

## INTISARI

### **ANALISIS PENETAPAN NILAI LIMIT DI BAWAH NILAI LIKUIDASI DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN KUTIPAN RISALAH LELANG NO : XX9/X7/2023, DARI PERSPEKTIF BANK SEBAGAI KREDITUR**

**Oleh :**

Desi Dwi Lestari<sup>1</sup>, Mailinda Eka Yuniza<sup>2</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persepektif bank X sebagai kreditur menentukan nilai limit di bawah nilai likuidasi sementara dalam berdasarkan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi sebagai salah satu syarat dalam eksekusi lelang hak tanggungan. Selain itu langkah yang dilakukan bank apabila ternyata hasil dari lelang hak tanggungan tidak dapat mencukupi semua kewajiban hutang dari debitur.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat pada perilaku di masyarakat atau ditemukan dalam fakta di lapangan yang kemudian dikonsepsikan kesesuaiannya berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dengan data primer diperoleh dari wawancara dengan bank X serta KPKNL Semarang serta diperkuat dengan data sekunder melalui bahan hukum primer seperti KUHPerdara, Undang-Undang yang berkaitan dengan Perbankan dan Hak tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Hasil penelitian mendapatkan kesimpulan bahwa penentuan nilai limit sepenuhnya ditentukan oleh pemohon lelang namun KPKNL melalui Badan Lelang hanya akan memproses apabila semua persyaratan terpenuhi dan berkesuaian dengan pedoman dan peraturan yang ada termasuk tentang penerapan nilai limit yang harus sesuai dengan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Akan tetapi ada pengecualian dalam Pasal 52 ayat (2) huruf a yang memperbolehkan adanya perubahan nilai taksiran dikarenakan keadaan tertentu yang merupakan dasar penentuan nilai limit pada lelang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bank menentukan kembali nilai likuidasi sebelum jaminan di lelang. Selanjutnya langkah bank X adalah tetap melakukan penagihan kekurangan dan dengan pertimbangan tertentu akan melakukan penghapus bukuan apabila didapatkan hasil lelang yang masih kurang untuk menutupi kewajiban hutang debitur, langkah ini dilakukan sudah berkesuaian dengan peraturan yang berlaku dan mempunyai sisi manfaat bagi bank X.

Kata kunci : nilai limit, nilai likuidasi, hak tanggungan

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

## **ABSTRACT**

### **ANALYSIS OF DETERMINING THE LIMIT VALUE BELOW THE LIQUIDATION VALUE IN THE IMPLEMENTATION OF THE MORTGAGE RIGHTS EXECUTION AUCTION BASED ON AN EXCERPT OF AUCTION MINUTE NO : XX9/X7/2023, FROM THE BANK'S PERSPECTIVE AS A CREDITOR**

By :

Desi Dwi Lestari<sup>1</sup>, Mailinda Eka Yuniza<sup>2</sup>

This study aims to determine the perspective of bank X as a creditor to determine the limit value below the temporary liquidation value based on Article 51 of the Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK.06 / 2020 which states that the limit value is set with a range of at most equal to market value and at least equal to liquidation value as one of the requirements in the execution of a mortgage auction. In addition, the steps taken by the bank if it turns out that the proceeds from the mortgage auction cannot fulfill all debt obligations of the debtor.

This research uses empirical juridical methods, research that refers to legal norms contained in behavior in society or found in facts in the field which are then conceptualized based on applicable legal norms with primary data obtained from interviews with bank X and KPKNL Semarang and strengthened with secondary data through primary legal materials such as the Civil Code, Laws relating to Banking and Mortgage Rights and Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK.06 / 2020.

The results of the study concluded that the determination of the limit value is fully determined by the auction applicant but the KPKNL through the Auction Board will only process if all requirements are met and in accordance with existing guidelines and regulations including the application of the limit value which must be in accordance with Article 51 of the Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020. However, there is an exception in Article 52 paragraph (2) letter a which allows changes in the estimated value due to certain circumstances which are the basis for determining the limit value at auction. The results showed that the bank redetermined the liquidation value before the collateral was auctioned. Furthermore, bank X's step is to continue to collect shortages and with certain considerations will write off if the auction results are still insufficient to cover the debtor's debt obligations, this step is carried out in accordance with applicable regulations and has a beneficial side for bank X.

**Keywords:** limit value, liquidation value, mortgage rights

---

<sup>1</sup> Master of Notary Master's degree program student at Gadjah Mada University

<sup>2</sup> Lecture of the postgraduate Master's program of Notary at Gadjah Mada University