

ABSTRAK

PENETAPAN NILAI LIMIT OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI LELANG DAN IMPLIKASI HUKUMNYA (Studi di Balai Lelang Swasta PT. Srijaya Realty)

Lelang Eksekusi yang merupakan lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen dipersamakan dengan itu, maka posisi penjual adalah pihak yang menguasai barang (kreditor). Penentuan harga limit atau nilai limit penjual tidak boleh merugikan kepentingan pemilik barang sebenarnya (debitor). Penentuan harga limit untuk menentukannya harus dengan tim independen dan pihak kreditor yang menentukan harga tersebut. Objek yang tidak laku di jual maka nilai limit akan turun 10%,20% dan 30% sampai objeknya laku terjual. Harga yang terus menurun maka debitor akan mengalami kerugian, dan kreditor dapat digugat oleh debitor karena harga yang dijual tidak sesuai dan tidak memperoleh keuntungan.

Masalah yang dibahas dalam tesis ini adalah bagaimana implikasi penetapan nilai limit dari lelang atas nilai hak tanggungan terhadap debitor dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor dalam eksekusi lelang yang tidak sesuai dengan nilai limit. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis implikasi penetapan nilai limit atas nilai hak tanggungan terhadap debitor dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditor dalam eksekusi lelang yang tidak sesuai dengan nilai limit.

Metode yang digunakan penulis metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer yang digunakan adalah wawancara dengan proses tanya jawab dan data sekunder yang digunakan adalah perundang-undangan, buku-buku teks dan internet. Teknik analisis data secara deskriptif kualitatif, kemudian ditarik simpulan secara induktif, yang mengenai Penetapan Nilai Limit Obyek Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi Dan Implikasi Hukumnya (Studi di Balai Lelang Swasta PT. Srijaya Realty).

Implikasi penetapan nilai limit dari lelang atas nilai hak tanggungan terhadap debitor adalah kreditor yang menentukan harga nilai limit dan obyek itu di lelang penentuan nilai limit penjual menentukan dengan dua cara berdasarkan penilaian independen/ dari luar. Penetapan nilai limit ini mempunyai kepastian hukum sehingga akan terhindar dari masalah gugat menggugat antara para pihak. Perlindungan hukum bagi kreditor dalam lelang eksekusi yang tidak sesuai dengan nilai limit adalah secara perlindungan hukum secara administrasi hukum bahwa dalam lelang sudah ada kejelasan dalam hal harga yang diberikan oleh Tim Penilai dan perlindungan hukum yang memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa ada kesesuaian dengan Undang-Undang.

Saran dari penulisan ini adalah Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang dapat efektif sebagaimana mestinya dengan harus menguntungkan semua pihak yang terlibat dalam lelang. Peraturan Lelang diatur mengenai sanksi dan tanggungjawab yang tegas terhadap setiap kelalaian yang dilakukan para pihak dalam lelang.

Kata Kunci : Nilai Limit, Hak Tanggungan, Lelang, Eksekusi

Abstract

The Establishment of Object Limit Value in Execution of Auctions and Its Legal Implications (A Case Study of PT Srijaya Realty, A Private Auction House)

Execution of auction is an auction conducted to carry out the court verdict or the equivalent documents. The auctioneer's position is, therefore, the proprietor of the object (creditor). The establishment of limit price or limit value may not cause a loss to the owner of the object (debtor). The limit is to be set by an independent team and the auctioneer proposing the price. Should the object is not sold, the limit value is reduced to 10%, 20%, and 30% until the object is sold. The falling price leads to a loss suffered by the debtor. He or she, then, can file a legal suit against the creditor.

The thesis discusses the implications of the establishment of limit value in the auction over the proposed price from the debtor and the legal protection for the creditor when the auction fails to meet the limit. The thesis aims to find out and analyze the implications of the establishment of limit value over the proposed price from the debtor and analyze the legal protection for the creditor should the auction fails to meet the limit value.

The writer applies a juridical-empirical method. The research is classified as analytically descriptive. The sources and the types of the data in use are the primary data obtained through interviews and the secondary data obtained from contemporary laws, reference books, and online sources. The data are analyzed by applying qualitative-descriptive approach. A conclusion on The Establishment of Object Limit Value in Execution of Auctions and Its Legal Implications (A Case Study of PT Srijaya Realty, A Private Auction House) is then drawn inductively.

The implications of the establishment of limit value of the auction over the proposed price from the debtor are the creditor sets the limit value price and the object is auctioned. In establishing the limit, the auctioneer applies two methods based on an appraisal from an independent team. Such measure has a firm legal standing and prevents potential legal conflict that may arise between parties involved. Should the auction fails to meet the limit, the auctioneer is legally protected by legal administration stating that the auction has included the details in terms of price established by the appraisal team. The creditor is also protected as the process is carried due to the laws.

The writer recommends that the limit value is to be set in a way which benefits the parties involved in the auction. Furthermore, the auction procedure should regulate sanctions and responsibilities over negligence possibly done by the parties involved.

Key words: Limit Value, Proposed Price, Auction, Execution.