

BAB II

KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN PEMBELIAN AGUNAN DEBITUR OLEH KREDITUR GUNA PENYELESAIAN KREDIT MACET

2.1. Kewenangan Para Pihak Dalam Pengambilalihan Agunan

2.2.1 Kreditur

Ketika debitur gagal melunasi utang sesuai perjanjian, maka terjadilah wanprestasi. Dalam kondisi ini, kreditur dapat mengajukan gugatan pembatalan dan ganti rugi. Pasal 1236 KUH Perdata mengatur kewajiban pihak berutang untuk memberikan ganti biaya, rugi, dan bunga kepada pihak yang berpiutang apabila ia tidak mampu menyerahkan kebendaannya atau tidak merawatnya dengan baik. Sementara itu, Pasal 1239 KUH Perdata mengatur kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, di mana disebutkan bahwa setiap perikatan untuk bertindak atau tidak bertindak, jika tidak dipenuhi oleh pihak berutang, dapat diselesaikan dengan kewajiban memberikan pengganti biaya, rugi, dan bunga. Oleh karena itu, bank mensyaratkan adanya agunan atau jaminan bagi debitur yang tidak mampu membayar atau melunasi kreditnya. Hal ini bertujuan agar bank tidak perlu melalui proses hukum yang panjang untuk melakukan eksekusi terhadap agunan. Saat ini, agunan umumnya digunakan

sebagai hak hipotek untuk menjamin tanah dan barang-barang di atasnya dalam perjanjian pinjaman antara bank dan kliennya.²⁰

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dibuat sesuai dengan amanat undang-undang tersebut. Sejak undang-undang ini disahkan, Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan berwenang untuk memberikan jaminan atas tanah. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Jika peminjam tidak membayar, pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan melalui penawaran umum dan memperoleh pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut. Penjelasan dalam Pasal 6 UU 4/1996 menegaskan bahwa hak menjual sendiri objek hak tanggungan melalui kuasa merupakan salah satu hak utama yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, atau pemegang hak tanggungan pertama jika terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Tanpa memerlukan persetujuan lebih lanjut dari pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan diizinkan untuk menjual objek hak tanggungan kepada konsumen umum jika debitur wanprestasi. Lalu hasil penjualan tersebut dapat digunakan untuk melunasi piutangnya. Apabila hasil penjualan melebihi piutang, maka sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.²¹

²⁰ Boby Wijaya, M. A., dan Ratna M.S., E, *Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang*, Jurnal Notarius, Vol 15 No. 1, 2022, h. 553–565.

²¹ Kanter, Bakri, & Koeswahyono, *Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang*, Jurnal Perspektif Hukum, Vol. 17 No. 1, 2018, h. 46.

Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur secara khusus mengenai jaminan utang. Pasal 1131 KUHPerdata mengatur bahwa semua barang yang terkait dengan utang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, dapat dijadikan jaminan untuk semua utang pribadi.. Sementara itu, Pasal 1132 KUHPerdata mengatur bahwa kebendaan yang dijaminakan menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor, dan hasil penjualan benda tersebut dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali jika ada alasan yang sah untuk didahulukan.²² Berdasarkan Pasal 20 UUHT, Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata, kreditor berhak melakukan sita jaminan umum atas seluruh harta debitur sebagai upaya untuk mengamankan piutangnya apabila debitur wanprestasi.

Apabila debitur wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian kredit, termasuk gagal atau terlambat membayar, kreditor berhak mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri. Dalam proses ini, kreditor dapat meminta penyitaan aset jaminan melalui ketua pengadilan negeri setempat.²³ Kreditor dapat melaksanakan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Undang-Undang

²² M. Lukman Albaihaqi & Herma Setiasih, *Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan*, Jurnal Judiciary, Vol. 11 No. 1, 2022, h. 93-94.

²³ Mirza Mar'Ali et al., *Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan*, Jurna IPadjaran Law Review, Volume 10, Nomor 1, 2022, h. 9.

Nomor 11 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bank sebagai kreditor dapat dilakukan secara efektif melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pengadilan Negeri.²⁴

Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b UU Hak Tanggungan dan Pasal 20 ayat 2, terdapat tiga (3) cara eksekusi agunan hak tanggungan, yaitu eksekusi parate, eksekusi hak milik, dan jual beli di bawah tangan. Apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, maka akan memudahkan pemenuhan janji yang telah disampaikan kepada kreditor. Kreditor pemegang hak tanggungan dapat memilih cara yang paling tepat dan menguntungkan untuk melaksanakan tujuan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, yaitu dengan menggunakan cara eksekusi ketiga yang ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.²⁵ Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 menyebutkan bahwa kreditor yang memiliki izin dapat melakukan eksekusi dengan bertindak sebagai pembeli dan membeli agunan secara lelang, dengan ketentuan dilakukan dengan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.2.2 Debitur

²⁴ Swis Hendrik & Mada Apriandi Zuhir, *Implementasi Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Menjamin Kepentingan Para Pihak Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Palembang*, Jurnal Lex Lata, Februari 2023, h. 117.

²⁵ Tri Kurniawan Ahinea, *Kajian Yuridis Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan*, Skripsi Fakultas Hukum Univesitas Tadulako, 2016, h. 3.

Setelah tiga kali peringatan, kreditor berhak mengeksekusi jaminan melalui pengadilan, di mana untuk aset hak tanggungan, persetujuan debitur tidak diperlukan jika eksekusi dan pelelangan dilakukan berdasarkan perjanjian, namun untuk aset yang tidak dijamin, diperlukan persetujuan pengadilan atau debitur untuk melelangnya. Tiga tahap proses lelang adalah pra-lelang (persiapan), pelaksanaan, dan pasca-lelang.²⁶

Apabila dalam proses pelelangan terdapat pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku, seperti penetapan nilai batas yang terlalu rendah atau pelanggaran hak lainnya, debitur berhak mengajukan permohonan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau penyelenggara lelang lainnya dapat memperoleh persetujuan tertulis dari debitur terkait permohonan tersebut. Namun, jika keberatan administratif yang diajukan oleh debitur tidak ditanggapi, debitur dapat mengajukan upaya hukum melalui gugatan ke pengadilan. Debitur dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang apabila terdapat ketidaksesuaian dalam proses lelang. Pembatalan lelang dapat dilakukan pada tahap pra-lelang, yaitu sebelum penjualan dilakukan, maupun pada tahap pelaksanaan lelang. Sesuai dengan Pasal 46 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang hanya dapat dilakukan atas permintaan penjual atau atas persetujuan pengadilan.

²⁶ Benhard Tanuatmaja, *Pelanggaran Penentuan Nilai Limit Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Inrichting Recht, Vol. 13, No. 4, 2019, h. 32.

Pembatalan lelang hanya dapat dilakukan atas permintaan penjual, atas perintah atau putusan pengadilan, atau oleh pejabat lelang. Setiap permintaan tertulis dari penjual untuk membatalkan lelang, disertai dengan alasan pembatalan, harus diterima oleh pejabat lelang paling lambat pada saat lelang dimulai. Penjual dapat mengajukan permohonan izin untuk menghentikan lelang (baik secara tertulis maupun dengan tidak menghadiri lelang bersama peserta lain) sesuai dengan peraturan pemerintah mengenai jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan. Dalam situasi ini, penjual dapat dikenakan biaya pembatalan lelang. Demikian pula, jika perintah pengadilan digunakan untuk membatalkan lelang, pejabat lelang harus diberitahu secara tertulis setidaknya satu hari sebelum penjualan dimulai.

Debitur memiliki pilihan untuk membatalkan penjualan pada tahap pralelang jika mereka melunasi utangnya sebelum pemberitahuan lelang dikirimkan. Berdasarkan UU No 4/1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 20 ayat 5, pembatalan lelang ini dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada bank. Selanjutnya, bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan diberitahu tentang permohonan pembatalan lelang tersebut. Bergantung pada kebijakan bank, bank dapat memberikan izin pembatalan lelang apabila disetujui oleh debitur.²⁷ Pembatalan lelang atas permintaan penjual sebelum pelaksanaan lelang diatur

²⁷ Nita Setyani Putri, *Keabsahan Lelang Obyek Jaminan Debitur Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Unair, 2018, h. 58.

dalam Pasal 45 PMK No 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Izin lelang hanya dapat dicabut atas permintaan penjual atau dengan persetujuan pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 46 PMK No 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pembatalan lelang karena nilai harga lelang lebih rendah dari harga pasar tidak dapat dijadikan dasar pemberian izin lelang pada tahap pra-lelang.

Setiap warga negara memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan apabila merasa haknya dilanggar. Gugatan atas perbuatan melawan hukum dapat diajukan ke Pengadilan Negeri terhadap bank atau kreditor yang menjual barang lelang akibat kelalaian atau kesalahan. Debitur yang menggugat pembatalan lelang tidak dapat menghentikan proses lelang jika nilai limit yang ditetapkan sebelum lelang lebih rendah dari harga pasar. Lelang hanya dapat dibatalkan apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga. Sesuai dengan Pasal 34 PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, eksekusi lelang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda tidak dapat dilaksanakan apabila terhadap benda hak tanggungan tersebut sebelum dilakukan lelang diajukan gugatan oleh pihak lain, bukan debitur/pelaksana, istri/suami debitur/pelaksana, atau orang lain yang berkaitan dengan kepemilikan. Berdasarkan Pasal 31 PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Namun, lelang yang telah dilaksanakan tetap dapat dibatalkan apabila proses penyelenggaraannya tidak sesuai dengan

ketentuan yang berlaku. Klausul “tidak dapat dibatalkan” tersebut menekankan bahwa lelang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.2. Dasar Hukum Perlindungan Bagi Para Pihak

2.2.1 Bagi Kreditur

Dalam proses pengeksekusian jaminan atas wanprestasi debitur dalam upaya penyelesaian kredit macet, kreditur sering menghadapi berbagai risiko seperti sengketa hukum, keberatan dari pihak debitur, hingga potensi pelanggaran prosedur yang dapat merugikan hak kreditur. Oleh karena itu, keberadaan perlindungan dasar hukum bagi kreditur sangat diperlukan untuk memberikan perlindungan bagi kreditur. Dalam praktiknya, ada dampak yang timbul berupa konsumen tidak laku jual atau tindakan hukum, seperti penjualan dibatalkan dan pelaksanaan lelang ditunda.²⁸ Adanya upaya penundaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur dapat mengancam kepentingan kreditur dikarenakan penundaan tersebut seringkali dimanfaatkan oleh debitur untuk memperpanjang waktu tanpa penyelesaian yang pasti, sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur. Objek agunan yang eksekusinya tertunda ataupun agunan yang tidak laku dalam lelang akan berdampak pada likuiditas dan profitabilitas lembaga keuangan yang mengakibatkan mengurangi nilai aset

²⁸ Ade Nona Halawa et al., *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019)*, IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, Vol. 3 No. 2, Juni 2022, h.132.

yang dimiliki oleh kreditur dan dapat berdampak pada penilaian kinerja keuangan lembaga. Maka, dengan perlindungan hukum kreditur akan menghindari risiko kerugian dan memperoleh kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi.

Agunan diperlukan untuk menjamin agar tagihan debitur terbayar karena risiko wanprestasi debitur tidak dapat dihilangkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam UU No 4/1996 merupakan agunan yang paling umum digunakan. Hak kreditur prioritas merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi debitur, khususnya dalam hal penagihan tagihan. Ketentuan mengenai hak istimewa kreditur tertentu terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang Luar Biasa yang meliputi Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 KUH Perdata. Salah satu dari sekian banyak manfaat penggunaan hak tanggungan sebagai mekanisme jaminan tanah adalah pelaksanaannya yang mudah dan pasti.

Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditur. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur. Dalam hal pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, maka perlindungan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan kepada kreditur saat debitur wanprestasi adalah berdasarkan Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang dapat dibuat dengan akta dibawah tangan

maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk melakukan perbuatan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya dalam hal debitur wanprestasi atau wanprestasi janji, merupakan perlindungan hukum yang diberikan oleh ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang memuat janji tersebut. Ketika debitur wanprestasi, kewajiban atau janji yang tertuang dalam perjanjian kredit harus dipenuhi. Perjanjian tersebut memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil tindakan yang diatur dan disepakati oleh kreditur dan debitur. Sesuai dengan ketentuan undang-undang tentang Hak Tanggungan, perjanjian kredit berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi kreditur. Perjanjian ini menjadi alat bukti yang sah serta mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pengembalian utang kreditur, klausul pemberian Hak Tanggungan harus dicantumkan dalam proses penjaminan agunan, terutama jika agunan tersebut berupa benda tetap seperti hak atas tanah karena Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan yang pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.²⁹

2.2.2 Bagi Debitur

²⁹ *Ibid*, h. 134-235.

Penjualan umum, yang sering disebut lelang, adalah proses penjualan barang di hadapan publik di mana harga barang yang ditawarkan terus meningkat hingga mencapai harga tertinggi yang disetujui.³⁰ Sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “Lelang adalah penjualan produk di depan umum yang didahului dengan pengumuman lelang dan menyertakan penawaran harga tertulis dan/atau lisan yang berfluktuasi untuk mencapai harga tertinggi.”³¹ Pada standar penilaian Indonesia nilai pasar dan nilai likuidasi merupakan dasar penentuan nilai dalam lelang. Dalam menetapkan Batas Nilai, penjual dapat mempertimbangkan baik nilai pasar (sebagai nilai tertinggi) maupun nilai likuidasi (sebagai nilai terendah). Nilai pasar adalah estimasi jumlah uang yang akan diterima dari transaksi jual beli antara pembeli dan penjual yang bertindak dengan pengetahuan, kehati-hatian, dan tanpa paksaan, dalam kondisi pemasaran yang baik. Sementara itu, nilai likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penjualan aset dalam waktu yang relatif singkat, yang disesuaikan dengan periode pemasaran yang wajar.³²

³⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, h. 239

³¹ Kanter, Bakri, & Koeswahyono, Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 17 No. 1, 2018, h. 46.

³² Esther Roseline, *Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar-lt59ed9a0818cb5/> (diakses pada tanggal 29 Januari 2025)

Nilai pasar dan nilai batas lelang dapat berbeda secara signifikan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, nilai batas yang ditetapkan biasanya lebih rendah dari nilai pasar. Sebagai contoh, jika kreditor mengadakan lelang eksekusi pertama berdasarkan nilai pasar namun tidak ada pembeli, maka bank akan menetapkan harga lelang berdasarkan nilai likuidasi, yang merupakan nilai terendah dalam lelang eksekusi. Jika agunan tidak terjual pada penawaran kedua, nilai batas akan diturunkan dan akan terus menurun hingga mencapai nilai likuidasi jika masih belum terjual. Hasil lelang eksekusi seringkali lebih rendah dari utang debitur karena kreditor melakukan lelang tanpa upaya penjualan pada nilai pasar yang merugikan bagi debitur.³³

perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan perjanjian kredit yang berlanjut dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan bagi kredit yang sudah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT di antaranya sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UUHT: “jika debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat segera dan langsung mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari lelang tersebut”. Dari peraturan perundang-undangan tersebut dikatakan bahwa hasil pelelangan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur. Jika hasil

³³ Jessica A Putri H., *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum*, National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society, 2020, h.451

penjualan tersebut melebihi utang debitor, maka sisanya harus diberikan kepada debitor atau pembeli hak tanggungan. Namun pada praktiknya, banyak kreditur yang tidak memberikan sisa hasil pelelangan tersebut kepada debitor serta banyak kreditur yang tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati dan bertanggung jawab serta yang tentu akan menimbulkan kerugian pada debitor dikarenakan debitor yang masih dalam proses mencicil asetnya (misalnya rumah atau kendaraan) dan mengalami kredit macet akan berpotensi besar mengalami kerugian akibat lelang. Uang yang sudah dibayarkan melalui cicilan bisa hilang begitu saja, sementara debitor juga kehilangan asetnya. Bahkan dalam beberapa kasus, proses eksekusi lelang dapat dilakukan dengan paksa di luar pelelangan, disertai ancaman dan intimidasi dari pihak kreditur.

Selain itu, debitor berpotensi mengalami kerugian apabila Pasal 1131 KUH Perdata masih diberlakukan setelah pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan kepatutan peraturan yang berlaku sehingga menimbulkan akibat hukum perbuatan melawan hukum yang tertera pada Pasal 1365 KUHPerdata yang melanggar hak pemilik barang.³⁴ Perbuatan melawan hukum tidak terlepas dari Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain wajib diganti rugi oleh pelaku. Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai melawan hukum

³⁴ *Ibid*, h.452

apabila memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata.³⁵

Begitu pula dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur Perlindungan Konsumen atau yang lebih dikenal dengan UUPK. Peraturan tersebut dapat menjadi landasan bagi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sektor konsumen, serta perlindungan debitur yang diharapkan akan semakin banyak peraturan perundang-undangan yang dapat mengatur perlindungan konsumen.³⁶ Mengingat ketidaksetaraan posisi antara kedua belah pihak, perlindungan hukum bagi nasabah atau konsumen dalam industri perbankan menjadi sangat krusial. Menurut Pasal 4, nasabah memiliki hak-hak berikut:

- Konsumen memiliki hak untuk mendapatkan suatu perlindungan konsumen jika adanya suatu bahaya terhadap kesehatan dan keamanan konsumen
- Konsumen memiliki hak yaitu mendapatkan perlindungan konsumen dari kepentingan sosial ekonomi konsumen,
- Konsumen memiliki hak yaitu mendapatkan informasi yang penting bagi konsumen dan diberikan kesempatan untuk memilih yang tepat sesuai dengan kebutuhan pribadinya,

³⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 10.

³⁶ Ferry N. Idroes, *Pemahaman Risiko Perbankan Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Bansel II Terkait aplikasi regulasi dan pelaksanaannya di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, h. 48-49

- Konsumen memiliki hak yaitu mendapatkan pendidikan sesuai dengan kemampuan yang dimiliki,
- Konsumen memiliki hak itu mendapatkan upaya ganti rugi yang bersifat efektif,
- Konsumen memiliki hak yaitu diberikan kesempatan untuk mengeluarkan pendapat serta keluhan yang dialami pada tahap pengambilan keputusan yang berhubungan dengan kepentingan konsumen.

Perlindungan Hukum merupakan suatu perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum yang bersifat orang perorangan (person) maupun yang bersifat badan hukum (rechtspersoon), yang memiliki tujuan agar subyek hukum merasa aman dan nyaman serta berkepastian hukum. Perlindungan hukum diberikan agar dapat mengatasi jika terjadinya tindakan yang dilakukan secara sewenang-wenang.³⁷ Perbuatan yang termasuk onrechtmatige daad dalam penetapan harga limit yang rendah pada lelang eksekusi ataupun pelanggaran hak lainnya bagi debitur dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi hakim untuk menentukan onrechtmatige daad yang menjadi faktor pembatalan lelang ataupun pelanggaran hak atas dasar putusan hakim dengan pertimbangan bahwa perbuatan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-

³⁷ Ni Ketut Dian Lestari & I Dewa Ayu Dwi Mayasari, *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Sebagai Nasabah Pengguna Fasilitas Kredit Bank Dan Resiko Dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 12 No. 01, 2023, h. 3043-3044.

Undang Hukum Perdata yang menyebabkan kerugian (schade) dan kausalitas atau sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian.³⁸

2.2.3 Bagi Pemenang Lelang

Kepastian hukum tentang hak-hak pemenang lelang terhadap eksekusi hak tanggungan yang diperolehnya secara sah dan substansial melalui prosedur lelang, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang. Adanya hak-hak atas objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang merupakan salah satu akibat hukum dari prosedur lelang. Suatu kesepakatan, yaitu kesepakatan antara para pihak, menimbulkan hak tanggungan. Menurut pengertiannya, lelang adalah penjualan umum yang dilaksanakan di hadapan pejabat lelang yang berwenang dengan tetap menjamin hak kepemilikan atas objek lelang.³⁹ Atas pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT yang dimana setelah pembeli ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya, berdasarkan risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

³⁸ Rahmadi Indra Tektona & Ulhfah Mutiarachmah, *Upaya Hukum Debitur Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank*, Jurnal Yurispruden, Vol. 4 No. 2, Juni 2021, h. 171

³⁹ Dea Mahara Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Palrev Journal Of Law, Vol. 2 No. 1, Agustus 2019, h. 9.

Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Vendu Reglement memberikan perlindungan secara preventif terhadap pemenang atau pembeli lelang eksekusi hak tanggungan terkait peralihan hak objek lelang. Peserta lelang dianggap mengetahui dengan sesungguhnya serta menerima konsekuensi akibat pelelangan objek hak tanggungan dengan dilakukannya tindakan preventif oleh KPKNL tersebut.⁴⁰

Pelaksanaan lelang disini dapat dipersamakan dengan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, maka perlindungan hukumnya juga terdapat dalam KUH Perdata. Berdasarkan KUH Perdata, pembeli beritikad baik haruslah dilindungi. Bentuk perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tersebut termuat dalam Pasal 1491 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

⁴⁰ *Ibid*, h. 10.

Selain perlindungan dalam Pasal 1491 KUHPerdara, perlindungan terhadap pembeli juga dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ganti rugi. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah dia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah dia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut maka jelas pembeli dilindungi untuk memperoleh hak nya.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat ditemukan dalam Pasal 31 PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Berdasarkan pasal tersebut dapat terlihat bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan terjamin. Selain itu perlindungan secara preventif juga dapat terlihat dalam Lampiran pada PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur mengenai kewajiban bagi penjual lelang untuk melengkapi dokumen dan legalitas formal terkait objek yang akan dilelang. Selanjutnya Pejabat Lelang KPKNL melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, legalitas formal serta keabsahan objek lelang. Hal tersebut memberikan

kepastian hukum bagi pembeli lelang karena lelang dapat dilaksanakan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang undangan.⁴¹

Sedangkan, HIR mencakup perlindungan represif bagi pemenang lelang selain peraturan vendu reglement dan Peraturan Kementerian Keuangan. Upaya perlindungan hukum melalui sistem peradilan dikenal sebagai perlindungan represif. Pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang kepada Pengadilan Negeri setempat, apabila pemenang lelang tidak mampu menguasai objek lelang tersebut setelah dibeli secara sah dari konsumen yang sah, sesuai dengan Pasal 200 ayat 11 HIR yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang atau pembatalan pelaksanaan.⁴²

2.3. Pengaturan Hukum Pengambilalihan Agunan Oleh Kreditur

Mengingat dana perbankan yang digunakan dalam penyaluran kredit merupakan dana masyarakat, bank harus berhati-hati dalam memilih debitur dan menyalurkan kredit hanya kepada industri dengan prospek usaha yang menjanjikan. Sesuai dengan Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Perbankan, “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib memiliki keyakinan analitis yang mendalam terhadap itikad baik, kemampuan, dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau

⁴¹ Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 168.

⁴² Philipus Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1997, h. 116.

mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.” Analisis mendalam berarti melakukan analisis yang cermat dan benar. Pemberian kredit yang tidak tepat dapat merugikan bank. Kesehatan bank akan terjamin jika penyediaan kredit berjalan aman dan lancar. Sebaliknya, jika penyediaan kredit buruk, seperti terlihat dari banyaknya kredit bermasalah, dapat dipastikan bank tersebut tidak sehat. Agar penyaluran kredit bank terlaksana secara tepat dan sesuai dengan ketentuan berdasarkan asas perkreditan, diperlukan ketentuan tertulis tentang perkreditan yang harus dimiliki bank sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan pokok, yaitu asas kehati-hatian dalam perkreditan; pengaturan dan pengelolaan perkreditan; kebijakan persetujuan kredit; dokumentasi dan administrasi perkreditan; pengawasan perkreditan; dan penyelesaian kredit bermasalah.

Perjanjian agunan meliputi pemberian agunan oleh debitur kepada kreditur. Apabila disyaratkan oleh undang-undang, perjanjian agunan atau pengikatan dapat dibuat secara jujur atau di bawah tangan. Perjanjian agunan dibuat berdasarkan jenis agunan dan peruntukannya. Perjanjian yang bersifat primer adalah perjanjian utang-piutang atau kredit, sedangkan perjanjian agunan merupakan perjanjian tambahan atau pelengkap. Hukum perbankan tidak mengharuskan bank untuk meminta agunan dari nasabahnya ketika memberikan kredit, karena Pasal 1131 KUH Perdata mengatur bahwa semua harta debitur menjadi agunan untuk pelunasan utangnya jika terjadi wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi, maka harta debitur menjadi agunan

untuk pelunasan utang-utang semua krediturnya (apabila debitur memiliki lebih dari satu); dengan kata lain, kedudukan para kreditur menjadi kreditur konkuren (bersama). Hal ini disebabkan karena agunan umum yang tidak memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor termasuk ke dalam agunan yang diatur dalam Pasal 1131 BW.

Hubungan hukum antara peminjam/debitur dan bank/kreditur diuraikan dalam pengaturan kredit utang, khususnya perjanjian kredit. Menetapkan perjanjian kredit berfungsi untuk mengatur tanggung jawab dan hak kreditur dan debitur. Perjanjian utama adalah pengaturan kredit. Di sisi lain, perjanjian jaminan adalah perjanjian atau aksesori yang dapat diberlakukan secara hukum. Bergantung pada jenis objek, perjanjian jaminan dibuat. Maka dari itu, guna melindungi kepentingan semua pihak, saat melakukan perjanjian kredit harus dituangkan secara tertulis dan dilakukan pula perjanjian aksesori yang mengikat agunan kredit yang disyaratkan dalam salah satu klausul perjanjian kredit. Jenis perjanjian tambahan yang paling umum adalah perjanjian yang dapat ditegakkan secara hukum yang memuat jaminan hipotek. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UU No 5 Tahun 1960 yang mengatur ketentuan-ketentuan pokok agraria, yang umumnya dikenal dengan UUPA, telah terbentuk suatu badan hukum yang kuat dan dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Lembaga jaminan hipotek dan kata kerja kredit, yang tidak lagi sejalan dengan kemajuan masyarakat, digantikan oleh hak ini. Tanggung

Jawab Terhadap Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah diatur dalam UU yang dibentuk untuk melaksanakan asas ini.

Perjanjian jaminan hak atas tanah, tambahan pada perjanjian pokok, khususnya perjanjian kredit, menimbulkan hak hipotek. Jika terjadi wanprestasi, hak istimewa hipotek ini digunakan untuk melindungi kepentingan kreditur dalam upaya menagih pelunasan kredit dari debitur. Tujuan dari perjanjian jaminan ini salah satunya adalah untuk merubah status kreditur konkuren menjadi kreditur preference. Jaminan yang mempunyai kepastian hukum wajib dicantumkan dalam perjanjian kredit, baik bagi debitur atau pemegang hak atas tanah maupun bagi kreditur yang pada akhirnya akan diberikan hak prioritas dan hak-hak lainnya. Lahirnya, keberadaan, pelaksanaan, penghentian, dan penghapusan hak tanggungan secara otomatis mengikuti keadaan utang yang ditanggungnya. Menurut undang-undang, keberadaan hak tanggungan hanya sah bila ada perjanjian kredit.

Pada prakteknya, setelah menentukan bank, calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada pihak bank dengan melengkapi sejumlah dokumen yang diminta pihak bank sebagai persyaratan pengajuan permohonan pinjaman agunan. Proses pengajuan kredit di bank dimulai dengan calon debitur mengisi aplikasi permohonan kredit, yang mencakup data pribadi, foto, dan tujuan penggunaan kredit. Kemudian, apabila debitur merupakan badan hukum, maka calon debitur menyediakan surat-surat izin usaha, agunan pinjaman berupa Akta Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan, serta berkas-

berkas yang diperlukan, antara lain KTP, NPWP, SIUP, dan lain-lain. Selanjutnya, bank melakukan pemeriksaan berkas untuk memastikan kelengkapan dan keaslian dokumen, serta melakukan BI checking untuk memastikan calon debitur tidak masuk daftar hitam. Proses dilanjutkan dengan wawancara oleh analis kredit untuk mengevaluasi karakteristik dan kelayakan debitur berdasarkan analisis 5C dan 7P. Bank juga melakukan pemeriksaan lapangan untuk menilai usaha dan agunan calon debitur. Setelah itu, bank mengeluarkan keputusan kredit dan membuat perjanjian kredit yang harus ditandatangani oleh debitur. Proses diakhiri dengan pencairan kredit, yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan dan tujuan kredit yang telah disetujui. Masing-masing proses ini mematuhi persyaratan peraturan yang relevan serta standar operasional bank. Kesepakatan akan dicapai untuk menawarkan pembiayaan kepada debitur (Bank Syariah) atau fasilitas kredit (Bank Konvensional) jika bank menilai pengajuan debitur memenuhi persyaratan.

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, bank menyerahkan sejumlah dana kepada debitur sesuai dengan jumlah yang disetujui dalam perjanjian. Sebagai bentuk jaminan pelunasan utang, debitur menyerahkan dokumen-dokumen kepemilikan aset, seperti tanah, bangunan, atau benda berharga lainnya. Untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur, agunan berupa tanah dan bangunan umum akan dikenakan hak tanggungan. Jika debitur wanprestasi, hak tanggungan memberikan posisi alternatif bagi kreditur. Hak agunan atas tanah dan properti terkait tanah dikenal

sebagai hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dilaksanakan dengan mengikuti langkah-langkah yang ditentukan. Proses tersebut akan memberikan perlindungan hukum kepada bank dan memastikan aset debitur dapat digunakan sebagai jaminan yang sah dan dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi. Di sisi lain, debitur tetap memiliki hak untuk menggunakan tanah atau bangunan tersebut selama mematuhi perjanjian pinjaman.

Dari kesepakatan tersebut, debitur membayar cicilan bulanan kepada pemberi pinjaman (bank atau lembaga keuangan). Cicilan ini mencakup pembayaran pokok pinjaman dan bunga. Bank akan menetapkan bahwa Debitur merupakan debitur/nasabah berpredikat baik apabila Debitur melakukan pembayaran angsuran tepat waktu hingga pelunasan selesai. Hal ini akan meningkatkan keyakinan Bank untuk kembali memberikan pinjaman kepada Debitur berpredikat baik. Terdapat bahaya bagi bank sendiri ketika memberikan pinjaman. Risiko tersebut merupakan risiko debitur karena bank tidak menghendaki debitur tidak mampu melunasi kreditnya atau melakukan angsuran karena alasan tertentu. Oleh karena itu, semakin lama bank memberikan waktu kepada debitur untuk melunasi atau melunasi kreditnya, maka semakin besar pula risiko yang ditanggung oleh bank. Namun, aliran dana melalui kredit tidak selalu lancar. Mengembalikan uang ke bank terkadang bisa menjadi tantangan. Dengan kata lain, debitur kesulitan untuk membayar kembali pinjaman bank. Dari keadaan inilah utang macet tercipta.

Pengaturan mengenai tata cara dalam hal terjadi wanprestasi dan jaminan antara bank dengan debitur dalam transaksi peminjaman diatur dalam UU No 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Didalam praktek, apabila terdapat Debitur yang dianggap wanprestasi, ketika telah menerima somasi minimal tiga kali dari kreditur atau juru sita, namun tetap tidak memenuhi kewajibannya. Jika somasi tidak diindahkan, kreditur berhak membawa kasus ke pengadilan untuk menentukan status wanprestasi. Debitur harus mendapat peringatan tertulis yang memuat batas waktu pelaksanaan. Debitur dianggap wanprestasi jika kewajiban tidak dipenuhi. Peringatan ini dapat dikirimkan secara informal melalui surat tercatat, telegram, atau langsung oleh kreditur dengan tanda terima, atau secara formal oleh Pengadilan Negeri dengan juru sita dan laporan.

Setelah mengetahui status wanprestasinya, bank kerap mengajukan permohonan izin lelang agunan KPR kepada balai lelang swasta. Permohonan lelang agunan KPR diterima oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang merupakan bagian dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Dalam hal ini, balai lelang swasta berperan sebagai fasilitator, sesuai dengan Pasal 14 UU No 4/1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang agunan KPR mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan pemerintah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Bila tidak ada peserta lelang, kreditur dapat berpartisipasi dalam lelang dan membeli agunan dari debitur yang wanprestasi terhadap bank. Jika barang Hak Tanggungan tidak terjual pada lelang akhir, bank dapat mengambilalih agunan tersebut yang disebut sebagai AYDA yang merupakan satu upaya bank untuk menyelesaikan wanprestasi. Berdasarkan POJK No 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, ketentuan mengenai pengambilalihan agunan (AYDA) adalah aset yang diperoleh bank, baik sebagian maupun seluruhnya, melalui lelang atau di luar lelang. Hal ini terjadi karena pemilik agunan menyerahkan agunan tersebut secara sukarela kepada bank, atau karena bank berhak menjualnya di luar lelang apabila debitur wanprestasi dalam melunasi utangnya kepada bank. Pasal 12A ayat 1 UU perbankan menyebutkan bahwa bank umum dapat membeli agunan baik sebagian atau seluruhnya melalui lelang atau di luar lelang, dengan ketentuan bahwa pemilik agunan menyerahkannya secara sukarela atau kuasa untuk menjual agunan di luar lelang apabila nasabah debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya kepada bank. Hal ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Akan tetapi, agunan tersebut harus segera dicairkan. Ketentuan mengenai tata cara penjaminan agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah.

Tujuan Bank membeli agunan dari nasabah debitur untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur, di mana bank bertindak sebagai pembeli dan agunan yang dibeli harus segera dijual kembali agar dapat dimanfaatkan. Ketentuan utama yang memerlukan pengaturan lebih lanjut melalui peraturan pemerintah dijelaskan dalam Pasal 12A ayat 2 Penjelasan UU Perbankan. Dalam penjelasan pasal ini menyatakan bahwa bank dapat membeli agunan kredit dan agunan yang dibeli tersebut harus dicairkan dalam waktu paling lambat satu tahun. Bank juga dapat menanggukkan kewajibannya terkait pengalihan hak atas agunan selama jangka waktu tersebut sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Selain itu, pasal ini menjelaskan bahwa peraturan pemerintah akan mengatur syarat pembelian dan pencairan agunan, dan bank harus mencairkan agunan yang dibelinya secepat mungkin. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun Undang-Undang Perbankan mengharuskan peraturan pemerintah untuk mengatur lebih lanjut operasi dan pembayaran AYDA, pemerintah belum menetapkan persyaratan ini.

Peraturan perundang-undangan perbankan merupakan hukum memaksa (dwingendrecht) yang wajib (mandatory) dan seharusnya dijalankan oleh bank. Namun, undang-undang masih belum mengatur akibat hukum secara tegas apabila agunan tidak berhasil dicairkan atau mengenai target maksimal jangka waktu penjualan agunan melalui AYDA terhadap kedudukan agunan. Hal ini disebabkan karena belum adanya pengaturan dalam undang-undang perbankan mengenai maksimal waktu pencairan, di mana undang-undang hanya

menyatakan bahwa agunan wajib dicairkan secepatnya. Ketidakjelasan peraturan ini pada akhirnya berujung pada celah untuk perlawanan gugatan perdata di pengadilan negeri setempat maupun partij verzet dan derden verzet terhadap prosedur eksekusi agunan yang digunakan oleh bank. Hal ini berdampak pada kendala yang dihadapi kreditur dalam proses eksekusi agunan kepada bank dalam mengeksekusi agunan. Bahkan sampai terdapat bank yang terhambat dalam proses penjualan selama bertahun-tahun sehingga tidak kunjung dapat dicairkan, yang menyebabkan banyak kerugian bagi kreditor. Hal ini karena tidak ada aturan tegas yang menentukan jangka waktu tujuan penjualan agunan melalui AYDA apabila agunan tersebut tidak berhasil terjual.

Maka dari itu, pada peraturan SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan kepastian hukum bagi kreditur sebagai pihak yang memenangkan lelang berdasarkan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), memiliki hak hukum untuk mengajukan penetapan ke pengadilan negeri. Pengajuan ini guna mendapatkan ketetapan hukum yang menyatakan bahwa kreditur adalah pembeli lelang yang sah dan berhak atas objek lelang. Ketetapan pengadilan ini akan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi kreditur atas kepemilikan properti hasil lelang dan dapat digunakan sebagai bukti yang sah apabila ada pihak lain yang mencoba untuk menggugat atau menguasai hak atas tanah tersebut. Hal tersebut secara khusus diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 4 SEMA 4/2016 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik yang

perlu dilindungi berdasarkan peraturan perundang-undangan dan angka 8 yang menyatakan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan kewenangan peradilan umum.

