



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/ 1077 /X/2025/FH-UBJ

Tentang

PENUNJUKAN PRESENTER

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAYA

- Menimbang : Bahwa dalam rangka pelaksanaan Kegiatan Konferensi Nasional X Hukum Perdata dengan tema, " Asas-asas dalam Hukum Perikatan: Relevansi dan Penerapannya di Masa Sekarang yang diselenggarakan Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan, maka dipandang perlu mengeluarkan surat tugas sebagai Prenster untuk melaksanakan kegiatan tersebut.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
3. Permendiktisaintek No. 39 Tahun 2025 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.
4. Kalender Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya T.A. 2025-2026.

MENUGASKAN :

Kepada : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**
DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UBJ

- Untuk : 1. Melaksanakan tugas sebagai Presenter dalam Kegiatan Konferensi Nasional X Hukum Perdata dengan tema, "Asas-asas dalam Hukum Perikatan: Relevansi dan Penerapannya di Masa Sekarang, yang dilaksanakan pada :
Hari, Tanggal : Rabu - Kamis, 15 - 16 Oktober 2025
Pukul : 08:00 WIB – selesai
Tempat : Universitas Surabaya
2. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 13 Oktober 2025

Dekan Fakultas Hukum,



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



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/ ~~1077~~ /X/2025/FH-UBJ

Tentang **PENUNJUKAN PRESENTER**

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAYA

- Menimbang : Bahwa dalam rangka pelaksanaan Kegiatan Konferensi Nasional X Hukum Perdata dengan tema, " Asas-asas dalam Hukum Perikatan: Relevansi dan Penerapannya di Masa Sekarang yang diselenggarakan Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan, maka dipandang perlu mengeluarkan surat tugas sebagai Prenster untuk melaksanakan kegiatan tersebut.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
3. Permendikisaintek No. 39 Tahun 2025 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.
4. Kalender Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya T.A. 2025-2026.

MENUGASKAN :

- Kepada : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**
DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UBJ
- Untuk : 1. Melaksanakan tugas sebagai Presenter dalam Kegiatan Konferensi Nasional X Hukum Perdata dengan tema, "Asas-asas dalam Hukum Perikatan: Relevansi dan Penerapannya di Masa Sekarang, yang dilaksanakan pada :
Hari, Tanggal : Rabu - Kamis, 15 - 16 Oktober 2025
Pukul : 08:00 WIB – selesai
Tempat : Universitas Surabaya
2. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 13 Oktober 2025

Dekan Fakultas Hukum,

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


Dr. Hwan Christianto, S.H., M.H.
NIDN. 0728098302



FAKULTAS
HUKUM



No.80 APHK/KONF-X-DAY2/10-2025

SERTIFIKAT

Diberikan Kepada:

Sri Wahyuni

Sebagai

PRESENTER

KONFERENSI NASIONAL X HUKUM PERDATA

"Asas-asas dalam Hukum Perikatan: Relevansi dan Penerapannya di Masa Sekarang"

Yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Surabaya

dan Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan

15-16 Oktober 2025

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Surabaya



Dr. Hwian Christianto, S.H., M.H.

Ketua Umum
APHK



Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

APHK

ASOSASI PENGAJAR
HUKUM KEPERDATAAN

HOME

PROFIL

FORM PENDAFTARAN PRESENTER: KONFERENSI KERJA NASIONAL X HUKUM PERDATA

Your response has been recorded.

[Submit another response](#)

This content is neither created nor endorsed by Google. · [Contact form owner](#) · [Terms of Service](#) · [Privacy Policy](#)

Does this form look suspicious? [Report](#)

Google Forms



KERANGKA ACUAN KEGIATAN

KONFERENSI NASIONAL X HUKUM PERDATA DAN MUSYAWARAH KERJA NASIONAL ASOSIASI PENGAJAR HUKUM KEPERDATAAN

Surabaya, 15-16 Oktober 2025

Pendahuluan

Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan (APHK) sejak pendiriannya pada tahun 2013 menetapkan dalam salah satu misinya untuk mendorong dilakukannya pembaruan hukum perdata nasional. Misi tersebut dilakukan dengan mengupayakan pembaruan hukum perikatan yang merupakan salah satu bagian hukum perdata yang belum banyak dilakukan pembaruan dibandingkan dengan hukum keluarga (dengan UU Perkawinan, UU Administrasi Kependudukan) dan hukum benda (UUPA dan undang-undang di bidang lembaga jaminan kebendaan), sementara ketentuan dalam Buku III BW dipandang sudah tidak dapat memenuhi perkembangan jaman.

Berdasarkan hal tersebut, forum tahunan APHK pada tahun 2025 bekerjasama dan didukung oleh Fakultas Hukum Universitas Surabaya (FH UBAYA) akan mengambil format diskusi akademik penyusunan RUU Hukum Perikatan dan dilanjutkan dengan konferensi nasional yang mengundang para akademisi dan praktisi untuk mengirimkan artikelnya (*call for papers*). Selaras dengan upaya pembaruan hukum perikatan Indonesia, Konferensi Nasional X Hukum Perdata kali ini akan mengambil tema **"Asas-asas dalam Hukum Perikatan: Relevansi dan Penerapannya di Masa Sekarang"**. Tema ini dipilih karena asas merupakan bagian penting dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, karena asas mengandung refleksi nilai-nilai keadilan dan kepatutan yang berlaku secara universal. Konferensi ini akan menghimpun pemikiran-pemikiran mengenai asas-asas yang perlu dinormakan dalam undang-undang hukum perikatan nasional, bagaimana relevansi, implementasi, pergeseran, dan pemaknaannya. Di samping itu, beberapa topik dalam isu kontemporer juga akan didiskusikan dalam konferensi ini untuk mengantisipasi perkembangan hukum saat ini.

Konferensi Nasional X Hukum Perdata akan mengundang seluruh anggota APHK dan para pemerhati/praktisi hukum perdata untuk menyampaikan pokok-pokok pikiran dalam kerangka tema tersebut dalam artikel-artikel serta mendiskusikannya. Beberapa topik yang akan didiskusikan secara parallel dalam konferensi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas-asas Hukum Perjanjian;
2. Asas-asas Hukum Perikatan Non-kontraktual;
3. Asas-asas Hukum Perjanjian Syariah;
4. Asas-asas Hukum Adat dalam Hukum Perjanjian
5. Tantangan Hukum Keluarga dalam Era Globalisasi
6. Perkembangan E-Commerce dan Transaksi Digital
7. Perubahan Iklim, Energi Baru dan Terbarukan
8. Hukum Perdata dalam Perspektif Hak Asasi Manusia

Konferensi ini diharapkan dapat menghimpun pemikiran dan gagasan dari para peserta konferensi untuk dipublikasikan dalam prosiding dan jurnal.



ASOSIASI PENGAJAR HUKUM KEPERDATAAN

Sekretariat: Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Gedung A, Lt. 2, Jl. Dharmawangsa Dalam, Surabaya 60286
Tel. (031) 5023151 Ext. 148 | Fax. (031) 5020454
Email. perdata@fh.unair.ac.id | www.aphk.or.id

Tujuan

Kegiatan konferensi dan musyawarah nasional ini bertujuan untuk:

1. Menjadi forum ilmiah bagi para akademisi untuk mendiskusikan perkembangan hukum perdata;
2. Meningkatkan kerjasama antar pengajar hukum keperdataan dari berbagai perguruan tinggi di Indonesia dalam rangka mengembangkan kompetensi dan profesionalisme dosen; dan
3. Menetapkan kepengurusan APHK periode selanjutnya.

Peserta

Konferensi ini akan dihadiri dan diikuti oleh peserta sejumlah 150 s.d. 200 orang pengajar hukum keperdataan (anggota APHK) dari berbagai perguruan tinggi di Indonesia, para praktisi, akademisi hukum, pengamat hukum, dan undangan.

Mekanisme dan Rancangan

Konferensi berupa diskusi panel dan parallel selama dua hari diakhiri dengan kegiatan Musyawarah Nasional dengan rincian sebagai berikut:

1. *Call for papers* untuk mengundang para peserta konferensi mengirimkan artikel sesuai tema yang akan dipresentasikan dalam konferensi;
2. *Focus Group Discussion* untuk mendiskusikan rencana pembentukan RUU Hukum Perikatan;
3. *Plenary session* oleh panel pembicara terpilih yang menyampaikan materi sesuai tema;
4. *Parallel session* oleh para peserta yang dibagi dalam beberapa ruangan untuk mempresentasikan artikel-artikel sesuai dengan topik yang ditentukan;
5. Musyawarah Kerja Nasional merupakan forum kegiatan organisasi APHK untuk menyampaikan pertanggungjawaban pengurus.

Tanggal Pelaksanaan

15 – 16 Oktober 2025

Tempat Pelaksanaan

Fakultas Hukum Universitas Surabaya
Surabaya

Rencana Anggaran dan Biaya

Anggaran kegiatan akan ditanggung sesuai dengan alokasi biaya kepada masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan (lebih lanjut lihat LAMPIRAN 2).

Kepanitiaan

Kepanitiaan bersama yang terdiri dari:

1. Panitia Lokal dari Fakultas Hukum Universitas Surabaya yang dibentuk berdasarkan SK Dekan Fakultas Hukum Universitas Surabaya;
2. Panitia APHK Pusat dari Pengurus APHK Pusat yang ditugaskan berdasarkan SK Ketua Umum APHK.

Timeline Pengiriman Artikel

Batas pengiriman abstrak	: 5 September 2025
Pengiriman artikel (full text)	: 19 September 2025
Pelaksanaan konferensi	: 15 – 16 Oktober 2025



ASOSIASI PENGAJAR HUKUM KEPERDATAAN

Sekretariat: Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Gedung A, Lt. 2, Jl. Dharmawangsa Dalam, Surabaya 60286
Tel. (031) 5023151 Ext. 148 | Fax. (031) 5020454
Email. perdata@fh.unair.ac.id | www.aphk.or.id

JADWAL KEGIATAN

KONFERENSI NASIONAL X HUKUM PERDATA DAN MUSYAWARAH KERJA NASIONAL ASOSIASI PENGAJAR HUKUM KEPERDATAAN Surabaya, 15 – 16 Oktober 2025

Hari 1: Rabu, 15 Oktober 2025

Jam	Kegiatan	Keterangan
07.30-08.00	Registrasi (Coffee Break)	Panitia
08.00-09.00	Pembukaan • Menyanyikan lagu kebangsaan “Indonesia Raya” • Menyanyikan “Mars APHK” • Doa • Sambutan Dekan FH UBAYA • Sambutan Ketua Umum APHK • Sambutan dan Pembukaan oleh Rektor UBAYA • Pidato Kunci	
09.00-11.30	Plenary Session 1 ▶ Dalam Konfirmasi	Moderator
11.30-13.00	Ishoma	Panitia
13.00-15.30	Parallel Session 1	Moderator (Dari APHK dan UBAYA)
15.30-16.00	Coffee Break dan Akhir Kegiatan	Panitia
	Welcoming Dinner	

Hari 2: Kamis, 16 Oktober 2025

Jam	Kegiatan	Keterangan
07.30-08.00	Registrasi	Panitia
08.00-10.30	Plenary Session 2 ▶ Dalam konfirmasi	Moderator
10.30-10.45	Coffee Break	Panitia
10.45-13.00	Parallel Session	Moderator (Dari APHK dan UBAYA)
13.00-14.00	Ishoma	Panitia
14.00-16.00	Musyawarah Nasional APHK	Pengurus APHK
16.00-16.30	Coffee Break dan Akhir Kegiatan	Panitia

Catatan:

Jadwal Kegiatan akan dirinci lebih lanjut setelah menerima dan mengalokasikan pembicara *plenary session* dan *parallel session*.



JADWAL KEGIATAN
KONFERENSI NASIONAL X HUKUM PERDATA
Surabaya, 15-16 Oktober 2025

Rabu, 15 Oktober 2025

Pukul (WIB)	Kegiatan	Lokasi/ Ruang
07.30-08.00	Registrasi (Rehat kopi tersedia)	Gd. Perpustakaan Lt. 1
08.00-09.00	Pembukaan - Tarian Pembukaan - Menyanyikan Lagu Kebangsaan "Indonesia Raya" - Hymne UBAYA - Mars APHK - Doa - Sambutan Dekan FH UBAYA - Sambutan Ketua Umum APHK - Sambutan dan Pembukaan oleh Rektor UBAYA - Pidato Kunci oleh Menko Hukum, HAM, Imigrasi, dan Pemasyarakatan - Penandatanganan MoU	Gd. Perpustakaan Lt. 5
09.00-12.00	Sesi Pleno 1 - Prof. Dr. Yetty Komalasari Dewi, S.H., M.L.I. (Universitas Indonesia) <i>Adopsi Model Law dalam Hukum Keperdataan di Indonesia: Perlukan?</i> - Prof. Dr. Ratna Januarita, S.H., LL.M., M.H. (Universitas Islam Bandung) <i>Perkembangan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak</i> - Prof. Dr. J.M. Atik Kustiyati, S.H., M.S. (Universitas Surabaya) <i>Fungsi Lex Mercatoria dalam Pembaruan Hukum Perikatan Nasional</i> - Aru Armando, S.H., M.H. (Komisi Pengawas Persaingan Usaha) <i>Urgensi Pemahaman Prinsip Hukum Perikatan dalam Perspektif Penanganan Perkara Persaingan Usaha</i> - Moderator: Dr. Yoan Nursari Simanjuntak, S.H., M.Hum.	Gd. Perpustakaan Lt. 5
12.00-13.30	Ishoma	Gd. Perpustakaan Lt. 5
13.30-16.00	Sesi Paralel	Gd. HA FH UBAYA
16.00-18.00	Rehat kopi & intermezzo	Students Hall FH UBAYA
18.00-20.00	Makan Malam Penyambutan	Gd. Perpustakaan Lt. 5

Kamis, 16 Oktober 2025

Pukul (WIB)	Kegiatan	Lokasi/ Ruang
08.00-08.30	Registrasi (Rehat kopi tersedia)	Gd. Perpustakaan Lt. 1
08.30-12.00	Sesi Pleno 2 - Prof. Dr. Hj. Hesti Armiwulan, S.H., M.Hum. (Universitas Surabaya) <i>Aspek Keperdataan dalam Bidang HAM</i> - Prof. Dr. Wulanmas Anna P.G. Frederik, S.H., M.H. (Universitas Sam Ratulangi) <i>Efektivitas Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Online</i> - Prof. Dr. Anggraeni Endah Kusumaningrum, S.H., M.Hum. (Universitas 17 Agustus 1945 Semarang) <i>Karakteristik Perikatan di Bidang Kesehatan</i> - Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M. (Universitas Brawijaya) <i>Prinsip-prinsip Pengaturan Kontrak Ketenagakerjaan: Relevansi dan Implementasinya di Masa Sekarang</i> - Moderator: Dr. Sujayadi, S.H., LL.M.	Gd. Perspustakaan Lt. 5
12.00-13.00	Ishoma	Gd. Perpustakaan Lt. 5
13.00-15.30	Sesi Paralel	Gd. HA FH UBAYA
15.30-17.00	Musyawarah Kerja Nasional APHK Tahun 2025 dan Penutupan	Gd. Perpustakaan Lt. 5

Catatan:

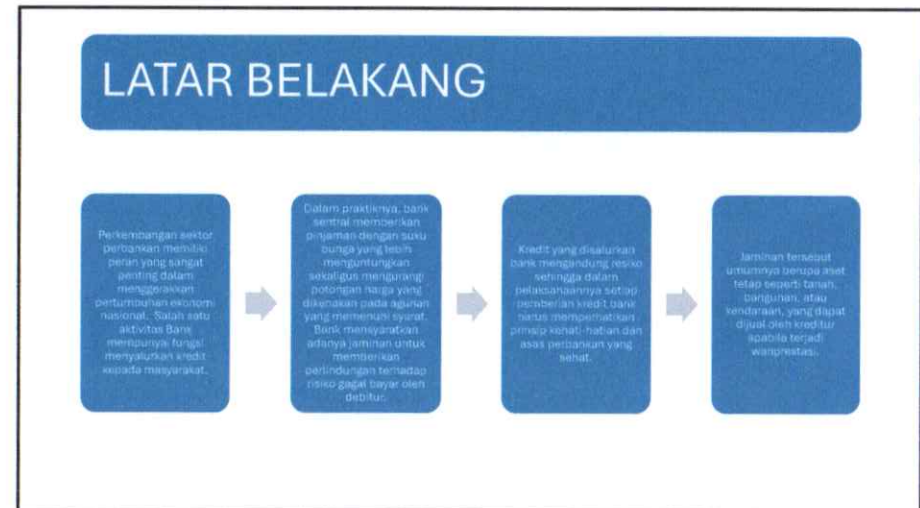
1. Informasi mengenai pembagian ruangan dan penempatan pembicara pada sesi paralel diuraikan lebih rinci pada Buku Program (format .PDF) yang akan disediakan pada hari pelaksanaan.
2. Jadwal Kegiatan ini digunakan sebagai acuan umum pelaksanaan kegiatan, Panitia dapat menyesuaikan pelaksanaan menurut kondisi pada saat pelaksanaan.
3. Seluruh kegiatan dilaksanakan di:
Kampus Universitas Surabaya (UBAYA)
Jl. Raya Kalirungkut, Surabaya



PENERAPAN TEORI HARGA LIMIT DAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR PADA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN KREDIT BANK YANG ASSET JAMINANNYA DIJUAL LELANG DIBAWAH HARGA PASAR

Sri Wahyuni, S.H., M.H.
Fakultas Hukum
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

1

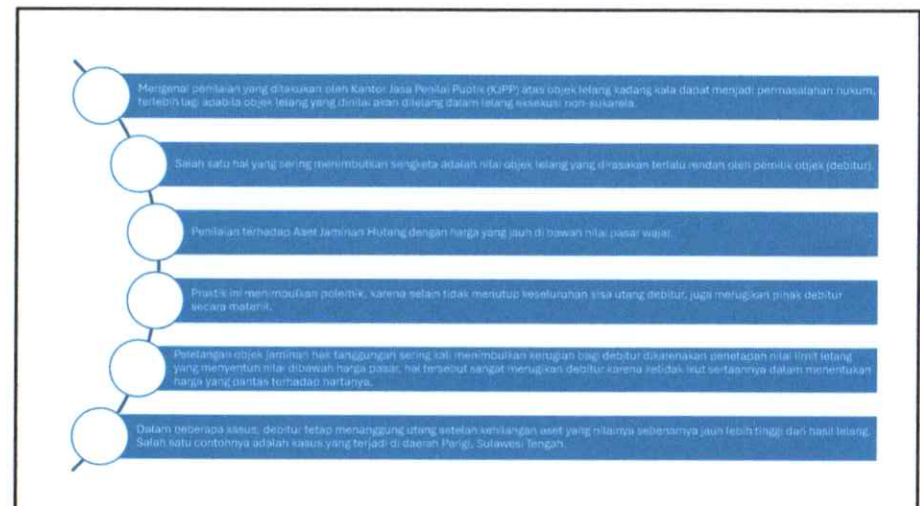


2

Namun dalam implementasinya, sering ditemukan kasus di mana aset jaminan milik debitur dilelang oleh pihak bank atau melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terdiri dari 6 tahap yaitu Tahap Persiapan Lelang berupa pengajuan permohonan lelang, Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang, Pengumuman Lelang dan tempat waktu lelang, Tahap Kedua, tahap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat lelang atau seseorang yang berwenang untuk melaksanakan lelang, Tahap Penawaran, Tahap Pembayaran, Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang dan Tahap Pembuatan Risalah Lelang.

Dasar hukum pelaksanaan lelang oleh KPKNL mengacu pada PMK No.106/PMK.06/2013 dan PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

3



4

Pada tahun 2002 kasus ini pihak Debitur Y mempunyai usaha jual beli emas di Pasar Inpres Tagunu Sulawesi Tengah, melakukan perjanjian pinjaman kredit dengan salah satu Bank X Cabang Parigi, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan status nasabah lancar, kemudian Debitur mengajukan pinjaman modal kerja berupa rekening koran sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan bunga tiap bulan sebesar Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dengan jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan (SHM) No.135 atas nama Dahlan Tombaan.

5

Pada tahun 2008 pihak Debitur tercatat sebagai nasabah lancar kemudian menambah kredit rekening koran pinjaman modal kerja yang kedua, sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sehingga total pinjaman menjadi Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), karena jaminan awal masih atas nama Dahlan Tombaan (Mertua Debitur) dibalik nama ke nama Hartini Tombaan yang merupakan istri debitur. Dengan mendatangi isi kontrak Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan pada SHM atas nama Hartini Tombaan di Notaris/ PPAT Putu Agus Kristanto, S.H., antara Debitur Bapak Arsy dan Istri Hartini Tombaan dengan Pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Parigi yang dalam hal ini di wakili oleh Bapak Carlos Sekoh

6

Pada tahun 2010 istri Debitur atas nama Hartini Tombaan divonis dokter mengidap penyakit kanker payudara sehingga fokus pada pengobatan di Rumah Sakit Manado dan tidak membuka toko mas atau tempat usaha, sehingga kondisi yang demikian mempengaruhi pendapat sekaligus pembayaran kewajiban angsuran kredit kepada pihak bank. Selain itu pada tahun 2013 Pasar Inpres Tagunu oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Parigi Moutong Kelurahan Kampal di pindah lokasi yang menyebabkan di tempat baru usahanya sepi tidak seperti dulu ketika lokasi berjualan belum di pindah, tentu saja hal ini juga mempengaruhi nilai pendapatan Debitur dan berdampak pada pembayaran kewajiban setiap bulannya pada pihak Kreditur dalam hal ini bank.

7

Pihak Debitur baru mengetahui bahwa rumah yang dijadikan objek jaminan hutang SHM seluas 480 M2 dengan bangunan diatasnya telah dilelang dengan harga Rp. 151.100.000,- (Seratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah) yang menurut Debitur harga sedemikian jauh di bawah harga pasar pada tahun 2014. Ternyata Debitur juga baru mengetahui bahwa Peserta Lelang hanya diikuti oleh 2 (dua) orang yaitu Fitria Sukardi dan Istri dari Bapak Ibrahim S.P. yang merupakan Karyawan Bank BRI Cabang Parigi dalam hal ini selaku pihak Kreditur.

8

 PIHAK DEBITUR

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 di tentukan berdasarkan hasil penilaian Independent yang bukan berasal dari instansi atau perusahaan Kreditur terkait. Dan perbuatan yang dilakukan oleh Kreditur merupakan Perbuatan melawan Hukum (PMH).

9

 PIHAK KREDITUR

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.

10

Dalam konteks tersebut, proses pelaksanaan lelang seringkali belum dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan, terutama pihak Debitur. Asas Keadilan ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual lelang tidak dapat menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

penting untuk mempertimbangkan penerapan teori harga limit, yaitu konsep bahwa setiap barang, termasuk aset jaminan, memiliki nilai minimum yang wajar untuk dijadikan dasar dalam pelaksanaan lelang. Penjualan aset di bawah harga limit dapat dikategorikan sebagai tindakan yang tidak mencerminkan asas keadilan dan merugikan pihak debitur.

11

 Metode Penelitian Hukum

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, dan menggunakan data primer dan sekunder yang relevan dengan kasus tersebut untuk menganalisis isu hukum secara mendalam.

12

Hasil dan 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 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".

13

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.

14

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.

15

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).

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

16

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.

17

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.

18

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.

19

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 debitur, selama prosedur hukum dipenuhi.
- 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 debitur kepada kreditur.

20

Teori Limit Pasar, 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.

Teori Perlindungan Hukum Terhadap Debitur

- Perlindungan bisa diterapkan bila, Lelang yang dilakukan tidak transparan, Tidak ada pemberitahuan cukup waktu kepada debitur, Harga penjualan sangat merugikan debitur secara tidak proporsional.

21

Penyelesaian sengketa

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).

22

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), di sebutkan 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.

23

Penyelesaian melalui jalur non litigasi



24



Penyelesaian melalui jalur litigasi

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.



