

3-30-2020

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIEKSEKUSI LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TANPA ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN KASASI NOMOR 1180/K/PDT/2017)

Frischa Natra Fitra
frischanfitra@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Fitra, Frischa Natra (2020) "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIEKSEKUSI LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TANPA ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN KASASI NOMOR 1180/K/PDT/2017)," *Indonesian Notary*: Vol. 2, Article 7.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/7>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIEKSEKUSI LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TANPA ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN KASASI NOMOR 1180/K/PDT/2017)

Cover Page Footnote

1 Aryo Dharmajaya, Tinjauan hukum terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang (analisis kasus putusan Mahkamah agung nomor 158 k/Pdt2005), (Depok: Tesis Magister Universitas Indonesia, 2009), hlm. 16. 2 Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan), (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hlm. 16. 3 Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Cet IV, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 411. 4 Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas..., hlm 28. 5 Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di ..., hlm. 411. 6 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm 419. 7 Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di ..., hlm. 412. 8 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia ..., hlm. 47. 9 Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas..., hlm. 11. 10 Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 28.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK YANG
DIEKSEKUSI LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG TANPA ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI PUTUSAN KASASI NOMOR 1180/K/PDT/2017)**

Frischa Natra Fitra, Aloysius Yanis Dhaniarto

Abstrak

Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan dapat dieksekusi lelang apabila adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Namun apabila terjadinya dua alas hak yang mana alas hak terakhir merupakan Hak Milik yang diperoleh dengan iktikad baik oleh pihak ketiga maka dapat menimbulkan masalah hukum. Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi sertifikat hak milik yang dieksekusi lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan;; dan tanggung jawab notaris terhadap akta yang terkait dengan prosedur lelang serta kewajiban pejabat lelang. Metode penelitian tesis ini berupa yuridis normatif dengan tipologi deskriptif-analitis. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh (1) Surat Kuasa Membenkan Hak Tanggungan yang tidak diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu 1 (satu) bulan selambat-lambatnya setelah waktu diberikan sehingga apabila tidak dilanjut maka berakibat tidak dapat dipergunakan lagi. Notaris tidak mempunyai kewajiban untuk memberitahukan kepada para pihak untuk melanjutkan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan. Notaris hanya berkewajiban membuat akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku Undang-Undang Jabatan Notaris.. (2) Lelang dengan Surat Kuasa Membenkan Hak Tanggungan tanpa diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewajiban memeriksa dokumen-dokumen persyaratan lelang yang tertuang dalam Pasal 37 huruf d Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189 Tahun 2017 tentang Pejabat Lelang kelas II dan berwenang menolak melaksanakan lelang dalam Pasal 36 huruf a dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang. Sehingga apabila Pejabat Lelang melakukan perbuatan melawan hukum maka dapat dikenakan sanksi dan pihak bagi pihak ketiga dapat menggugat pelelangan tersebut sehingga dapat dikembalikan hak atas tanah kepada pihak ketiga yang memperoleh dengan iktikad baik.

Kata Kunci: Lelang, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan

1. PENDAHULUAN

Pelelangan suatu objek tanah yang telah dijamin dan dibebankan Hak Tanggungan memang merupakan kewenangan yang dimiliki oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai daerah dimana objek tanah tersebut terdaftar, tetapi pelelangan tersebut haruslah tetap mengikuti kaidah-kaidah hukum yang berlaku di Indonesia mengenai proses lelang. Pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dijelaskan Lelang dapat dilaksanakan jika tanah tersebut telah mendapatkan dan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan yang didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau

perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.

Fungsi Hak Tanggungan yaitu sebagai jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.¹

Menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Kemudian berdasarkan UUHT, Hak Tanggungan memiliki asas-asas antara lain sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (*asas droit de preference*).
 Karakteristik yang pertama ini tidak hanya dapat kita temui dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT, tetapi pada bagian lain UUHT yaitu angka 4 penjelasan umum UUHT bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan Hak Mendahului daripada Kreditur-Kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.²
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain.
 Maksudnya adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dirinya. Telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin tidak terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa-sisa hutang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat (1) UUHT). Namun demikian dapat dikecualikan artinya Hak Tanggungan itu dapat hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi apabila diperjanjikan lain (Pasal 2 ayat (2) UUHT).³
3. Selalu mengikuti objek jaminan hutang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*).
 Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur tersebut wanprestasi sesuai dengan Pasal 7 UUHT.
4. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accesoir.
 Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut sebagai perjanjian

¹ Aryo Dharmajaya, *Tinjauan hukum terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang (analisis kasus putusan Mahkamah Agung nomor 158 k/Pdt2005)*, (Depok: Tesis Magister Universitas Indonesia, 2009), hlm. 16.

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hlm. 16.

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet IV, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 411.

induk (pokok)⁴. Perjanjian induk (pokok) bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Perjanjian Hak Tanggungan akan dihapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya.⁵

5. Asas Spesialitas

Bahwa Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialitas, misalnya nama, identitas, domisili kreditur dan pemberian Hak Tanggungan. Selain uraian tersebut, wajib juga disebut secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlah atau nilai tanggungannya, juga uraian jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek Hak Tanggungan.⁶

6. Asas Publisitas

Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas dasar keterbukaan bagi pihak ketiga. Realisasinya yaitu dengan cara didaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 Ayat (1) UUHT).⁷ Pendaftaran Hak Tanggungan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut.⁸

7. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut Pasal 6 UUHT dan penjelasannya, bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.⁹ Tidak hanya itu saja, bahkan seorang kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata, tetapi dengan adanya irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan yang diutamakan berhak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu atas hutang debitur dari hasil penjualan atas objek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT).

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan Pasal 20 UUHT:

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT; atau
2. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT.

Melihat uraian di atas, maka tanah (hakatas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas...*, hlm 28.

⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di ...*, hlm. 411.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm 419.

⁷ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di ...*, hlm. 412.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ...*, hlm. 47.

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas...*, hlm. 11.

Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Menurut Dr. Irene Eka Sihombing, S.H., CN., MH., dalam bukunya menyatakan bahwa hak milik adalah hak untuk memakai tanah yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu, yang haki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan.¹⁰

Hal tersebut juga tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dikemukakan bahwa sifat-sifat hak milik yang membedakan antara hak milik dengan hak atas tanah lainnya. Hak milik sebagai hak yang turun temurun artinya hak tersebut dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atas memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan tangan. Sedangkan hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh”, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Melainkan untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat atau terpenuh.

Terdapat pembatasan seperti yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA, dimana semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya bahwa tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Selain itu dalam Pasal 7 UUPA menyebutkan untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Contoh nyata dari batasan tersebut adalah diatas tanah dimana dilakukan kegiatan pengambilan air dari sumber air, tubuh bumi, dan bahan tambang di bawah tanah yang dihaki memerlukan izin Pejabat yang berwenang sebagai yang diatur dalam peraturan tersendiri, kecuali yang diperlukan untuk kegunaan sehari-hari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹ Sehingga walaupun sebagai pemilik hak atas tanah hak milik namun tidak serta merta dapat melakukan kegiatan pengambilan bawah tanah selain untuk kehidupan sehari-hari, yang dianggap sebagai tindakan penguasaan tanah yang melampaui batas.

Salah satu yang menarik dari kewenangan hak milik adalah, bahwa hak milik dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain. Peralihan hak milik diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Beralih dapat diartikan dengan berpindahkannya hak milik dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan oleh sebuah peristiwa hukum. Cara beralihnya melalui pewarisan, contohnya dengan meninggalnya pemilik hak milik maka beralihlah hak milik kepada ahli warisnya, selama ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang

¹⁰ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 28.

¹¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007)*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hlm. 72.

berwenang, identitas ahli waris dan sertifikat tanah tersebut. Pendaftaran ini bertujuan untuk dicatatkan dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya. Prosedur pendaftaran hak karena beraluhnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP 24/1997 juncto Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 1997 (Permen ATR 3/1997).

Kemudian yang dimaksud dengan dialihkan adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Cara dialihkannya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang. Berpindahnya hak milik dengan cara dialihkan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT kecuali lelang yang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah dengan cara ini juga harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicata dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah dan penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan 40 PP 24/1997 juncto Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen ATR 3/1997.

Pengalihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksnakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu, melalui pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan, penjualan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (Pasal 20 Ayat (1) UUHT).¹²

Eksekusi pelelangan digunakan agar penjualan itu dapat dilakukan secara jujur dan diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan yang dijual. Selain melalui pelelangan, dimungkinkan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan diperlakukan persetujuan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

¹² M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. 1 (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 46.

Lelang diatur dalam *Vendu Reglement* (Stb. 1908 Nomor 189) (VR). Menurut Pasal 1 VR lelang disebut juga sebagai Penjualan Umum (*openbare verkoping*) yang diartikan sebagai pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum sampel tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkannya atau memasukkan harga dalam sampel tertutup.¹³

Menurut Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Sedangkan menurut Sutardjo, lelang adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/ lisan atau tertutup/ tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang.

Secara resmi penjualan lelang masuk ke dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, Stb 1908 Nomor 189). Peraturan lelang ini masih berlaku sampai saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.¹⁴

Lelang merupakan salah satu alternatif untuk melakukan penjualan barang dengan cara yang sangat berbeda dengan penjualan dan pembelian yang biasa digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Terdapat berbagai macam jenis lelang, salah satunya adalah jenis lelang yang dilihat dari sudut sebab barang tersebut dijual, yaitu:

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan piutang Negara, serta putusan dari Kantor Pelayanan Pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini biasanya penjualan lelang yang dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau debitur/ penanggung utang atau wajib pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Selain itu, dapat juga karena perintah peraturan perundang-undangan seperti Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) Pasal 6 UUHT, Pasal 29 Undang-undang Jaminan Fidusia, dan Pasal 59 Undang-undang Kepailitan. Secara singkat, lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan penetapan pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang barang milik atau dikuasai Negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang sukareka atau barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/ tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang. Lelang non eksekusi dibagi menjadi:

¹³ Rachmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: Eresco, 1997), hlm. 153.

¹⁴ Aryo Dharmajaya, *Tinjauan hukum terhadap lelang....* hlm. 16.

- a. Lelang non eksekusi wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- b. Lelang sukarela yaitu lelang atas barang milik sasta, perorangan, atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Masih banyak lagi jenis lelang yang dikenal di Indonesia, namun fokus dalam proposal ini adalah dua hal tersebut. Banyaknya jenis lelang yang dikenal di Indonesia memungkinkan untuk menjual barang apa saja sepanjang barang tersebut tidak melanggar peraturan yang berlaku. Keberadaan lelang dimaksudkan untuk memberikan alternatif lain kepada masyarakat dalam menjual barang.¹⁵ Akan tetapi pada prakteknya, lelang lebih sering digunakan sebagai cara untuk melaksanakan atau mendukung penegakkan huku (*law enforcement*) atau eksekusi, dimana hal tersebut merupakan fungsi publik dari lelang.

Dalam pelaksanaan lelang ada tiga tahapan yang harus dilalui jika suatu objek hak tanggungan akan dilelang, yaitu pralelang, hari lelang (*auction day*) dan pasca lelang. Tahapan pralelang merupakan tahapan yang sangat penting dalam seluruh rangkaian lelang karena pada tahapan ini terdapat proses verifikasi terhadap keabsahan proses lelang yang akan dilakukan. Dalam persiapan lelang terdapat beberapa hal yang harus dilaksanakan guna kelancaran pelaksanaan lelangnya. Hal ini untuk menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum di kemudian hari. Beberapa kegiatan antara lain persiapan-persiapan, kelengkapan dokumen, jadwal waktu pengumuman, persyaratan-persyaratan hukum sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang itu sendiri.¹⁶

Tidak hanya mengenai legalitas yang harus dipastikan keamanannya tetapi juga tentang fisik objek lelang juga harus terjamin kelancaran penguasaannya setelah lelang dilaksanakan. Pada tahapan ini juga pelaksana lelang sudah harus memastikan bahwa pemenang lelang dapat menerima/menguasai objek lelang tersebut dengan aman.

Menurut Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknik Pelaksanaan Lelang (PerDJKN PER-03/KN/2010) dalam Pasal 4 ayat (2) menyebutkan bahwa KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pasal 6 PerDJKN PER-03/KN/2010 menjabarkan beberapa dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi, diantaranya sebagai berikut:

1. Lelang eksekusi Pengadilan, terdiri dari:
 - a. Salinan/ fotokopi putusan dan atau penetapan pengadilan;
 - b. Salinan/ fotokopi penetapan aanmaning/ teguran kepada tereksekusi dari ketua Pengadilan;
 - c. Salinan/ fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;

¹⁵ Randy Wahyu Tanaji, *Sengketa kepemilikan Hak Atas Tanah Antara Pemenang Lelang Dengan Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Asal Konversi Hak Barat (Analisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3874/PDT/2001)*. (Depok: Universitas Indonesia, 2015). hlm. 5.

¹⁶ Aurelia E Lumoindong, *“Perlindungan Hukum terhadap pemenang elang pada pelelangan barang tidak bergerak melalui Kantor Lelang Negara (KLN) di Jakarta (Studi Kasus perkara perdata putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia peninjauan kembali (PK) Nomor 466 PK/Pdt/2002)”*, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia: Depok, 2012), hlm 63.

- d. Salinan/ fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. Salinan/ fotokopi Perincian hutang/ jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk eksekusi pembagian harta gono gini;
 - f. Salinan/ fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi;
 - g. Asli dan atau fotokopi bukti kepemilikan/ hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/ hak atau apabila bukti kepemilikan atau hak tidak dikuasai harus ada surat pernyataan/ surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/ hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, terdiri dari:
- a. Salinan/ fotokopi Perjanjian Kredit;
 - b. Salinan/ fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c. Salinan/ fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. Salinan/ fotokopi Perincian hutang/ jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e. Salinan/ fotokopi bukti bahwa deitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjai gugatan;
 - g. Salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama satu hari sebelum lelang dilaksanakan.

Lelang eksekusi dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu bentuk lelang eksekusi yang menjadi pembahasan penulis dalam tesis ini adalah lelang eksekusi yang menjadi pembahasan penulis dalam tesis ini adalah lelang eksekusi terhadap hak tanggungan yang hak atas tanah hak miliknya dikuasai baik secara fisik maupun secara yuridis oleh orang lain.

Lelang yang dilaksanakan berdasarkan Hak Tanggungan ataupun putusan pengadilan merupakan lelang yang berpotensi timbulnya sengketa. Tanah sebagai salah satu penunjang kehidupan manusia, kepemilikannya telah diatur sedemikian rupa agar tidak menimbulkan sengketa. Namun pada kenyataannya, walaupun tanah telah diatur demikian rupa dengan peraturan perundang-undangan masih terdapat celah yang mampu menimbulkan permasalahan. Seperti sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1180/K/Pdt/2017.

Kasus dalam putusan tersebut pada intinya mengenai eksekusi lelang terhadap tiga Sertifikat Hak Milik Nomor 1123/Kebon Jeruk, 1124/Kebon Jeruk, dan 1151/Kebon Jeruk. Sertifikat tersebut diperoleh secara sah oleh Penggugat melalui Akta Jual Beli secara berturut-turut, yaitu:

- 1. Akta Jual Beli Nomor 15/KJ/2003 tanggal 15 Januari 2003 yang dibuat oleh Eny Haryanti, S.H., PPAT wilayah kerja Jakarta Barat;
- 2. Akta Jual Beli Nomor 32/KJ/2003 tanggal 30 Januari 2003 yang dibuat oleh Eny Haryanti, S.H., PPAT wilayah kerja Jakarta Barat;
- 3. Akta Jual Beli Nomor 31/KJ/2003 tanggal 30 Januari 2003 yang dibuat oleh Eny Haryanti, S.H., PPAT wilayah kerja Jakarta Barat.

Pada mulanya Tergugat V/Tuan Benny Karyanto (Pemilik Tanah Pertama) menjual kepada Turut Tergugat I/Tuan Kameron Kamdani dan terakhir dijual lagi kepada Penggugat/Tuan Iwan Sidharta. Objek sengketa sampai tanggal 17 Oktober dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah ada keberatan dari siapapun. Bahwa PT Bintang Nusa/Kreditur menggugat PT Bekael Eska Gemilang/Debitur bahwa debitur tidak melunasi hutangnya kepada kreditur. Hutang tersebut dijamin oleh Benny Karyanto dengan jaminan objek sengketa dengan menunjuk Akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik dan untuk menjual nomor 13 tanggal 22 Agustus 1995 dibuat di hadapan Sinta Susikto, S.H Notaris di Jakarta dan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 669/Kb jeruk/1996 tanggal 30 September 1996 dibuat di Notaris yang sama. Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusannya Nomor 392/Pdt.G/2006/PNJKT BAR tanggal 6 Juni 2007 juncto putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 328/PDT/2008/PNJKT BAR tanggal 22 September 2008 menimbang bahwa SKMHT dan Akta Hipotek adalah sah sebagai jaminan.

Dengan kelicikan PT Bintang Nusa dalam surat gugatannya pada perkara Nomor 392 dan Perkara Nomor 013, alamat Tuan Iwan Sidarta disesatkan dengan menyebut bahwa saat ini tidak diketahui alamat lengkapnya baik di dalam maupun di luar Indonesia sehingga Tuan Iwan Sidarta tidak dapat mempertahankan hak-haknya secara hukum yang menyebabkan penggugat kemudian mengalami kerugian. Setelah itu PT Bintang Nusa mengajukan permohonan lelang yang padahal legalitas formal subjek dan objek lelang pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/1.06/2010 tanggal 23 April 2010 harus terpenuhi dokumen persyaratannya lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/penjual dengan barang yang akan dilelang/objek lelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang. Setelah diajukan ke KPKNL, dan melaksanakan pelelangan, objek lelang dibeli oleh PT Dwi Panca yang dulunya bernama PT Permata Gading.

Namun ternyata pada tahun 1998 atas tanah tersebut telah dibuatkan Surat Kuasa Menjual Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 669 namun tidak diikuti pembuatan Akta Memasang Hak Tanggungan. Setelah dibuat SKMHT Nomor 669, tanah tersebut dijual kepada pihak lain kemudian baru dibeli oleh Penggugat/ Tuan Iwan Sutadi Sidarta pada tahun 2003, melalui proses yang sebagaimana mestinya, hingga dapat dikeluarkan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama sertifikat.

Permasalahan ini timbul ketika secara tiba tiba tanah milik Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tiga bidang tanah tersebut dikosongkan oleh pihak yang berwenang, setelah diselidiki ternyata didapati bahwa atas tanah tersebut dieksekusi lelang. Sehingga menyebabkan penggugat kehilangan tempat tinggalnya.

Dengan demikian, penelitian tesis ini akan membahas dan menganalisis mengenai bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Dieksekusi Lelang serta tanggung jawab notaris dari pembuatan Surat Keterangan Memberikan Hak Tanggungan tanpa dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan seperti yang terjadi dalam putusan kasasi Nomor 1180K/Pdt/2017, dengan judul Tesis “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Dieksekusi Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/PDT/2017)” dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi hukum atas lelang yang hanya didasarkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan namun tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembeli yang sah atas objek jaminan yang sudah dieksekusi lelang?

2. PEMBAHASAN

2.1 Analisis Implikasi Hukum atas Lelang yang hanya didasarkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan namun tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 15 Ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 15 Ayat (1) UUHT, ditentukan adanya kata “wajib” yang diberikan dalam hubungannya dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan. Kata wajib ini mempunyai arti bahwa SKMHT wajib untuk dituangkan dalam bentuk akta autentik dan wajib memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan.¹⁷ Saat sekarang PPAT, Notaris diberi pula kewenangan untuk membuat akta SKMHT. Maksud pemberian wewenang kepada Notaris karena dalam membuat akta mengenai suatu bidang tanah, PPAT terikat pada daerah kerjanya yang hanya meliputi Kabupaten atau Kotamadya letak tanah yang bersangkutan berada.¹⁸

Kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditor dan debitur bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum berserta APHT Penggunaan SKMHT dilakukan karena data-data tanah belum lengkap, baik secara fisik maupun yuridis, sedangkan yang menggunakan APHT dilakukan karena ketentuan perundang-undangan membolehkannya.¹⁹

Terkait APHT sesuai Pasal 1 Ayat (5) UUHT, dikatakan juga bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi APHT, itu merupakan suatu bukti autentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT guna memberi kepastian hukum bahwa telah terjadinya pemberian hak tanggungan.²⁰

Mengacu pada fakta yang ditemukan dalam persidangan Mahkamah Agung atas kasus ini adalah terjadinya eksekusi lelang yang pada pemilik sertifikat tanah Hak Milik yang beriktikad baik tanpa adanya APHT yang seharusnya sebelum terjadinya jual beli pada

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 165.

¹⁸ Arikanti Natakusumah, “*Hak Tanggungan Bagi Hak Pakai, Kesiapan Praktisi dan Pihak-pihak Terkait*”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 1, 1997, hlm. 51.

¹⁹ Setyaningsih, Anis Mashdurohatun, “*Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*”, *Jurnal Akta*, Volume 5, 2018, hlm. 192.

²⁰ *Ibid*, hlm. 193.

penggugat atau pemilik sertifikat Hak Milik terakhir dibuatkan terlebih dahulu oleh pemilik pertama yakni Benny Karyanto Lesmana sesudah membuat SKMHT pada tahun 1995. Seperti yang diketahui bahwasanya SKMHT mempunyai masa berlaku atau kadaluarsa pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

- a. Pasal 15 Ayat (3) “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- b. Pasal 15 Ayat (6) “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Dari penjelasan kedua pasal tersebut bahwasanya SKMHT Nomor 669 Tuan Benny Karyanto Lesmana yang dijamin pada PT Bekael Eska Gemilang dengan objek sengketa kepada PT Bintang Nusa Persada dengan Akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik dan Untuk menjual Nomor 113 tanggal 22 Agustus 1995, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 669/Kb.Jeruk/1996 tanggal 30 September 1996 yang dibuat dihadapan Sinta Susikto, S.H., adalah batal demi hukum.

Dalam wawancara penulis dengan Dharmawati Rukmanawana, S.H, M.Kn selaku Notaris Kota Tangerang bahwa kewajiban dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan SKMHT sebatas pada akta yang dibuatnya yang mana akta yang dibuatnya tersebut harus dibuat secara benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang tertuang dalam Pasal 38 Ayat (1) sampai dengan Ayat (5), Pasal 39, Pasal 40 dan pelanggaran di Pasal 41 sehingga tidak merugikan pihak lain di kemudian hari. Adapun isi **Pasal 38** adalah sebagai berikut:

Ayat (1) Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;
- b. badan Akta; dan
- c. akhir atau penutup Akta.

Ayat (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. judul Akta;
- a. nomor Akta;
- b. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- c. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Ayat (3) Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Ayat (4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Ayat (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 39

Ayat (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- b. cakap melakukan perbuatan hukum.

Ayat (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

Ayat (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Pasal 40

Ayat (1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

Ayat (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
- b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Ayat (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

Ayat (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Pelanggaran di Pasal 41

“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.

Menurut Dharmawati Rukmanawana, S.H, M.Kn selaku Notaris Kota Tangerang secara aturan tidak ada kewajiban Notaris untuk memberitahukan kepada pihak bahwasanya akta SKMHT haruslah dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Jadi tidak ada pelanggaran apabila Notaris tidak memberitahukan kepada pihak-pihak dalam akta. Sehingga pelanggaran akan dikenakan kepada Notaris apabila Notaris tidak membuat akta sesuai dengan yang diatur di dalam undang-undang jabatan Notaris.

4.3 Analisis Akibat hukum terhadap pembeli yang sah atas objek jaminan yang sudah dieksekusi lelang.

Yahya Harahap menjelaskan²¹ bahwa salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus dijelaskan sebelum eksekusi dijalankan atau dilaksanakan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Senada dengan putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah dijalankan upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan. Begitu juga dalam Putusan MA No. 786 K/Pdt/1988 antara lain ditegaskan:

- a. *Derden verzet* atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;
- b. Sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.

debitur dapat mengajukan gugatan terhadap eksekusi dengan formalitas²²:

- a. Pihak tereksekusi adalah pihak ketiga;
- b. Pihak ketiga tersebut adalah pemilik dari objek eksekusi, baik itu pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, termasuk penanggung hak tanggungan dan hak sewa;
- c. Pengajuan gugatan dilakukan setelah eksekusi sudah selesai dijalankan;

Dalam kasus ini, sudahlah tepat bahwasanya Iwan Sutadi Sidarta mengajukan gugatan kasasi ke Mahkamah Agung untuk mempertahankan hak atas kepemilikan ketiga bidang tanah hak milik:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1123/Kebon Jeruk, tanggal 16 Juli 1991, Surat Ukur Nomor 1372/1991 tanggal 22 Februari 1991, seluas 1.656 m2 tercatat atas nama IWAN SUTADI SIDARTA.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1124/Kebon Jeruk tanggal 16 Juli 1991, Surat Ukur Nomor 1373/1991 tanggal 22 Februari 1991, seluas 462 m2 tercatat atas nama IWAN SUTADI SIDARTA.

²¹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia. 2008), hlm. 27.

²² *Ibid*, hlm. 28.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 1151 Kebon Jeruk, Tanggal 22 Oktober 1991, Surat Ukur Nomor 1374/1991 tanggal 22 Februari 1991, seluas 732 m² tercatat atas nama IWAN SUTADI SIDARTA.

Dikarenakan SKMHT batal demi hukum dan telah dilaksanakannya lelang yang dimenangkan oleh PT Dwi Panca seharusnya sebelum dilaksanakan lelang Pejabat Lelang memeriksa syarat-syarat pelaksanaan prosedur atau tata cara lelang eksekusi. Pada saat itu penguasaan atas surat-surat dikuasai oleh pemilik terakhir objek sengketa yakni Iwan Sutadi Sidarta. Prosedur pelaksanaan lelang PMK Nomor 27/2016 yaitu beserta analisis²³:

1. Permohonan Lelang dari Pemilik Barang / Penjual

Isi Pasal 11 Ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 adalah:

Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

Kasus ini bahwasanya salah satu prosedur lelang adalah dengan persyaratan dokumen, dokumen yang dimaksud berupa sertifikat kepemilikan yang masih dalam penguasaan penggugat atau Iwan Sutadi Sidarta. Irianingsih, S.H selaku Pejabat Lelang pada kasus ini harusnya meminta kelengkapan dokumen kepada PT Bekael Eska Gemilang, bahwasanya PT Bekael Eska Gemilang tidak dapat membuktikannya maka Irianingsih selaku Pejabat Lelang dapat memintakan pembatalan lelang, akan tetapi Irianingsih tetap memproses lelang sampai pada akhirnya telah ditentukan pemenang lelang yakni PT Gading Development, Tbk dan dibuatkan risalah lelangnya yakni Risalah Lelang Nomor 089/2010. Pasal 13 PMK Nomor 27/2016 mengatakan:

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang akan diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Kepala KPKNL Jakarta III dalam hal ini berarti dapat menolak apabila syarat permohonan belum lengkap, bukti kepemilikan yang tidak dapat diserahkan oleh PT Bekael Eska Gemilang bisa dijadikan alasan atas ketidaklengkapan dokumen permohonan lelang karena penjual sesuai dengan Pasal 17 huruf b PMK Nomor 27/2016 keabsahan dokumen persyaratan lelang yang di Pasal 17 huruf d PMK Nomor 27/2016 penjual harus menyerahkan dokumen kepemilikan kepada pembeli dan oleh karena itu sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) sampai dengan pasal (4) yang menjelaskan Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepada pejabat lelang, namun dikecualikan dalam ayat (2) untuk lelang eksekusi dapat dilaksanakan dalam hal asli dokumen kepemilikan tidak dapat diperlihatkan, PT Gading selaku pembeli tidak menyalahi Pasal 21 ayat (2) PMK Nomor 27/2016 namun PT Gading selaku pembeli lelang menyalahi aturan pasal 21 ayat (1) UUPA terdapat aturan dijelaskan bukan badan hukum tidak dapat memiliki hak atas tanah yang mana PT Gading yang bukan berbadan hukum batal demi hukum menjadi pembeli lelang.

2. Penetapan waktu pelaksanaan lelang

KPKNL akan memeriksa dokumen-dokumen yang diserahkan tersebut jika sudah lengkap dan telah memenuhi syarat maka Kepala KPKNL akan menetapkan tempat, tanggal dan waktu pelaksanaan lelang.

²³ Sutardjo, *Pelelangan dalam Rangka Eksekusi oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya yang Timbul dalam Praktek*, (Jakarta: 1994), hlm. 9.

Semua dokumen pada nomor 1 (satu) dalam pengajuan permohonan lelang dikarenakan menyalahi aturan perundang-undangan PMK Nomor 27/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sehingga KPKNL Jakarta III dapat mengajukan pembatalan lelang dan menyalahi UUPA maka untuk penetapan tanggal, hari dan jam lelang juga batal demi hukum.

3. Pengumuman lelang di surat kabar harian

Pengumuman pelaksanaan melalui media surat kabar yang terbit di Kota/Kabupaten tempat barang berada. Berdasarkan Pasal 52 PMK.06/2016 pengumuman lelang memuat:

- a. Identitas penjual;
 - Penjual adalah PT Bekael Eska Gemilang
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
 - Dalam risalah lelang 098/2010 tanggal 26 Agustus 2010.
- c. Jenis dan jumlah barang;
 - Berupa 3 SHM milik penggugat Iwan Sutadi Sidarta.
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidaknya adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - Lokasi : 3 Tanah SHM atas nama Iwan Sutadi Sidarta di Kebun Jeruk/Jakarta Barat.
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat penawaran, dalam hal Penjual melakukan penawaran.
 - Tempat: KPKNL Jakarta III.
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Nonsekresi Sukarela untuk barang bergerak;
- i. Cara penawaran lelang;
- j. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
- k. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (email) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email); dan
- l. Syarat tambahan dari penjual (jika ada).

4. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KPKNL

Besarnya uang jaminan adalah 20% (dua puluh persen) dan paling besar 50% (lima puluh persen) dari perkiraan harga limit, maka uang jaminan ditetapkan sesuai kehendak penjual. Berfungsi sebagai uang muka dalam pelelangan dan juga untuk menyeleksi pembeli serius dan potensial serta mengurangi adanya wanprestasi.

5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL

Dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran secara langsung (tertulis ataupun lisan) maupun tidak langsung (dengan bantuan teknologi). Cara penawaran diusul oleh penjual kepada Kepala KPKNL, kalau tidak diusul penjual maka Kepala KPKNL yang akan menentukan. Harga diajukan oleh peserta lelang dan dicatat Pejabat Lelang, harga penawaran tidak dapat dibatalkan oleh yang bersangkutan. Tertulis dimasukkan ke dalam amplop tertutup yang setelah itu dimasukkan dalam kotak transparan. Pemenang adalah yang mengajukan harga tertinggi dan telah mencapai /atau melampaui harga limit. Pejabat lelang setelah itu membuat Risalah Lelang.

6. Pemenang Lelang membayar lelang kepada KPKNL yakni Pokok Lelang, bea lelang, dan pajak, apabila yang dilelang adalah tanah dan bangunan maka membayar BPHTB.
7. Bea lelang disetor ke Kas Negara oleh KPKNL.
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang/pemilik barang.
9. KPKNL menyerahkan dokumen dan Perikan Risalah Lelang sebagai bukti balik nama dan sebagainya.

Analisis untuk prosedur lelang nomor 4 (empat) sampai dengan 9 (sembilan) tidak dijelaskan secara rinci di dalam putusan kasasi lelang eksekusi tersebut yang dimenangkan oleh PT Gading/Dwi Panca membeli senilai berapa, apakah bea lelang dibayarkan atau tidak ke Kas Negara KPKNL, penulis tidak mendapatkan bukti risalah lelang dari Kantor KPKNL Jakarta III karena risalah lelang merupakan dokumen negara yang hanya boleh diperlihatkan untuk orang-orang yang berkepentingan dan untuk jalannya proses suatu peradilan dalam hal penyidikan, namun lelang eksekusi tersebut dalam pelaksanaannya dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yaitu Irianingsih selaku Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Jakarta III, yang dalam prosedur memang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang untuk memimpin suatu pelelangan. Risalah Lelang Nomor 089/2010 seharusnya batal demi hukum karena lelang tersebut cacat subjek hukum yakni pembeli tidak sah karena PT Gading/Dwi Panca bukan badan hukum.

Sebelum dilaksanakan lelang tanggung jawab pejabat lelang atas keabsahan dokumen lelang sangat diperlukan baik dari sisi pejabat lelang sendiri, pihak-pihak yang terkait ataupun pihak-pihak ketiga yang berkepentingan. Karena hal ini akan menyangkut sampai sejauh mana ia bertanggung jawab dan harus melakukan pengecekan atas keabsahan suatu dokumen lelang untuk menghindari ataupun mengurangi sengketa yang dapat terjadi setelah lelang dilaksanakan. Dalam tahap persiapan lelang yang terkait dengan dokumen-dokumen sebelum pelaksanaan lelang sebagai Pejabat Lelang bertanggungjawab untuk mengecek kebenaran mengenai dokumen-dokumen lelang yang diserahkan oleh pemohon lelang atau pemilik barang sesuai dengan alur-alur dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang saling berkaitan.

Sebagai Pejabat Lelang hanya bertanggungjawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil adalah tanggung jawab pemilik barang/pemohon lelang atau pihak yang bersangkutan dalam dokumen lelang. Sebagai pemohon/pemilik barang berkewajiban untuk menjamin hal-hal sebagai berikut: Keabsahan kepemilikan barang, Keabsahan dokumen persyaratan lelang, Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, Dokumen kepemilikan kepada Pembeli.

Dalam menjalankan tugasnya seorang Pejabat Lelang Kelas I melaksanakan pelelangan berdasarkan pada surat tugas yang diberikan oleh kepala KPKNL, sedangkan untuk Pejabat Lelang Kelas II menjalankan tugas atas permohonan balai lelang atau atas permohonan penjual/pemilik barang, sebagai pelaksanaan lelang Pejabat Lelang bertugas sebagai pemimpin pelaksanaan lelang tentunya memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan, sesuai dengan penjelasan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang kelas I berwenang untuk melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang, sedangkan untuk Pejabat Lelang Kelas II yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang. Kedudukan Pejabat Lelang Kelas I sebagai pejabat fungsional KPKNL sesuai penjelasan pada pembahasan pertama yang

mana Pejabat Lelang bertugas berdasarkan surat penugasan dari seksi pelayanan lelang dan disahkan oleh Kepala KPKNL sehingga apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang maka KPKNL juga harus ikut bertanggung gugat, begitupun jika Pejabat Lelang dalam menjalankan tugas tidak sesuai dengan ketentuan peraturan lelang maka sanksi juga akan diberikan oleh instansinya sesuai dengan kesalahan yang dilakukannya bahkan sampai dengan sanksi pemberhentian.

Pejabat Lelang berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang berkaitan serta harus menjaga ketertiban selama pelaksanaan lelang. Sehingga Iwan Sutadi Sidarta sebagai pembeli yang beriktikad baik sudahlah benar melayangkan gugatan kepada Pejabat Lelang dan KPKNL Jakarta III yang seharusnya ketiga bidang tanah tersebut bukanlah menjadi objek sengketa diperiksa terlebih dahulu surat-surat aslinya yang dalam penguasaan Iwan Sutadi Sidarta. Oleh karenanya Irianingsih sebagai Pejabat Lelang Kelas II sesuai dengan Pasal 36 huruf a PMK/189.06/2017 berwenang untuk menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang mengingat adanya penurunan hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat yang dilakukan secara melawan hukum. Oleh karenanya Irianingsih selaku pejabat lelang dapat dikenakan sanksi berdasarkan peraturan yang berlaku yakni pada Pasal 54 PMK/189.06/2017 berupa peringatan tertulis, pembebasugasan, pemberhentian tidak dengan hormat dan atau denda.

Tanggung Jawab Pejabat Lelang tidak menyalahi aturan apabila Pejabat Lelang benar-benar melaksanakan suatu pelelangan berdasarkan prosedur dan sesuai kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni PMK Nomor 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 189.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan PMK Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT, bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era hipotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu. Adapun tahapan-tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang vide pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan harus melakukan *aanmaning* dan penyitaan (vide pasal 196-200 HIR).

Dalam wawancara penulis dengan Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Jakarta III yakni Bapak Risman, S.H., M.Ak pelaksanaan lelang yang SKMHT tidak bisa dilakukan tanpa adanya APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sehingga apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka tidak dapat dilaksanakan pelelangannya dan dapat dimintakan pembatalan. Dalam kasus ini karena pejabat lelang tidak melaksanakan kewenangannya dalam memeriksa kelengkapan surat-surat dan telah berlangsungnya pelelangan maka objek sengketa dapat dikembalikan kepada pihak yang memperoleh objek sengketa dengan iktikad baik. Berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Kasasi Nomor 1180k/Pdt.G/2017 dalam kasus ini maka penulis sepakat dapat dibenarkan dalam pertimbangan hakim pada tingkat kasasi yang mengabulkan gugatan kasasi dari Iwan Sutadi Sidarta.

Sebagaimana SKMHT yang tidak diikuti APHT dalam Pasal 15 Ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. SKMHT mempunyai kadaluarsa pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

- c. Pasal 15 Ayat (3) “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Pasal 15 Ayat (6) “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Sehingga SKMHT milik Benny Karyanto adalah batal demi hukum untuk dijadikan jaminan ke PT Beka el Eska Gemilang. Sehingga penulis sepakat atas putusan Mahkamah Agung yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 350/Pdt/2016/PT DKI tanggal 25 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 517/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Brt yang mana kedua putusan tersebut sebelumnya tidak memiliki dasar yang jelas bahwa objek tanah merupakan jaminan.

Sebagaimana SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT, Akta Jual Beli atas ketiga objek bidang tanah yang semula dari Benny Karyanto ke Kameron lalu dijual lagi ke Iwan Sutadi Sidarta tidak batal demi hukum karena tidak ada pembebanan objek tanah dalam sertifikat sehingga dianggap tidak ada sengketa dan Kameron serta Iwan Sutadi Sidarta merupakan pembeli yang beriktikad baik, sehingga ketiga Sertifikat Hak Milik atas nama Iwan Sutadi Sidarta yang terlanjur diturunkan ke Hak Guna Bangunan atas nama PT Gading/PT Dwi Panca tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan tidak ada persetujuan dari Iwan Sutadi Sidarta selaku pemilik hak atas tanah dan tidak mempunyai akibat hukum apapun. Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat harus mengembalikan hak atas tanah ke pemilik semula atas nama Iwan Sutadi Sidarta.

4. PENUTUP

Berdasarkan dari apa yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Implikasi hukum atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang sudah terdaftar menurut Pasal 15 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan. Bagi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah 1 (satu) bulan diberikan maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut hangus atau tidak berlaku. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat SKMHT tidak mempunyai kewajiban untuk memberitahukan kepada para pihak untuk setelah membuat SKMHT melanjutkan dengan pembuatan APHT. Notaris hanya berkewajiban membuat akta sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga tidak ada sanksi tersendiri apabila notaris tidak melakukannya.
2. Dalam eksekusi lelang atas hak tanggungan syarat yang diperlukan adalah diantaranya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka lelang tidak dapat dilaksanakan. Kewajiban Pejabat Lelang Kelas II sesuai Pasal 37 huruf d Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189 Tahun 2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II adalah meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang dan Pasal 36 huruf a Pejabat Lelang Kelas II berwenang menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang. Sehingga apabila terjadi lelang yang dikukan secara melawan hukum maka bagi pihak ketiga dapat menggugat pelelangan tersebut, sehingga akibat hukum bagi pihak ketiga atas objek lelang

tersebut adalah dapat dikembalikan hak atas tanah kepada pihak yang memperoleh dengan iktikad baik.

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka Penulis dapat memberikan saran-saran terkait permasalahan dalam Tesis ini sebagai berikut:

1. Notaris sebagai pejabat umum seharusnya walaupun tidak mempunyai kewajiban untuk memberitahukan kepada pihak yang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk dapat melanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan mengingat jangka waktu hanya 1 (satu) bulan. Sehingga apabila suatu saat debitor wanprestasi maka pelelangan dapat dilaksanakan dengan catatan tanpa adanya perbuatan melawan hukum lainnya yang merugikan pihak ketiga.
2. Pejabat Lelang harus dengan cermat dan teliti dalam pemeriksaan dokumen sebelum lelang dilakukan. Khususnya dalam sertifikat hak atas tanah. Sehingga suatu saat pelelangan tidak merugikan pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah dengan iktikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen*. LN No, 14 Tahun 2006.

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan*, UU No. 1 Tahun 1996, LN Tahun 1996 Nomor 1, TLN Nomor 3632.

_____. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN 292 Tahun 2014, TLN Nomor 5601.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri Nomor 31 Tahun 2016. BNRI Nomor 1525.

_____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Peraturan Menteri Nomor 93/PMK.06./2010. BNRI Nomor 217.

_____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Peraturan Menteri Nomor 27/PMK.06./2016. BNRI Nomor 270.

Kode Etik Notaris; Perubahan Kode Etik Notaris, Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia. Banten 29-30 Mei Tahun 2015.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2004.

II. Buku

- Soemitro, Rachmat. Peraturan dan Instruksi Lelang. Bandung: Eresco. 1997.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudj. Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penelitian Hukum. Jakarta: Pusat Dokumentasi UI, 1979.
- Sihombing, Irene Eka. Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. 2017.
- Sjahdeini, Sutan Remy. Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan). Bandung: Penerbit Alumni, 1999.
- Sutrisno. Tanggapan Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jakarta: Rajawali Press, 2007.
- Adjie, Habib. Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia. Bandung: CV. Mandar Maju, 2009.
- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia tafsir Tematik terhadap Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Cet 3. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Andasasmita, Komar. Notaris I. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Anshori, Abdul Ghofur. Lembaga Kenotariatan Indonesia, Persepektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Bahsan, Muhammad. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Ed I. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Diantha, I Made Pasek. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum. Jakarta: Prenadamedia Grou[, 2017.
- Djumhana, Muhammad, Hukum Perbankan di Indonesia. Cet IV. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2003.
- Efendi, Joenadi dan Johnny Ibrahim. Meode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. Depok: Prenadamedia Group, 2018.
- Harahap, M. Yahya. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta: PT Gramedia, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Jambatan. 1995.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007)*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. 2013.
- Hasbulla, Freida. Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan. Jilid II. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005.

Mamudiji, Sri. *Metode penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Peranginangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2007.

Peranginangin, Effendi. *Peraturan Lelang*. Jakarta: Esa Study Club, 1994.

Priyatno, Dwidja, *Kebijakan Legislasi tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi di Indonesia*. Bandung: CV. Utomo, 2004.

Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2011.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.

Setiawan, Rahmat. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A. Bardin, 1999.

Supriadi. *Etika & Tanggung Jawan Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Sutardjo. *Pelelangan dalam Rangka Eksekusi oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya yang Timbul dalam Praktek*. Jakarta, 1994.

Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

III. Karya Ilmiah

Syah, Caroline. “Analisis Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Keiga Dalam Kaitannya dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No, 1910 K/Pdt/2005)”. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.

E Lumoindong, Aurelia. “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Pada Pelelangan Barang Tidak Bergerak melalui Kantor Lelang (KLN) di Jakarta (Studi Kasus Perkara Perdata Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Peninjauan Kembali (PK) Nomor 466 PK/Pdt/2002)”. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Gayatri, Avriaztheni Putri. “Analisis Terhadap Pembatalan Perkawinan pada Pekawinan Yang Sudah Putus Karena Kematian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Tasikmalaya Nomor 2085/PDT.G/2004/PA.TS)”. Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2010.

Kamelo, Tan. “Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara”. Disertasi Program Doktor, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2002.

Tanaji, Randy Wahyu. “Analisis Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Pemenang lelang Dengan Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Asal Konvesi Hak Barat (Putusan

Mahkamah Agung Nomor 3874/Pdt/2001)". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2015.

IV. Artikel

Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance* Vol. 2, No. 1, (Januari, 2017). Hlm. 147-161.

Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance*. Vol 2, No 1. (Januari, 2017). Hlm. 154.

Anis Masdurohatun, Setyaningsih. "Notaris Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditir Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto". *Jurnal Akta*. Vol 5, 2015.

Natakusumah, Arikanti. "Hak tanggungan Bagi Hak Pakai, Kesiapan Praktisi dan Pihak-pihak terkait". *Jurnal Akta*, Vol. 5, 2018.

V. Internet

Hasanudin. "Peran Aktif Pasif Hakim Perdata dan Implikasinya Terhadap Akses Keadilan". <http://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/peran-aktif-pasif-hakim-perdata-dan-implikasinya-terhadap-akses-keadilan/>. Diakses 19 Maret 2019.

Kemenkeu.go.id. Diakses pada tanggal 24 Oktober 2019.