam prakteknya, pembuatan kuasa jual notariil menjadi instrumen legal penting agar bank dapat menjual agunan setelah pengambilalihan, tanpa harus menunggu proses lelang.²⁰

AYDA yang dilakukan dengan cara membuat Pernyataan Kepemilikan dan Kuasa Jual secara notariil antara calon pembeli yang ditunjuk oleh bank (umumnya calon pembeli yang ditunjuk oleh bank adalah karyawan dan bank itu

¹⁹ Hasan Siahaan, Budiman Ginting & O. K. Saidin, op. cit., Nommensen Journal of Legal Opinion, Hal. 21–23.

²⁰ Iva Latifah Permana, Implikasi Yuridis Agunan Yang Diambil Alih Oleh Perbankan Syariah Dalam Akad Murabahah, *Officium Notarium*, Vol. 2 Iss. 2 (2023), Hal. 277–285, <https://journal.uji.ac.id/JON/article/view/25969>

sendiri) dan debitur atau pemilik jaminan yang isinya antara lain menyatakan bahwa jaminan berupa tanah dan bangunan milik debitur atau milik pihak lain yang telah disetujui untuk dijaminkan yang dibeli tersebut bukan merupakan milik pembeli, tetapi merupakan milik bank.

Pasal 65 POJK Nomor 22 Tahun 2023, antara lain :

(1) Dalam hal konsumen tidak dapat menyelesaikan kewajiban dalam jangka waktu tertentu setelah dilakukan pengambilalihan atau penarikan agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (4), PUJK yang akan melakukan penjualan agunan wajib melalui:

- a. pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan dan atau
- b. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara PUJK dan konsumen jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

(2). Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait agunan.

(3). PUJK yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis
- b. pembatasan produk dan atau layanan dan atau kegiatan usaha untuk sebagian atau seluruhnya
- c. pembekuan produk dan atau layanan dan atau kegiatan usaha untuk sebagian atau seluruhnya.
- d. pemberhentian pengurus
- e. denda administratif
- f. pencabutan izin produk dan atau layanan dan atau
- g. pencabutan izin usaha

(4) sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b sampai dengan g dikenakan dengan atau tanpa didahului pengenaan sanksi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a

(5) sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dikenakan paling banyak sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah)

Sejumlah ahli menyoroti bahwa penerapan kuasa jual melalui AYDA bisa menimbulkan ketegangan kepentingan, terutama jika calon pembeli adalah

karyawan bank atau pihak internal lainnya, karena potensi konflik kepemilikan aset jaminan.²¹

Pasal 66 ayat (1) POJK Nomor 22 Tahun 2023, menyebutkan bahwa PUJK wajib memberikan penjelasan kepada konsumen mengenai proses dan hasil penjualan agunan. Kewajiban transparansi ini diharapkan mampu mencegah praktik penyalahgunaan kuasa jual oleh bank dan menjamin hak konsumen atas informasi.

Landasan Teori Harga Limit yang digunakan untuk menentukan harga aset jaminan yang dijual melalui lelang

Penerapan Teori Harga Limit:

Dalam analisis, Anda bisa mengargumentasikan bahwa bank/lembaga lelang wajib menjaga nilai ekonomis jaminan melalui Penilaian wajar yang dilakukan oleh appraisal independen. dengan menetapkan harga limit dalam lelang, serta menjaga prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

Price limit theory menjelaskan mekanisme pengendalian volatilitas pasar melalui pembatasan pergerakan harga saham dalam rentang tertentu selama periode perdagangan. Teori ini dikembangkan oleh (Maciej Serda et al., 2021) yang mengemukakan bahwa pembatasan pergerakan harga dapat mencegah reaksi pasar yang berlebihan dan memberikan waktu cooling-off bagi investor untuk mengevaluasi informasi baru secara rasional. Studi empiris oleh (Rito and Azzahra, 2018) menunjukkan bahwa efektivitas price limit bervariasi tergantung pada karakteristik pasar dan jenis saham. Pada pasar berkembang seperti Indonesia, price limit berperan penting dalam memitigasi risiko sistemik dan melindungi investor dari volatilitas ekstrem, terutama pada sektor-sektor yang memiliki karakteristik volatilitas tinggi seperti teknologi.²²

Asas yang diterapkan pada penentuan harga aset jaminan milik debitur yang akan dijual melalui lelang

1. Asas proporsionalitas dalam perjanjian adalah prinsip hukum yang menekankan keseimbangan dan kesesuaian antara hak dan kewajiban para pihak, serta antara

²¹ Fakhir Tashin Baaj, Problematika Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Bank dan Kontradiksi dalam Pengaturannya, *Marinews Mahkamah Agung*, 17 Oktober 2025, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/problematika-agunan-yang-diambil-alih-ayda-bank-05d>

²² Putri Irmala Sari & Supri Yanto, Analisis Pengaruh Price Limit dan Market Capitalization terhadap Volatilitas Pasar dan Kinerja Saham, *Politeknik Negeri Lampung, MODUS*, Vol. 37 No. 2, 2025, ISSN 0852-1875 / e-ISSN 2549-3787, Hal. 263-263.

tindakan dan tujuannya, untuk memastikan keadilan dalam hubungan kontraktual. Asas ini berfungsi untuk mengoreksi ketidakseimbangan yang timbul dari asas kebebasan berkontrak, terutama dalam kontrak baku di mana satu pihak memiliki posisi tawar yang lebih kuat. Penerapan asas ini dalam mekanisme lelang aset jaminan menjadi penting untuk memastikan bahwa penentuan harga limit tidak hanya menguntungkan kreditor, tetapi tetap mempertimbangkan kondisi objektif debitur sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungan kontraktual.²³

Tujuan Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian antara lain:

- a. untuk menciptakan Keadilan Kontraktual, dalam hal ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak wajar, karena prinsip ini mengutamakan pembagian hak dan kewajiban yang adil.
- b. Mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan untuk para pihak, Menghasilkan kontrak yang memuat pertukaran hak dan kewajiban secara proporsional, bukan hanya seimbang secara matematis, tetapi juga layak dan patut.
- c. Mengoreksi ketidakseimbangan para pihak, dalam hal ini berfungsi untuk menyeimbangkan posisi tawar para pihak, terutama dalam kasus di mana satu pihak memiliki kekuatan lebih besar dalam penyusunan perjanjian.
- d. Mengatur kontrak baku, dalam hal ini mencegah pihak yang kuat memaksakan klausul yang merugikan pihak yang lemah, memastikan bahwa kontrak baku tidak hanya berisi keinginan satu pihak.

Penerapan asas proporsionalitas pada Fase Prakontrak dan Pembentukan Kontrak, dalam hal ini memastikan bahwa proses penentuan kehendak oleh para pihak dilakukan secara adil dan proporsional, menciptakan keadilan dalam pembentukan kontrak. Penerapan asas Proporsional pada Pelaksanaan Kontrak, dalam hal ini berdasarkan nilai-nilai kesetaraan, kebebasan, dan kepatutan untuk memastikan hasil akhir dari pertukaran hak dan kewajiban bersifat proporsional dan saling menguntungkan. Dengan demikian, asas ini juga menjadi dasar evaluasi apakah harga lelang telah ditetapkan

²³ Irfan Achmad Musadat & Yati Mulyati, Analisis Price To Earnings Pada PT Bank BUMN Indonesia Tbk. Tahun 2013–2023, Universitas Informatika dan Bisnis Indonesia, Jurnal Akuntansi Bisnis dan Ekonomi, Vol. 11 No. 1, 2025, e-ISSN 2684-6756, p-ISSN 2460-030X, Hal. 64–68, <https://journal.widyatama.ac.id/index.php/jabc>

sesuai asas kepatutan dan tidak menimbulkan kerugian yang tidak semestinya bagi debitur.²⁴

2. Asas Keadilan

Asas keadilan dalam hukum perdata diartikan sebagai penempatan hak dan kewajiban secara proporsional, patut, dan benar, serta menciptakan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan umum. Menurut beberapa ahli, keadilan dapat terwujud melalui kesepakatan yang diwujudkan dalam perjanjian, perundang-undangan yang tidak memihak, dan putusan hakim yang seimbang antara hukum dan kenyataan di lapangan.

Menurut Thomas Hobbes, Keadilan terwujud melalui perjanjian yang disepakati, baik dalam kontrak bisnis, sewa-menyewa, maupun dalam putusan hakim dan perundang-undangan yang adil. Menurut Gustav Radbruch, Keadilan memiliki inti kesamaan dan membaginya menjadi dua jenis: keadilan distributif (pembagian berdasarkan kebutuhan) dan keadilan komutatif (keseimbangan antar pihak yang mengadakan transaksi). John Rawls, Keadilan adalah keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama, dengan tiga prinsip utama: kebebasan yang sama sebesar-besarnya, perbedaan, dan persamaan kesempatan yang adil.

Penyelesaian sengketa perjanjian kredit bank melalui jalur non litigasi dan litigasi di Indonesia

A. Jalur non litigasi

Diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), antara lain:

1. Pasal 1 angka 10, mengenai Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.
2. Pasal 6 ayat (1): Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa.
3. Pasal 6 ayat (2): Penyelesaian sengketa melalui alternatif dilakukan berdasarkan itikad baik dengan menyingkirkan penyelesaian secara litigasi (pengadilan).

Jadi, bank dan debitur dapat memilih mediasi, negosiasi, atau arbitrase untuk menyelesaikan sengketa kredit. Dalam praktik perbankan di Indonesia, mediasi telah

²⁴ Putu Eka Trisna Dewi, The Legal Obligation of Bank in Implementing Prudential Principles Through Credit Analysis, *International Journal of Business, Economics and Law*, Vol. 15 Issue 5 (April), 2018, ISSN 2289-1552, Hal. 107–115, <https://ijbel.com/vol-15-april-2018-issue-5/>

menjadi salah satu mekanisme non-litigasi yang mulai semakin digunakan untuk menyelesaikan sengketa kredit secara lebih cepat dan mengurangi beban pengadilan.²⁵

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), disebutkan bahwa OJK berwenang memfasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan lembaga jasa keuangan, termasuk perbankan, menurut ketentuan:

1. Pasal 29 ayat (1) huruf d, menyebutkan bahwa OJK berwenang untuk melakukan tindakan tertentu terhadap lembaga jasa keuangan yang merugikan konsumen.
2. Pasal 30, menyebutkan bahwa OJK memfasilitasi penyelesaian pengaduan dan sengketa antara konsumen dengan lembaga jasa keuangan.

Peraturan OJK (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, mengatur mengenai:

1. Pasal 39 – 47: Mengatur secara rinci tentang penyelesaian sengketa di luar pengadilan antara konsumen (debitur) dan lembaga jasa keuangan (bank).
2. Lembaga yang memfasilitasi proses ini adalah Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK).

Peraturan OJK Nomor 61/POJK.07/2020 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK), mengatur mengenai:

1. pembentukan dan tata cara penyelesaian sengketa melalui LAPS SJK.
2. penyelesaian melalui non litigasi bisa berupa mediasi, arbitrase, adjudikasi, atau konsiliasi.
3. LAPS SJK menjadi forum resmi non-litigasi untuk sengketa antara bank dan nasabah. Lembaga ini dibentuk dengan prinsip independensi, aksesibilitas, dan keadilan agar penyelesaian sengketa kredit lebih efisien dan terjangkau.²⁶

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Pasal 1338 ayat (1): Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini menjadi dasar bahwa para pihak (bank

²⁵ Agus Salim, *Mediasi Perbankan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa antara Bank dengan Nasabah*, Justice Pro: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1 No. 1 (2023), DOI 10.53027/jp.v1i1.242, Hal. 45–60, <https://ejurnal.yossoedarso.ac.id/index.php/yli-server/article/view/242>

²⁶ Bagus Gede Ari Rama, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Keuangan Melalui LAPS-SJK: Perspektif Kepastian Hukum*, dalam International Conference Towards Humanity Justice for Law Enforcement and Dispute Settlement, 2022, Hal. 10–18, <https://journal.undiknas.ac.id/index.php/icfh/article/view/3923>

dan debitur) bebas menentukan mekanisme penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit, termasuk memilih jalur non-litigasi, pada perjanjian yang telah disepakati bersama.

1. Alternatif Penyelesaian Sengketa, dasar hukumnya Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, Mediasi, Konsiliasi, Negosiasi, Arbitrase
2. Sektor Keuangan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 & Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013, Fasilitasi sengketa oleh Otoritas Jasa Keuangan
3. Lembaga Resmi, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 61 Tahun 2020, Penyelesaian melalui LAPS SJK
4. Prinsip Perjanjian KUHPerdara, Pasal 1338, Kebebasan menentukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

B. Jalur Litigasi

Penyelesaian sengketa secara litigasi berarti penyelesaian melalui pengadilan negeri (litigasi perdata), di mana pihak yang merasa dirugikan (biasanya bank atau debitur) mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk mendapatkan putusan hukum yang mengikat.

Dalam konteks perjanjian kredit bank, jalur litigasi ditempuh bila, Upaya non-litigasi (seperti mediasi atau negosiasi) tidak berhasil, atau Salah satu pihak tidak mematuhi isi perjanjian kredit. Penggunaan jalur litigasi menjadi pilihan saat mediasi gagal karena klaim pihak nasabah dinilai terlalu kompleks atau nilai kredit macet sangat besar sehingga perlu intervensi pengadilan.²⁷

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, antara lain :

1. Pasal 2 ayat (1): Kekuasaan kehakiman dilaksanakan oleh pengadilan untuk menegakkan hukum dan keadilan.
2. Pasal 10 ayat (1): Semua sengketa perdata diselesaikan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Artinya, sengketa perjanjian kredit bank (yang bersifat perdata) menjadi kewenangan pengadilan negeri. Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Reglemen Indonesia yang Diperbarui, antara lain:

²⁷ Agus Salim, op. cit., *justice Pro: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1 (2023) <https://ejournal.yossoedarso.ac.id/index.php/yji-server/article/view/242>

1. Pasal 118 HIR: Gugatan perdata diajukan kepada pengadilan negeri tempat tinggal tergugat.
2. Pasal 1865 KUHPerdata: Siapa yang mengaku mempunyai hak, harus membuktikan haknya itu.

Mengatur prosedur gugatan, pembuktian, dan pelaksanaan putusan dalam perkara perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), antara lain:

1. Pasal 1243 KUHPerdata: Tentang wanprestasi (cidera janji) — yaitu ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan.
2. Pasal 1338 KUHPerdata: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
3. Pasal 1267 KUHPerdata: Akibat wanprestasi — pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan, atau ganti rugi.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, antara lain:

1. Pasal 29 ayat (4): Bank wajib melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit.
2. Bila terjadi wanprestasi dari debitur, bank dapat mengambil langkah hukum melalui pengadilan untuk menagih kredit bermasalah.

Urgensi reformasi mengenai peraturan penerapan harga limit pada aset yang dijadikan jaminan pelunasan pembayaran hutang di Indonesia

Pada contoh kasus yang dianalisis dapat dilihat bahwa pihak Debitur dalam Gugatannya mengacu pada Pasal 36 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jika Kreditur ikut menjadi peserta lelang maka nilai Limit Lelang tersebut harus di tentukan berdasarkan hasil penilaian Independent yang bukan berasal dari instansi atau perusahaan Kreditur dan perbuatan yang dilakukan oleh Kreditur merupakan Perbuatan melawan Hukum (PMH).

Sedangkan pihak Kreditur dalam Jawabannya mengacu pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengaitkan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas "Kekuasaan Sendiri" melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset jaminan tersebut.

Seharusnya penetapan harga penjualan Aset yang dijadikan jaminan pelunasan hutang melalui lelang harus menggunakan Appraisal Independen yang mengerti dengan baik harga atau nilai barang jaminan yang akan dijual dengan harga yang pantas yaitu diantara harga likuidasi dengan harga pasar, agar penjualan aset jaminan pelunasan hutang wajar dan tidak merugikan pihak debitur. Namun apabila untuk penentuan harga lelang jika mengacu ke pada harga yang diberikan oleh pihak kreditur secara sepihak maka yang terjadi harga jual aset bisa dibawah harga likuidasi dan hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak debitur. Prinsip penilaian yang dipakai sebaiknya mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan International Valuation Standards (IVS) yang membedakan antara market value dan forced-sale/ liquidation value, sehingga batas antara nilai likuidasi dan nilai pasar dapat dihitung secara metodologis oleh penilai independen terdaftar.²⁸

Sebenarnya di Indonesia sudah ada aturan yang menyebutkan apabila debitur mengalami wanprestasi maka aset jaminan pelunasan hutang dapat dijual oleh pihak Debitur berdasarkan kesepakatan dengan pihak Kreditur, namun hal ini jarang sekali terjadi, karena faktanya banyak pihak kreditur yang menjual aset jaminan milik Debitur yang dijadikan pelunasan hutang dengan harga yang ditentukan sepihak oleh Kreditur bukan dengan appraisal independen. Hal inilah yang seringkali merugikan pihak debitur, untuk itu perlu ada peraturan khusus yang menyebutkan bahwa ketika debitur mengalami wanprestasi maka aset jaminan pelunasan hutang milik debitur yang akan di jual melalui lelang oleh pihak kreditur dalam penentuan harga limitnya seharusnya diserahkan kepada appraisal independen yang terdaftar di OJK. Rekomendasi reformasi yang layak dipertimbangkan meliputi: (a) kewajiban penggunaan penilai independen terdaftar di OJK untuk menetapkan nilai limit ketika kreditur ikut serta dalam lelang eksekusi; (b) mekanisme verifikasi laporan penilaian oleh pihak ketiga/komite pengawas; dan (c) sanksi administratif jelas jika penetapan nilai limit dilakukan tanpa dasar appraisal independen.²⁹

Di Indonesia aturan untuk penentuan harga limit pada aset jaminan pelunasan hutang perlu diatur secara khusus dan transparan sehingga pihak kreditur yang memegang Hak Tanggungan tidak menentukan sepihak harga limit yang rendah pada aset jaminan hutang yang akan dijual melalui lelang sehingga dalam hal ini perlu ada aturan khusus

²⁸ ResearchGate / International valuation literature, *Appraising forced sale value by the method of short-table market comparison approach*, Journal Article, 2024
https://www.researchgate.net/publication/377890089_Appraising_forced_sale_value_by_the_method_of_short_table_market_comparison_approach

²⁹ Media Penilai (MAPPI), Penetapan Nilai Limit Lelang Jadi Sorotan, MediaPenilai.mappi.or.id, Artikel 19 Januari 2024, (diskusi praktik penetapan limit dan rekomendasi reformasi), <https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/19/penetapan-nilai-limit-lelang-jadi-sorotan/>

ketika menentukan harga limit aset yang akan dijual harus menggunakan appraisal independen yang terdaftar di OJK dengan tujuan agar penentuan harga jual aset jaminan milik debitur dalam rangka pelunasan hutang akan lebih objektif dan memenuhi asas keadilan.

IV. KESIMPULAN

Pada kasus ini pihak Debitur dalam Gugatannya mengacu pada Pasal 36 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jika Kreditur ikut menjadi peserta lelang maka nilai Limit Lelang tersebut harus ditentukan berdasarkan hasil penilaian Independent yang bukan berasal dari Pihak Bank X atau instansi atau perusahaan Kreditur terkait. Dan perbuatan yang dilakukan oleh Kreditur merupakan Perbuatan melawan Hukum (PMH). Sedangkan pihak Kreditur dalam Jawabannya mengacu pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengaitkan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas "Kekuasaan Sendiri" melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset jaminan tersebut. Di Indonesia aturan untuk penentuan harga limit pada aset jaminan pelunasan hutang perlu diatur secara khusus dan transparan sehingga pihak kreditur yang memegang Hak Tanggungan tidak menentukan sepihak harga limit yang rendah pada aset jaminan hutang yang akan dijual melalui lelang sehingga dalam hal ini perlu ada aturan khusus ketika menentukan harga limit aset yang akan dijual harus menggunakan appraisal independen yang terdaftar di OJK dengan tujuan agar penentuan harga jual aset jaminan milik debitur dalam rangka pelunasan hutang akan lebih objektif dan memenuhi asas keadilan..

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Salim, Medi asi Perbankan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa antara Bank dengan Nasabah, *Justice Pro: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1 (2023), DOI 10.53027/jp.v1i1.242, Hal. 45–60, <https://ejurnal.yossoedarso.ac.id/index.php/ylj-server/article/view/242>
- Agus Salim, op. cit., *justice Pro: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1 (2023) <https://ejurnal.yossoedarso.ac.id/index.php/ylj-server/article/view/242>
- Ali Abdullah, Penetapan nilai limit yang akurat merepresentasikan nilai pasar wajar agar lelang eksekusi tidak menimbulkan kerugian bagi pihak debitur." Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,

Jurnal Hukum Sasana vol. 10 no. 2 (2024),
<https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.3054>

- Analisis perbandingan mekanisme lelang dan efeknya pada likuiditas pasar: PMK 213/2020 (dokumen) dan pembahasan di situs DJKN Kemenkeu, Perubahan mekanisme penawaran pada PMK 122/2023 vs PMK 213/2020, DJKN Kemenkeu, artikel kebijakan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ambon/baca-artikel/16940/PERUBAHAN-MEKANISME-PENAWARAN-PADA-PERATURAN-MENTERI-KEUANGAN-NOMOR-122-TAHUN-2023-TENTANG-PETUNJUK-PELAKSANAAN-LELANG.html>
- Bagus Gede Ari Rama, Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Keuangan Melalui LAPS-SJK: Perspektif Kepastian Hukum, dalam International Conference Towards Humanity Justice for Law Enforcement and Dispute Settlement, 2022, Hal. 10–18, <https://journal.undiknas.ac.id/index.php/icfh/article/view/3923>
- Cok Gde Agung Santika Putra, Nyoman Sukandia, Desak Gde Dwi Arini, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali, Pengalihan Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dalam Hal Debitur Meninggal Dunia, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.5, No.1, Januari 2024, ISSN: 2746-5055, E-ISSN: XXXX,
- Deity Yuningsih, Pembatalan lelang dapat terjadi apabila nilai limit ditetapkan jauh di bawah nilai pasar atau likuidasi sebagai akibat dari penetapan yang tidak wajar.” Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Holresch*, (2022), <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/article/download/41/14>
- Effendry, Jurnal Bhayangkara Law Review / publikasi terkait KEPI, Kode Etik Penilai Indonesia dan Implikasinya terhadap Independensi Penilai, (artikel), 2021, <https://ejournal.ubharajaya.ac.id/index.php/bhalrev/article/download/2703/1826>
- Etty Mulyati, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 1 Nomor 1, September 2016, ISSN 2528-7273, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/43/3>, Hlm.36-42.
- Fakhir Tashin Baaj, Problematika Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Bank dan Kontradiksi dalam Pengaturannya, Marinews Mahkamah Agung, 17 Oktober 2025, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/problematika-agunan-yang-diambil-alih-ayda-bank-05d>
- Fitria Ajeng Wulandari, Konsekuensi Yuridis Penyelesaian Kredit Macet dengan Proses AYDA oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Officium Notarium, Vol. 4 Iss. 2 (2023), Hal. 150–160, <https://journal.uir.ac.id/JON/article/view/30025>
- Hasan Siahaan, Budiman Ginting & O. K. Saidin, Akibat Hukum Daluarsa atas Pembelian Agunan Debitur oleh Kreditur (Bank) secara Lelang atau Penyerahan Sukarela menggunakan Mekanisme AYDA, Nommensen Journal of Legal Opinion, Vol. 5

No. 1 (2024), Hal. 12–29,
<https://ejournal.uhn.ac.id/index.php/opinion/article/view/404>

Hasan Siahaan, Budiman Ginting & O. K. Saidin, op. cit., Nommensen Journal of Legal Opinion, Hal. 21–23.

Irfan Achmad Musadat & Yati Mulyati, Analisis Price To Earnings Pada PT Bank BUMN Indonesia Tbk. Tahun 2013–2023, Universitas Informatika dan Bisnis Indonesia, Jurnal Akuntansi Bisnis dan Ekonomi, Vol. 11 No. 1, 2025, e-ISSN 2684-6756, p-ISSN 2460-030X, Hal. 64–68, <https://journal.widyatama.ac.id/index.php/jabe>

Iva Latifah Permana, Implikasi Yuridis Agunan Yang Diambil Alih Oleh Perbankan Syariah Dalam Akad Murabahah, Officium Notarium, Vol. 2 Iss. 2 (2023), Hal. 277–285, <https://journal.uui.ac.id/JON/article/view/25969>

Kajian akademik mengenai durasi ekspos dan efeknya terhadap nilai likuidasi: ME Fahmi, Nilai Limit sebagai Acuan Harga Lelang dalam SPI, Tesis Universitas Narotama, 2023, <https://repository.narotama.ac.id/1625/3/bab%20II.pdf>.

Media Penilai (MAPPI), Penetapan Nilai Limit Lelang Jadi Sorotan, MediaPenilai.mappi.or.id, Artikel 19 Januari 2024, (diskusi praktik penetapan limit dan rekomendasi reformasi), <https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/19/penetapan-nilai-limit-lelang-jadi-sorotan/>

Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, Ilmu Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku, Jurnal Ilmu Hukum “The Juris” Vol VI, No.2, Desember 2022, ISSN 2580-0299, e-ISSN 2580-8370, Hlm. 346-351.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kementerian Keuangan RI, 2023, <https://jdih.kemenkeu.go.id/api/download/4f42a0c7-f323-4852-aab3cde2dd551cc5/2023pmkeuangan122.pdf>.

Putri Irmala Sari & Supri Yanto, Analisis Pengaruh Price Limit dan Market Capitalization terhadap Volatilitas Pasar dan Kinerja Saham, Politeknik Negeri Lampung, MODUS, Vol. 37 No. 2, 2025, ISSN 0852-1875 / e-ISSN 2549-3787, Hal. 263-263.

Putu Eka Trisna Dewi, The Legal Obligation of Bank in Implementing Prudential Principles Through Credit Analysis, International Journal of Business, Economics and Law, Vol. 15 Issue 5 (April), 2018, ISSN 2289-1552, Hal. 107–115, <https://ijbel.com/vol-15-april-2018-issue-5/>

Putusan Nomor 3834 K/Pdt/2025 yang merupakan Hasil Musyawarah Majelis Hakim Prof Dr.H.Hamdi, S.H.,M.Hum., sebagai Ketua Majelis, Dr.Rahmi Mulyati, S.H.,M.H. dan Dr.Lucas Prakoso, S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Anggota dan juga di hadir oleh Afrizal, S.H.,M.H.sebagai Panitera Pengganti, pada hari senin, Tanggal 1 Desember 2025.

ResearchGate / International valuation literature, *Appraising forced sale value by the method of short-table market comparison approach*, Journal Article, 2024

https://www.researchgate.net/publication/377890089_Appraising_forced_sale_value_by_the_method_ofshort_table_market_comparison_approach

Ria Desmawati Rianto, "Penetapan nilai limit rendah menjadi dasar pembatalan lelang dalam eksekusi hak tanggungan." *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Universitas Brawijaya,

<https://media.neliti.com/media/publications/119824-ID-kajian-yuridis-pembatalan-lelang-eksekus.pdf>

Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku, yang ditetapkan di Jakarta, Pada Tanggal 20 Agustus 2014, Yang di Tandatangani Oleh Kusumaningtuti S. Soetiono, Anggota Dewan Komisiner Bidang Edukasi dan Perlindungan Konsumen.

Suci Kusriana Ramadani, Nilai likuidasi sebagai batas bawah dan nilai pasar sebagai batas atas merupakan dua komponen utama dalam penentuan nilai limit lelang eksekusi." *Analisis Penentuan Nilai Pasar, Nilai Likuidasi dan Nilai Limit yang Berkeadilan dalam Lelang*, STPN Repository,

https://repository.stpn.ac.id/4189/1/Suci%20Kusriana%20Ramadani_20293475_1.pdf

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang disahkan di Jakarta, pada Tanggal 20 April 1999, oleh Bachruddin Jusuf Habibie selaku Presiden Republik Indonesia, dan di Undangkan di Jakarta pada Tanggal 20 April 1999, oleh Akbar Tanjung selaku Menteri Negara Sekretaris Negara.

Willy Tanjaya, Ega Triwijaya, dan Heriyanti, Universitas Prima, Medan, Tinjauan Hukum Tentang Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Bisnis Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi, *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol.9, No.2, Tahun 2025, e-ISSN: 2579-4914, p-ISSN: 2579-4701, <https://swarajustisia.unespadang.ac.id/index.php/UJSJ/article/view/712>, Hlm. 261-267.

<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8700/5379>, Hlm. 16-71.

M. Yusuf Baharuddin S. M. Alamsjah, Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang (analisis SPI dan nilai likuidasi), *Ranah Research Journal*, 2019, Hal. 5-12,

<https://www.jurnal.ranahresearch.com/index.php/R2J/article/download/1735/1441>