

Perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditor yang penetapan nilai hak tanggungan lebih rendah dari nilai utang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor : 131/Pdt.G/2019/PN Kpn) = Legal protection for the debtor and creditor whose mortgage right value is stipulated lower than debt value (Case Study On The judgment of district court of kepanjen number 131/Pdt.G/2019/PN.Kpn)

Benazir Rahmani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20517168&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai penetapan nilai hak tanggungan yang lebih rendah dari nilai utang. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor: 131/Pdt.G/2019/PN Kpn, penetapan nilai hak tanggungan atas agunan berupa Sertipikat Hak Milik nomor: 123/Tamanharjo dinyatakan lebih rendah dari nilai utang. Adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu penetapan nilai hak tanggungan dan perlindungan hukum terhadap Debitur dan Kreditor yang nilai hak tanggungan lebih rendah dari nilai utang. Dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Adapun analisa data yang dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian menyatakan penetapan nilai hak tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan rasio LTV Pasal 6 Ayat (1) huruf a angka 1 PBI nomor 18/16/PBI/2016 dan ketentuan Bank pada umumnya minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman. Perlindungan Hukum terhadap Debitur tidak terpenuhi yaitu berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT dimana Debitur tidak diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan di bawah tangan serta penafsiran nilai agunan dapat dilakukan dengan Penilai Independen. Perlindungan hukum kepada PT. Bank X terpenuhi yaitu PT. Bank X memiliki kewenangan menetapkan nilai hak tanggungan dan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b juncto Pasal 14 UUHT mengenai eksekusi berdasarkan "Title Eksekutorial" pada SHT. Saran penilaian agunan dapat dilakukan oleh Penilai Publik. Kreditor sebaiknya menerapkan penilaian awal atas objek jaminan. Seharusnya dibuat peraturan yang mengatur secara khusus dan merinci mengenai ketentuan berapa besaran perhitungan nilai jaminan.

.....This research discusses the stipulation on the mortgage value which is lower than the debt value. In the Judgment of District Court of Kepanjen Number: 131/Pdt.G/2019/PN Kpn, the stipulation of mortgage value of the collateral in terms of Freehold Title Number: 123/Tamanharjo is declared lower than the debt value.

The matter discussed in this research is the stipulation of mortgage value and the legal protection for the Debtor and the Creditor whose mortgages are lower than the debt value. In responding such problem, this research applies the juridical normative legal research method with analytical descriptive approach. The data analysis made is on qualitative basis. The research result reveals that the stipulation of mortgage value is not in accordance with the provision on ratio of LTV Article 6 Paragraph (1) letter a figure 1 PBI (Regulation of Bank Indonesia) Number 18/16/PBI/2016 and the Bank terms and conditions in general which is minimum 125% of loan value. The legal protection for the Debtor is not fulfilled namely by virtue of Article 20 paragraph (2) of UUHT where

the Debtor has never been given the opportunity to conduct the privately-made sale as well as the collateral value interpretation can be conducted by the Independent Appraiser. The legal protection for PT. Bank X is fulfilled namely PT. Bank X has the authority to stipulate the mortgage value and the provision of Article 20 paragraph (1) letter b juncto Article 14 UUHT regarding execution based on "Executorial Title" in SHT. The Public Appraiser can give the recommendation on the collateral assessment.

It is better if the Creditor applies the preliminary assessment of the collateral. The regulation should be made which arranges specially and in detail the provisions on how the amount of collateral value calculation is.