

KAJIAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PENJUALAN JAMINAN DIBAWAH HARGA LIMIT SEHINGGA MENIMBULKAN ADANYA KERUGIAN (Studi Kasus 29/Pdt.G/2021/PN Prg)

Tasha Nia¹, Ali Abdullah²

¹²Universitas Pencasila

[¹Niatasha900@gmail.com](mailto:Niatasha900@gmail.com), [²aliabdullah@univpencasila.ac.id](mailto:aliabdullah@univpencasila.ac.id)

Abstrak:

Pelaksanaan kredit perbankan pada umumnya mensyaratkan adanya jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi jaminan melalui mekanisme lelang kerap menimbulkan permasalahan hukum, khususnya apabila penjualan objek jaminan dilakukan di bawah harga limit yang telah ditetapkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan di bawah harga limit serta Bagaimanakah perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan di bawah harga limit.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (doctrinal legal research) dengan pendekatan yuridis normatif. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan yang bersumber dari bahan hukum primer seperti KUH Perdata, UU Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan jurnal ilmiah. Objek studi utama penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan objek jaminan di bawah harga limit yang tidak didasarkan pada penilaian yang wajar dan tidak memenuhi prosedur yang ditentukan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan asas kepatutan, kehati-hatian, dan keadilan. Selain itu, perlindungan hukum bagi debitur dapat ditempuh melalui pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum untuk menuntut pembatalan lelang serta ganti kerugian atas kerugian yang ditimbulkan ataupun dengan jalur non litigasi yaitu mediasi.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Lelang, Harga Limit, Hak Tanggungan, Perlindungan Debitur.

Abstract:

The implementation of bank credit generally requires collateral in the form of a mortgage right over land to provide legal certainty and protection for creditors. However, in practice, the execution of collateral through auction mechanisms often gives rise to legal issues, particularly when the sale of the collateral object is conducted below the predetermined limit price. This study aims to examine the forms of unlawful acts in the execution of the sale of collateral below the limit price and to analyze the legal protection available for debtors in such circumstances.

The research method used is normative legal research (doctrinal legal research) with a normative

juridical approach. Data were collected through a literature study derived from primary legal materials such as the Civil Code, the Mortgage Law, and the Minister of Finance Regulations on Auctions, as well as secondary legal materials in the form of legal literature and scientific journals. The main object of this study is the Decision of the Parigi District Court Number 29/Pdt.G/2021/PN Prg.

The results of the study indicate that the sale of collateral below the limit price, which is not based on a proper valuation and does not comply with the prescribed procedures, can be classified as an unlawful act because it contradicts the principles of propriety, prudence, and justice. Furthermore, legal protection for debtors can be pursued through filing a lawsuit for unlawful acts to seek the annulment of the auction and compensation for the losses incurred, as well as through non-litigation means, namely mediation.

Keywords: *Unlawful Act, Auction, Limit Price, Mortgage Right, Debtor Protection.*

Pendahuluan

Perkembangan teknologi yang semakin maju mendorong peningkatan pembangunan dalam berbagai sektor. Salah satu bentuk kemajuan pembangunan di negara ini adalah pertumbuhan pesat dalam industri dan perdagangan. Pertumbuhan dalam sektor industri dan perdagangan menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan modal untuk pengembangan usaha. sehingga untuk memenuhi kebutuhan ini, mereka bisa memanfaatkan pinjaman melalui lembaga keuangan.

Lembaga keuangan atau Bank Pada saat ini, telah menjadi bagian penting dalam kehidupan masyarakat. Bank diperlukan baik secara langsung maupun tidak langsung, baik untuk tingkat nasional maupun internasional. Banyak bank memberikan berbagai kemudahan dan layanan yang dibutuhkan oleh masyarakat. Hal ini juga ditekankan dalam Undang Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998.¹ pada bagian pertimbangan huruf (b) yang menyatakan bahwa untuk menghadapi perkembangan ekonomi nasional yang terus bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin canggih, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk sektor perbankan. Istilah perbankan mencakup segala hal yang berkaitan dengan bank, termasuk lembaga, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank adalah suatu entitas bisnis yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan kualitas hidup banyak orang.

Kredit berdasarkan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan Pihak lain yang mewajibkan Pihak Peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”²

Pemberian pinjaman oleh lembaga keuangan yaitu bank disertai dengan perjanjian kredit serta jaminan dari debitur atau pihak peminjam sebagai langkah pengamanan. Pada dasarnya, setiap kredit memiliki elemen jaminan, mengingat menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹ Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hal 23

² Ibid. Hal.12

(KUHPerdara), “*setiap aset debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, sudah ada atau yang akan ada di masa depan, dapat menjadi jaminan untuk seluruh kewajiban personal.*”

Sebelum melaksanakan Perjanjian Kredit, langkah pertama yang diambil adalah membuat kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak atau sesuai dengan peraturan yang berlaku, Yang dikenal sebagai hukum perikatan, di mana pihak yang berutang harus memenuhi tanggung jawabnya.³ Perikatan merupakan hubungan hukum yang melibatkan kepentingan harta seseorang atau lebih, di mana satu pihak memiliki hak (Bank) dan pihak lainnya memiliki kewajiban (Debitur) untuk memenuhi suatu prestasi. Di sisi lain, prestasi adalah hal yang dilakukan oleh Debitur dalam setiap perikatan.

Perikatan muncul dari dua sumber, yaitu perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan yang berasal dari perjanjian adalah kesepakatan yang diinginkan oleh dua atau lebih pihak untuk membentuk suatu perjanjian.

Perjanjian pinjaman yang dilakukan antara Lembaga Keuangan (Bank) dan Nasabah (Debitur) memuat hak serta kewajiban para pihak yang terlibat.⁴ Bank memiliki tanggung jawab untuk memberikan dana yang telah disetujui kepada Debitur, sementara Debitur harus menyerahkan jaminan yang telah disepakati kepada Bank. Jaminan bagi kreditur bertujuan untuk memberikan rasa aman atas kredit atau sejumlah dana yang telah diberikan kepada debitur, sehingga apabila terjadi hal yang tidak diinginkan, jaminan tersebut dapat digunakan sebagai perlindungan. Bagi debitur, penyerahan jaminan dalam perjanjian kredit dimaksudkan untuk meyakinkan kreditur bahwa kewajiban pelunasan kredit dapat dipenuhi, sekaligus memotivasi debitur untuk mengangsur kreditnya dengan baik agar jaminan tersebut dapat kembali kepadanya.

Jaminan, atau yang lazim disebut agunan, terbagi menjadi dua jenis, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (bortoght). Jaminan kebendaan umumnya berupa hak tanggungan atas rumah dan tanah, sedangkan jaminan perorangan adalah penanggungan yang diberikan oleh pihak ketiga untuk menjamin kewajiban debitur. Perjanjian kebendaan dengan jaminan rumah biasanya dilakukan melalui pembebanan hak tanggungan dari debitur kepada kreditur. Hak tanggungan sendiri didefinisikan sebagai hak jaminan yang melekat pada kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dan ditegaskan kembali dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak tersebut tetap mengikuti objek berupa tanah, beserta atau tanpa benda yang berada di atasnya, sebagai sarana pelunasan utang yang dijamin.⁵

Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Metode ini menggunakan kajian penelitian hukum normatif, dan digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan teori hukum terkait pelaksanaan lelang hak tanggungan yang jaminannya dijual dibawah harga limit. dengan mengkaji putusan pengadilan negeri Parigi sebagai studi kasus, terhadap pelaksanaan lelang oleh bank, serta dampak hukum jika penjualan jaminan dibawah harga limit.

³ R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti. h. 1=

⁴ Vera Ayu Riandini. 2015. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

⁵ <https://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Diakses tanggal 16 juni 2025.

Teknik Pengumpulan Data

Data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer:
- b. Bahan Hukum Sekunder:
- c. Bahan Hukum Tersier:

Teknik Penyajian Data

Data yang telah terkumpul akan disajikan secara deskriptif-naratif. Artinya, data akan dijelaskan dalam bentuk uraian kalimat yang sistematis, logis, dan mudah dipahami. Penyajian data akan meliputi:

- a. Deskripsi mengenai ketentuan hukum yang berlaku terkait penjualan objek jaminan hak tanggungan dibawah harga limit.
- b. Analisis putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg secara detail, termasuk duduk perkara, pertimbangan hukum hakim, dan amar putusan.
- c. Perbandingan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan penerapan dalam studi kasus putusan tersebut.

Penyajian data tidak akan menggunakan angka atau tabel statistik, melainkan fokus pada narasi dan interpretasi hukum.

Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan metode interpretasi hukum (legal interpretation) dan konstruksi hukum (legal construction). Langkah-langkah analisis data akan meliputi:

- a. Inventarisasi dan Klasifikasi Data: Mengidentifikasi dan mengelompokkan bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Deskripsi dan Interpretasi Norma Hukum: Mendeskripsikan dan menginterpretasikan secara mendalam norma-norma hukum yang berkaitan dengan lelang hak tanggungan, khususnya mengenai prosedur dan kewajiban pemberitahuan kepada debitur.

- b. Analisis Putusan Pengadilan: Menganalisis Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg secara komprehensif, mencakup:
- c. Identifikasi fakta-fakta hukum yang terungkap dalam putusan.
- d. Analisis pertimbangan hukum (ratio decidendi) hakim dalam memutuskan perkara.
- e. Evaluasi kesesuaian pertimbangan hakim dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas hukum terkait.
- f. Sintesis dan Konstruksi Hukum: Melakukan sintesis dari berbagai data dan informasi hukum yang telah dianalisis untuk menarik kesimpulan mengenai tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan tanpa pemberitahuan kepada debitur. Ini akan mencakup konstruksi argumen hukum untuk mengidentifikasi apakah pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai atau bertentangan dengan hukum yang berlaku dan implikasinya terhadap perlindungan debitur.
- g. Identifikasi Implikasi Hukum: Mengidentifikasi implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap praktik lelang oleh bank dan perlindungan hak-hak debitur.
- h. Analisis akan dilakukan secara kritis untuk menemukan kelemahan atau keunggulan dalam penerapan hukum serta memberikan saran atau rekomendasi hukum yang relevan.

Pembahasan

Kasus Posisi Putusan Perkara Nomor 29/Pdt.G/PN Prg

Perkara ini bermula dari adanya hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara Penggugat, Asry Hi Abdullah, dengan Tergugat I, PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parigi. Pada tahun 2002, Penggugat tercatat sebagai nasabah lancar dengan fasilitas kredit sebesar Rp5.000.000,00, yang kemudian ditingkatkan menjadi Rp75.000.000,00 guna menunjang modal usaha Penggugat. Karena tetap berstatus sebagai nasabah lancar, Penggugat kembali memperoleh penambahan fasilitas kredit rekening koran sehingga total pinjaman menjadi Rp150.000.000,00. Dalam rentang waktu tahun 2010 hingga 2012, Penggugat mengalami kendala pribadi yang berdampak pada keterlambatan pembayaran angsuran, namun Penggugat tetap beritikad baik dengan melakukan pembayaran meskipun tidak dilakukan secara rutin setiap bulan.

Pada pertengahan tahun 2012, Penggugat menerima Surat Peringatan Pertama, yang kemudian ditindaklanjuti dengan perpanjangan kredit pada tahun 2013, sehingga Penggugat beranggapan bahwa Surat Peringatan Pertama tersebut telah batal demi hukum sebagai konsekuensi dari adanya itikad baik dan persetujuan perpanjangan kredit oleh dugaan adanya pelaksanaan lelang yang tidak memenuhi prinsip kewajaran, kehati-hatian, dan perlindungan hukum bagi debitur.

Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Penjualan Dibawah Harga Limit

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, bank berperan penting sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat untuk menunjang pertumbuhan ekonomi nasional. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam Pasal 1 angka (2) mendefinisikan:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”⁶

Fungsi bank sebagai lembaga kepercayaan masyarakat menuntut adanya prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam setiap kegiatan usaha. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) merupakan asas fundamental yang menegaskan bahwa bank, dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya, wajib bertindak secara cermat dan penuh kehati-hatian guna menjamin perlindungan terhadap dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Prinsip ini dimaksudkan sebagai bentuk tanggung jawab bank dalam menjaga stabilitas dan kepercayaan publik terhadap sistem perbankan.

Ketentuan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian secara normatif ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa penyelenggaraan kegiatan perbankan di Indonesia dilaksanakan berdasarkan asas demokrasi ekonomi dengan berlandaskan prinsip kehati-hatian.⁷ Sebagaimana yang dikemukakan oleh Hermansyah bahwa:

“Bank sebagai lembaga kepercayaan memiliki kewajiban moral dan hukum untuk melaksanakan setiap kegiatan usahanya dengan prinsip kehati-hatian dan memperhatikan aspek keadilan serta perlindungan terhadap nasabah.”

Dalam konteks hubungan hukum perdata, posisi bank sebagai kreditur tidak boleh digunakan untuk menekan atau menguasai debitur secara sepihak. Hubungan antara keduanya terikat oleh asas keseimbangan dan itikad baik (*good faith*). Sebagaimana ditegaskan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa:

“Kreditur dalam menagih piutangnya harus memperhatikan asas kepatutan dan tidak bertindak

⁶ Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 73.

⁷ Pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

sewenang-wenang, karena dalam hubungan hukum perjanjian selalu melekat asas itikad baik.”⁸

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, “setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik.”⁹ Posisi bank sebagai penyedia dana (kreditur) memberinya posisi tawar (*bargaining position*) yang lebih tinggi. Prinsip itikad baik menjelaskan bahwa jika debitur Cedera Janji/ wanprestasi Bank harus melaksanakan haknya atas jaminan (agunan) dengan cara yang wajar dan proporsional. Bank tidak boleh langsung

⁸ Ibid hal. 34

⁹ Ibid hal 56

mengambil tindakan yang paling merugikan debitur jika masih ada solusi yang lebih ringan dan beritikad baik.

Dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah debitur, bahwa terdapat beberapa langkah yang dapat ditempuh oleh pihak bank, seperti penjadwalan ulang (rescheduling), penyesuaian kembali syarat-syarat perjanjian (reconditioning), restrukturisasi kredit (restructuring), serta pelaksanaan penyitaan jaminan melalui proses lelang.¹⁰

Penjadwalan ulang dilakukan dengan tujuan memberikan kesempatan tambahan bagi debitur untuk melunasi kewajibannya melalui perpanjangan jangka waktu kredit. Sementara itu, penyesuaian kembali (reconditioning) dilakukan dengan cara mengubah ketentuan-ketentuan tertentu, misalnya dengan mengubah bunga menjadi bagian dari pokok utang, menunda pembayaran bunga hingga waktu tertentu, atau hanya menunda pembayaran bunga tanpa menunda pokok pinjaman. Penyesuaian ini juga dapat berupa penurunan tingkat suku bunga untuk meringankan beban debitur, bahkan dalam beberapa kasus dilakukan penghapusan bunga kredit.

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Objek Jaminan Yang dijual dibawah Harga Limit

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) telah menjadi pedoman teknis utama dalam pelaksanaan lelang, regulasi ini tidak secara eksplisit mengatur bentuk perlindungan hukum terhadap debitur apabila terjadi penetapan nilai limit yang tidak wajar atau pelaksanaan lelang di bawah harga limit.

Secara normatif, prinsip perlindungan hukum terhadap debitur dapat ditemukan dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa *“janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”* Dalam hal rumusan tersebut menegaskan bahwa hak kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus melalui mekanisme hukum yang adil, proporsional, dan menjamin kepentingan debitur.

Menurut Purnama,¹¹ hak menjual objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT memang melekat secara hukum pada kreditur, namun pelaksanaannya harus disertai dengan itikad baik dan tidak boleh mengakibatkan kerugian yang tidak proporsional bagi debitur. Dalam praktiknya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pelaksana teknis lelang memiliki kewenangan administratif untuk memeriksa legalitas dokumen permohonan lelang, tetapi tidak memiliki kewenangan substantif untuk menilai apakah harga limit yang ditetapkan oleh kreditur telah sesuai dengan harga pasar. Hal ini ditegaskan oleh Subekti¹² bahwa nilai limit sepenuhnya merupakan tanggung jawab pemohon lelang, sedangkan KPKNL hanya bertugas memastikan terpenuhinya persyaratan formal dari pelaksanaan lelang tersebut.

Meskipun demikian, sejumlah putusan pengadilan menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara harga limit dan nilai pasar objek jaminan dapat menjadi dasar untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Sebagaimana yang sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor

¹⁰ Ibid, hal 87

¹¹ Sinaturi Purnama, 2008. *Pelaksanaan Hak Tanggungan dalam Praktek Perbankan*, Bandung: Mandar Maju. hlm. 45

¹² Subekti, R. 2014. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa. hlm. 63

29/Pdt.G/2021/PN Prg, hakim menyatakan bahwa tindakan pihak kreditur yang menetapkan harga limit terlalu rendah hingga menghasilkan harga lelang di bawah nilai pasar telah menimbulkan kerugian nyata bagi debitur, sehingga pelelangan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta siapapun yang memperoleh hak dari objek tersebut untuk mengembalikan tanah objek sengketa kedalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya proses pelelangan.

Putusan hakim tersebut didasarkan pada pelanggaran terhadap asas kepatutan dan kewajaran dalam hukum perdata sebagaimana dikemukakan oleh Satrio,¹³ yang menyebut bahwa setiap tindakan yang bertentangan dengan kepatutan dan kewajiban hukum dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Asas kepatutan dan kewajaran (*redelijkheid en billijkheid*) diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat sebagaimana undang-undang, tetapi juga berdasarkan kepatutan, keadilan, dan itikad baik.¹⁴

Dalam konteks perlindungan hukum terhadap debitur, penetapan harga limit lelang memiliki arti yang sangat fundamental karena berkaitan langsung dengan asas kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Asas kepastian hukum menuntut agar setiap tindakan hukum, termasuk pelaksanaan eksekusi jaminan, dilakukan berdasarkan aturan yang jelas, tegas, konsisten, dan dapat diprediksi akibat hukumnya.

Berdasarkan Pasal 48 ayat (1) PMK 213/2020, harga limit dalam lelang ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari Tim Penilai atau dari penaksiran independen yang dilakukan oleh pihak yang memiliki keahlian di bidangnya (PMK 213/PMK.06/2020, Pasal 48 ayat (1)).¹⁵ secara tegas mengatur bahwa nilai limit harus ditetapkan dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesional. Apabila kreditur menetapkan nilai limit tanpa menggunakan dasar penilaian yang objektif, maka tindakan tersebut dapat dianggap melanggar kewajiban hukum dan menimbulkan kerugian bagi debitur. Dalam hal ini, pelaksanaan penjualan objek jaminan di bawah harga limit tanpa dasar penilaian yang sah merupakan bentuk penyalahgunaan hak yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dengan begitu Harga limit merupakan batas terendah harga penawaran yang ditetapkan oleh penjual atau pejabat lelang sebelum pelaksanaan penjualan lelang dilakukan. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 Pasal 1 ayat

(4) tentang Penilai Publik, secara eksplisit mendefinisikan SPI sebagai "*pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian*",¹⁶ Dalam konteks lelang

¹³ Satrio, J. 1996. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Bandung: Alumni. hlm. 89.

¹⁴ Iip Aripah, "*Penerapan Asas Kepatutan dan Keadilan dalam Putusan Yurisprudensi Perdata*", Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan, Vol. 1, No. 2 (2023)

¹⁵ Ibid

¹⁶ <https://penilaian.id/2022/07/30/apa-itu-standar-penilaian-indonesia-spi/> diakses tanggal 14 januari 2026 pukul 12.26

Oleh karena itu, penetapan harga limit tidak dapat dilakukan secara subjektif, melainkan harus didasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) sebagai pedoman resmi yang menjamin proses penilaian berjalan secara objektif dan profesional.¹⁷ Seperti yang dikemukakan oleh Hasbullah menyatakan bahwa penilaian terhadap objek jaminan yang akan dilelang wajib mengacu pada SPI agar nilai yang dihasilkan “mencerminkan nilai pasar yang wajar, dapat dipertanggungjawabkan, dan tidak merugikan pihak manapun, baik kreditur maupun debitur”.¹⁸

Ketentuan ini sejalan dengan prinsip perlindungan terhadap hak ekonomi debitur yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi : *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.”* serta dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan pentingnya asas keadilan dan itikad baik dalam setiap perikatan.

Dengan demikian, apabila harga limit ditetapkan tanpa memperhatikan standar penilaian yang berlaku, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip keadilan kontraktual dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur yang objek jaminannya dijual di bawah nilai pasar wajar. Prinsip keadilan kontraktual termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian dibuat secara sukarela dan memenuhi rasa keadilan proporsional bagi semua pihak, termasuk dalam proses lelang eksekusi yang bersifat pra-kontraktual. Dalam konteks lelang, prinsip ini diperkuat oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 4, yang menekankan pelaksanaan lelang harus adil, transparan, dan tidak memihak untuk mencegah penentuan harga limit sewenang-wenang.¹⁹

Oleh sebab itu, penggunaan SPI dalam penetapan harga limit merupakan bentuk konkret transparansi dalam proses lelang yang selaras dengan tujuan hukum sebagaimana dikemukakan Gustav Radbruch, yakni mewujudkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Secara konseptual, penentuan nilai limit harus mengacu pada kisaran harga tertinggi (nilai pasar) hingga harga terendah (nilai likuidasi). Apabila pelelangan pertama tidak menghasilkan pemenang, maka harga limit dapat diturunkan pada lelang berikutnya hingga mencapai nilai likuidasi. Dengan demikian, pelelangan di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dimungkinkan sepanjang didasarkan pada alasan yang sah menurut hukum dan dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur selaku pemilik objek jaminan. Pendekatan ini tidak hanya menjaga efisiensi proses, tetapi juga melindungi hak debitur dari potensi kerugian berlebih.

¹⁷ <https://dyr.co.id/mengupas-dasar-hukum-kjpp-di-indonesia/> diakses tanggal 14 januari 2026 pukul 12.30

¹⁸ Hasbullah, 2020. *Penilaian Properti dan Aset dalam Perspektif Hukum dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 87

¹⁹ Ria Juliana Siregar, “PELAKSANAAN LELANG TERHADAP PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DI INDONESIA”, jurnal Visi Sosial dan Humaniora (VSH), Volume 03 Nomor 02 Tahun 2022.

Untuk memperkuat perlindungan tersebut Rianto,²⁰ menjelaskan bahwa penjual wajib memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual sendiri objek jaminannya dalam jangka waktu tiga bulan sebelum pelelangan dilaksanakan, selama hasil penjualan tersebut dapat menutupi utang yang menjadi kewajibannya. Ketentuan ini sejalan dengan asas perlindungan hukum terhadap hak-hak debitur agar tidak terjadi pelepasan aset secara sepihak yang berpotensi menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, apabila debitur merasa haknya dilanggar akibat pelaksanaan lelang di bawah harga wajar atau tidak sesuai prosedur, ia berhak mengajukan permohonan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri.

Namun sebelum proses pembatalan melalui peradilan tersebut debitur bisa saja menyelesaikan sengketa tersebut diluar pengadilan atau non litigasi yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), antara lain:

Pasal 1 angka 10, mengenai Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

1. Pasal 6 ayat (1), Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa.
2. 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 menjadi salah satu mekanisme non-litigasi yang mulai semakin digunakan untuk menyelesaikan sengketa kredit secara lebih cepat dan mengurangi beban pengadilan.²¹

Penulis berpendapat bahwa Dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, Majelis Hakim pada dasarnya telah mempertimbangkan aspek-aspek hukum yang relevan terkait pelaksanaan penjualan objek jaminan oleh kreditur dan penulis berpandangan bahwa pertimbangan hakim dalam perkara tersebut kurang tepat dengan kerangka normatif pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Karena dari sudut pandang sosial, amar putusan tersebut akan menjadi lebih komprehensif apabila hakim juga memperkuat dasar pertimbangannya dengan merujuk pada Pasal 12

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) serta Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut penulis pada pasal 12 UUHT secara tegas memberikan hak kepada debitur atau pemberi Hak Tanggungan Dimana disini saudara Asry Hi Abdullah untuk mendapatkan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang dalam proses pelaksanaan eksekusi, karena ketentuan tersebut mengatur bahwa seluruh tindakan eksekutorial harus dilaksanakan berdasarkan asas kehati-hatian dan kepastian prosedural. Dengan mendasarkan amar putusan pada norma ini, majelis hakim tidak hanya menguji aspek formal administratif lelang, tetapi juga menegaskan bahwa perlindungan terhadap debitur merupakan bagian integral dari rezim hukum Hak Tanggungan itu sendiri. Penegasan atas Pasal 12 UUHT akan menunjukkan bahwa setiap proses penjualan objek jaminan tidak boleh mengorbankan hak-hak dasar debitur, termasuk hak untuk mengetahui, keberatan, atau setidaknya mendapatkan jaminan bahwa harga jual tidak merugikan secara tidak proporsional.

²⁰ Rianto, R. D. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah (Doctoral dissertation, Brawijaya University)*.

²¹ 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?utm>

Lebih jauh lagi, merujuk pada Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 penulis berpendapat bahwa pasal ini memberikan dimensi konstitusional terhadap perlindungan hukum debitur. Konstruksi norma ini menegaskan bahwa negara, termasuk lembaga peradilan, memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin bahwa setiap bentuk pengambil alihan atau penguasaan atas hak milik warga negara, meskipun melalui instrumen hukum seperti eksekusi Hak Tanggungan, tetap dilakukan dalam koridor non-arbitrariness, kepatutan, dan *due process of law*. Dengan demikian, amar putusan akan lebih kuat apabila hakim menegaskan bahwa pelaksanaan lelang, termasuk penetapan harga limit dan transparansi proses, merupakan bagian dari perlindungan hak milik sebagaimana dijamin oleh konstitusi.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berkaitan dengan pertanahan pada dasarnya memberikan jaminan perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan. Bagi debitur sebagai nasabah, keberadaan perlindungan hukum sangat penting untuk menjaga keseimbangan serta rasa keadilan dalam sistem keuangan, termasuk dalam proses penentuan batas nilai jual atas objek jaminan. Regulasi tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan lelang tidak dilakukan di bawah harga wajar yang dapat berpotensi merugikan debitur. Jika terjadi penjualan objek jaminan di bawah nilai pasar atau harga limit yang telah ditetapkan, debitur berhak mengajukan keberatan melalui mekanisme hukum yang tersedia untuk memperoleh keadilan dan ganti rugi yang layak.²²

Penutup

1. Bentuk perbuatan melawan hukum dalam penjualan jaminan dibawah harga limit ini adalah adanya empat unsur utama dalam PMH yang dilanggar sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu (1) perbuatan melanggar hukum, penetapan harga limit rendah tanpa penilaian independen atau penaksiran yang dapat dipertanggungjawabkan, yang mengabaikan nilai likuidasi dan nilai pasar wajar objek jaminan; yang berdasar pada Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020. (2) kesalahan (kelalaian), berupa tidak melakukan upaya restrukturisasi kredit (rescheduling, reconditioning, atau restructuring) sebelum eksekusi lelang, serta debitur tidak diberi kesempatan untuk menjual sendiri objek jaminan nya dengan jangka waktu. (3) kerugian korban, mencakup kerugian materil, seperti dalam kasus Putusan PN Parigi No. 29/Pdt.G/2021/PN Prg di mana jaminan senilai Rp572.943.000-Rp757.909.000 dilelang hanya Rp151.100.000) dan immateril (tekanan psikologis debitur); serta (4) hubungan kausalitas, di mana harga limit rendah secara langsung menyebabkan kerugian debitur melalui pelelangan objek jaminan.

2. Perlindungan hukum bagi debitur atas objek jaminan yang dijual di bawah harga limit pada dasarnya telah diatur dalam sistem hukum Indonesia, khususnya

²² Ibid

melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, prinsip keadilan dan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, serta jaminan hak milik dalam Pasal 28H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945. Dalam hal terjadi penjualan objek jaminan yang tidak mencerminkan nilai pasar wajar, debitur berhak menempuh upaya hukum berupa keberatan, gugatan perbuatan melawan hukum, atau permohonan pembatalan lelang. Maupun dengan melakukan gugatan melalui jalur non litigasi seperti mediasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 79
- Abdulkadir Muhammad, 2016. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 52.
- Adrian Sutendi, 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 5.
- Ahmad Miru, 2008. *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 2
- Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ahmadi Miru, 2008. *Sakka Pati, Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 12
- Ali Abdullah. 2023. *Peraturan Lelang & Jasa Pemerintah*. Seri Buku Ajar Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila: Jakarta. Hlm 36
- Andrian Sutedi, 2001. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 1997. *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan. hlm. 15, 38
- Budi Untung, 2000. *Kredit Perbankan Indonesia*, Yogyakarta: Andi.
- Budiman N.P.D Sinaga, 2005. *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta : Raja grafindo Persada. hlm 12
- Djuhanedah Hasan, 1996. *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 174.
- Eugema Liliawati Mulyono. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta: Harvarindo. hlm. 1.
- Gatot Supramono, 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Jambatan.
- Hasbullah, 2020. *Penilaian Properti dan Aset dalam Perspektif Hukum dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 87
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 73.
- Ibrahim Johannes, 2004. *Mengupas tuntas kredit komersial dan konsumtif dalam perjanjian kredit bank : perspektif hukum dan ekonomi*. Bandung: Mandar Maju. cetakan ke-1. Hlm 10
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cetakan ke-6. Jakarta : Rajawali Pers. hlm 92
- Mariam Darus Badruzaman, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm 2
- Munir Fuady, 2002. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*.

Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 146

Ngadijarno, F.X., Laksito, N.E., dan Indrilistiani, I. 2006. *Lelang Teori dan Praktik*. Jakarta : Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah (LPKPAP).

O.P. Simorangkir, 2004. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Nonbank* , Bogor: Ghalia Indonesia. Hlm 37

Patrik, Purwahid. *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*. Fakultas Hukum UNDIP. Semarang.hlm. 56

Priyo Handoko, 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Jember: Centre for Society Studies. hlm .106

Purnama T. Sianturi,2008. *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju. hlm. 34.

R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*,Jakarta: Sinar Grafik, hlm 12

R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.

Rahmat Soemitro, 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco. hlm 106 Ratna Artha Windari, 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu. hlm. 17.

Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca sarjana, Universitas Indonesia. Jakarta. hlm. 38.

Salim HS, 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta. hlm.180

Satrio, J. 1996. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Bandung: Alumni. hlm. 89

Sinaturni Purnama, 2008. *Pelaksanaan Hak Tanggungan dalam Praktek Perbankan*, Bandung: Mandar Maju. hlm. 45.

Subekti, 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing. hlm.

146

Subekti, R. 2014. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa. hlm. 63

Sudikno Mertokusumo, 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 2

Sudikno Mertokusumo,2009. *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Liberty, hlm 118-119

Sutan Remy Sjahdani, 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, Bandung. hlm. 383

B. JURNAL DAN INTERNET

Dhimas Akbar Aditya , *Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang*, universitas medan area, Medan, hal 18, di akses tanggal 17 oktober 2025

Dwi Nofiyanti, Ramlani Lina Sinaulan, Yuhelson, Vidi Galenso Syarief, *perlindungan hukum bagi debitur akibat wanprestasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dibawah nilai jual/limit terhadap obyek jaminan*, Journal Of Social Science Research Volume 4 Nomor 5 Tahun 2024

Eko Mulyono. 2017. *Analisis Terhadap Putusan Hakim Dalam Kasus Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Purbalingga Tentang Wanprestasi Akad*

MURABAHAH (PUTUSAN NO.1720/Pdt.G/2013/PA.Pbg). Skripsi. Fakultas Syariah: IAIN Salatiga, hlm 39

Ersa Malida Astriani, Ngadino, *Prosedur Pelaksanaan Dan Pengumuman Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2 (2022)

Fatoni, M. F. 2019. *Wewenang Tim Penilai (Appraisal) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan. Negara Dan Keadilan*, 8(1). hlm.6

Iip Aripah, *Penerapan Asas Keadilan dan Keadilan dalam Putusan Yurisprudensi Perdata*, Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan, Volume. 1, Nomor 2 Tahun 2023

Jordy Herry Cristiawan, 2019. *Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan*, Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang

Latifah hanim dan MS. Noorman, “Penyelesaian perjanjian kredit bank sebagai akibat Force Majeur karena gempa di Yogyakarta”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.3 No. 2 hal. 170-171.

Nasichin, M., & Candra, A. *Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual*. Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, 9(2), 2020, hlm.9

Nina Wulandari, *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*, Jurnal Globalisasi Hukum, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2024.

Ria Juliana Siregar, *PELAKSANAAN LELANG TERHADAP PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DI INDONESIA*, jurnal Visi Sosial dan Humaniora (VSH), Volume 03 Nomor 02 Tahun 2022.

Rianto, R. D. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah (Doctoral dissertation, Brawijaya University)*.

Sinaga, B. T., Ismi, H., & Hasanah, U. *Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mandiri*, Tbk Business Banking Center Pekanbaru. Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Bidang Ilmu Hukum, 6(2), 2020, hlm.10

Vera Ayu Riandini. 2015. *Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*

<https://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Diakses tanggal 16 juni 2025.

<https://nenggalugoro.org/2024/02/13/asas-keadilan-dalam-penetapan-nilai-limit-pada-objek-lelang/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2025 pada jam 15.50

<https://www.kennywiston.com/gugatan-pembatalan-lelang-berdasarkan-perbuatan-melawan-hukum-wewenang-pengadilan-negeri/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2025 pada jam 15.57

<http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html> , diunduh pada jumat 17 Oktober 2025, pukul 10.42 WIB.

<https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-wanprestasi-dalamhukum-perdata/13413/2> Diakses pada 17 Oktober 2025 pukul 09.00

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-1t59ed9a0818cb5> diakses tanggal 27 Oktober 2025 jam 14.20

<https://bernardsimamora.com/perbuatan-melawan-hukum-dalam-praktik-pelaksanaan-lelang-oleh-kpknl/> diakses tanggal 17 oktober 2025, pukul 08.22

https://www.academia.edu/29701461/Prinsip_Kehathatian_Prudent_Banking_Principle_Dalam_Kerangka_UU_Perbankan_Indonesia diakses 07 Januari 2026 jam 11.18

<https://penilaian.id/2022/07/30/apa-itu-standar-penilaian-indonesia-spi/> diakses tanggal 14 januari

2026 pukul 12.26

<https://dyr.co.id/mengupas-dasar-hukum-kjpp-di-indonesia/> diakses tanggal 14 januari 2026 pukul 12.30

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a)

Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria