

Perbuatan Melawan Hukum Dikaitkan dengan Nilai Valuasi Objek Lelang Yang Dapat Dipertanggungjawabkan (Studi Kasus Putusan Nomor: 213/Pdt.G/2020/PN Bdg.) = Unlawful Act Related to the Accountable Valuation Value of the Auction Object (Case Study Decision No: 213/Pdt.G/2020/PN Bdg.)

Caecilia Kartika Marulita, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920519047&lokasi=lokal>

Abstrak

Dalam pelaksanaan lelang, disyaratkan adanya Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual (kreditur) dengan nilai pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah). Tidak diaturnya ketentuan mengenai kewajaran penetapan Nilai Limit mengakibatkan banyaknya gugatan perdata yang diajukan oleh pihak tereksekusi untuk menuntut ganti kerugian karena objek jaminannya dijual jauh dibawah harga pasar. Penelitian ini akan menjawab bagaimanakah pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit lelang hak tanggungan dalam suatu gugatan perdata dan bagaimanakah metode valuasi objek lelang berupa tanah dan bangunan berdasarkan Appraisal atau Penilai Publik, dengan menggunakan metode penelitian yuridis-normatif melalui kajian terhadap bahan pustaka maupun data sekunder, serta studi kasus terhadap pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara perdata nomor 213/Pdt.G/2020/PN Bdg. Bahwa pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit lelang hak tanggungan dalam suatu gugatan perdata seharusnya tidak hanya dilakukan dengan menguji unsur pengertian PMH dalam arti sempit yaitu ada atau tidaknya pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dan/atau pelanggaran atas kewajiban hukum pelaku, namun juga PMH dalam arti luas yakni bertentangan dengan kesusilaan baik, ataupun bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Kemudian, untuk menentukan dasar nilai yang akan digunakan sebagai nilai limit, setiap penilai/penaksir dalam melakukan valuasi objek lelang harus menggunakan pedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 205 yang dikeluarkan oleh Majelis Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berlaku melalui pendekatan diantaranya pendekatan pasar, pendapatan, dan biaya

.....In carrying out an auction, a Limit Value is required to be determined by the Seller (creditor) with market value as the first priority (upper limit) and liquidation value as the last alternative (lower limit). The absence of provisions regulating the fairness of limit value determination results in many civil lawsuits being filed by executable parties seeking compensation because the collateral object is sold far below the market price. This research will answer how the fulfillment of the element of unlawful acts in determining the limit value of auctions in a civil lawsuit and the valuation method for auction objects in the form of land and buildings based on Appraisals or Public Appraiser, using juridical-normative research methods through a study of literature and secondary data, as well as case studies on the considerations of the Panel of Judges in the civil case number 213/Pdt.G/2020/PN Bdg. The fulfillment of the element of unlawful act in determining the limit value of the mortgage auction in a civil lawsuit should not only be carried out by examining

the element of unlawful act in the narrow sense, namely whether or not there is a violation of the subjective rights of other people and/or a violation of the perpetrator's legal obligations, but also unlawful act in a broad sense which is contrary to good decency, or contrary to propriety, thoroughness, and prudence. Then, to determine the basic value to be used as the limit value, each appraiser/appraiser in valuing the auction object must use the guidelines in the Indonesian Appraisal Standard (SPI) 205 issued by the Indonesian Appraiser Profession Council (MAPPI) and Minister of Finance Regulation on Auction Implementation Guidelines, through several approaches including market approach, revenue approach, and cost approach