

Kewenangan kreditor pemegang hak tanggungan pertama dalam menentukan nilai limit tanah dan bangunan objek lelang hak tanggungan serta upaya perlindungan hukum bagi debitor tereksekusi/pemilik barang (studi kasus putusan PN Sukoharjo No.67/Pdt.G/2008/PN.SKB.Jo Putusan PT Semarang No.105/Pdt/2010/PT.SMG) = The authority of the first mortgage holder/creditor in determining the reserve price of the land and building as the object of mortgage auction and legal protection for the executed debtor/ owner of the collateral (case study on the decision of PN Sukoharjo No. 67/Pdt.G/2008/PN.SKB Jo the decision of PT Semarang No. 105/Pdt/2010/PT. SMG)

Widya Putri, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20234325&lokasi=lokal>

Abstrak

Nilai Limit merupakan patokan nilai minimal dalam penjualan lelang yaitu batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan. Oleh karenanya penentuan Nilai Limit menjadi suatu bagian yang penting dalam upaya mencapai harga yang pantas dalam penjualan lelang. Dalam perjanjian kredit, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk melakukan lelang barang jaminan. Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana kewenangan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam menentukan Nilai Limit guna terciptanya harga yang wajar berdasarkan peraturan yang berlaku serta upaya yang dapat dilakukan debitor tereksekusi/pemilik barang yang merasa dirugikan akibat penetapan Nilai Limit yang terlalu rendah. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa kewenangan kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dalam menentukan Nilai Limit objek Hak Tanggungan pada kasus yang dibahas di atur dalam Pasal 29 PMK No. 40/PMK.07/2006. Akan tetapi kewenangan tersebut dibatasi karena harus berdasarkan penilaian oleh Penilai Independen atau Tim Internal. Dalam melakukan penilaiannya, terdapat pedoman yang harus diikuti oleh Tim Internal, akan tetapi pedoman tersebut masih saja tidak diikuti dengan baik seperti yang terjadi dalam kasus yang dibahas penulis. Sedangkan dalam peraturan yang berlaku saat ini, yaitu PMK No. 93/PMK.06/2010 belum terdapat ketentuan yang mengatur secara khusus mengenai pedoman penilaian Nilai Limit oleh Tim Internal atau Tim Penaksir sehingga penetapan Nilai Limit yang berdasarkan penilaian oleh Tim Penaksir dapat menimbulkan celah terjadinya kesewenangwenangan kreditor. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak tereksekusi yang merasa dirugikan adalah dengan cara mengajukan gugatan secara perdata pada pengadilan negeri setempat.

<hr>The Reserve Price is the minimum standart value in the auction that is the lowest price limit that could be agreed to and justified. Therefore, the determination of the Reserve Price become an important part in an effort to achieve the appropriate price in the auction. In the credit agreement, if a debtor default, then the creditor as the first Mortgage holder has the right to carry out auction without asking for the approval from the owner of the collateral. The problem that discussed is how far the authority of the creditor as the first Mortgage holder in determining the Reserve Price for the auction that was professional and responsible as well as knowing efforts that could be done by debtor executed/owner of the collateral who feel aggrieved of

the too low auction price. Based on this research, it can be concluded that the authority of the first Mortgage holders/creditor in determining the Reserve Price of the Mortgage object is based on Article 29 of PMK No. 40/PMK.07/2006. But the creditor's authority is limited by the valuation of the Independent Appraiser or Internal Team (Estimator Team). In conducting the assessment, there are guidelines to be followed by the Internal Team (Estimator Team). However, the discussed case shows that the guidelines are not properly followed by the Internal Team (Estimator Team). While the current regulations, PMK No. 93/PMK.06/2010 there has been no provision governing providing guidelines in determining Reserve Price by the Internal Team (Estimator Team). The determination of Reserve Price based on the assessment by the Team Estimator can cause a gap for Mortgage Holder/creditors, which will affect the auction price and detriment to the owner of the collateral. Remedies that can be taken for the party who feel aggrieved is by filing a civil lawsuit at the local court.