

Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Adanya Pembatalan Risalah Lelang oleh Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/Pn. Bandung

The Responsibility of The State Assets and Auction Service Office in The Mortgage Rights Auction Due to The Cancellation of Auction Minute Deeds by The Decree of The Bandung District Court No. 589/Pdt.G/2013/Pn. Bandung

¹Andi Achmad Rahmat ² Arif Firmansyah

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

email: ¹*andi.achmad@aol.com*, ²*arifunisba05@gmail.com*

Abstract. One method to transfer land ownership rights through an auction of mortgage right carried out by auction officials at the State Assets and Auction Service Office, carrying out sales through the mortgage rights auction based on the requests from the holders of mortgage rights, auction as the implementation of executorial rights in the certificate of mortgage rights, sales implementation technique was carried out by auction officials at the State Assets and Auction Service Office, in which the implementation of mortgage right auction has generated the auction minute deed. For the auction buyer, the auction minute deed of mortgage rights can be used as the basis of land title transfer documents, therefore sold auction object and transfer of land title documents to the buyer of the auction, the ownership of land rights becomes the collateral for credit and the creditor may obtained credit refund which is not paid by the debtor from the sale of mortgage rights. However, there were several fact that not all auction buyers can enjoy the results of purchasing the land in the auction execution due to the constraints on the land area of the auction object, resulting in a dispute which results in the cancellation of the auction minutes deed by a court decision, which is one of the cases as in the Decree of Bandung district court with register No. 589/Pdt.G/2013 dated June 25, 2014. This certainly causes a loss for auction buyers who have paid full costs in the purchase of auction objects carried out by auction officials at the State Asset and Auction Service Office. The research method consists of the specifications using descriptive analysis with a normative juridical approach, the research phase being carried out is library research and field research. Data collection techniques used were document studies to obtain as well as to collect secondary data and interviews to obtain primary data then the data obtained is then analyzed qualitatively juridical. The seller of the mortgage right object who obtained the repayment of debt from the sale of mortgage right object has the responsibility to the auction object buyer as the recipient of the money from the auction of mortgage rights, the auction buyer who has the good intention to obtain legal protection for the auction object is included in the cancellation of the auction minutes deed. Cancellation of auction minutes deed results in auction buyers losing ownership rights to the land purchased in the auction of mortgage right, therefore the auction seller has an obligation to return the entire detriment suffered by the auction buyer materially and immaterially. Whereas the cancellation of the auction minutes deed on the implementation of the auction of mortgage rights by auction officials at the State Asset and Auction Service Office as the party receiving the sale request through the auction of mortgage rights is not obliged to be responsible for the cancellation of the auction minutes deed as long as the auction has fulfilled the entire formal provisions in the auction implementation guidelines because if the basis for cancellation of the auction minutes deed derived from the material validity aspects (physical and juridical data) of the auction object, therefore it is the responsibility of the auction seller.

Keywords: Collateral, Auction Execution, Mortgage Rights

Abstrak. Salah satu cara peralihan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), untuk melaksanakan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan atas dasar permohonan dari pemegang hak tanggungan, lelang eksekusi sebagai pelaksanaan hak eksekutorial dalam sertipikat hak tanggungan, teknis pelaksanaan penjualandilaksanakan oleh pejabat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),

yang mana dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menerbitkan risalah lelang, bagi pembeli lelang kutipan risalah lelang eksekusi hak tanggungan dapat dijadikan sebagai dasar baliknama sertipikat kepemilikan tanah sehingga dengan terjualnya objek lelang dan dilakukan baliknama sertipikat kepada pembeli lelang maka telah beralih kepemilikan hak atas tanah yang jadi jaminan kredit serta kreditur memperoleh pengembalian kredit yang ingkar janji dibayar debitur dari hasil penjualan obyek hak tanggungan. Akan tetapi faktanya tidak semua pembeli lelang dapat menikmati hasil pembelian bidang tanah dalam lelang eksekusi karena dilapangan terdapat kendala-kendala diatas bidang tanah obyek lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga menimbulkan adanya sengketa yang berakibat pembatalan risalah lelang oleh putusan pengadilan, yang mana salah satu contoh kasus sebagaimana dalam putusan pengadilan negeri Bandung dengan register No. 589/Pdt.G/2013 tertanggal 25 juni 2014, hal ini tentunya menyebabkan kerugian bagi pembeli lelang yang telah membayar lunas seluruh biaya dalam pembelian obyek lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Metode penelitian ini terdiri dari spesifikasi penelitian yang menggunakan deskriptif analisis dengan metode pendekatan yuridis normatif dengan tahap penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi dokumen untuk memperoleh dan mengumpulkan data sekunder dan wawancara memperoleh data primer kemudian data yang telah didapat kemudian dianalisis secara yuridis kualitatif. Penjual obyek hak tanggungan yang memperoleh pelunasan utang dari penjualan obyek hak tanggungan memiliki kewajiban bertanggungjawab kepada pembeli obyek lelang sebagai penerima uang hasil lelang eksekusi hak tanggungan, pembeli lelang yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum atas perbuatannya membeli obyek lelang hak tanggungan termasuk dalam hal adanya pembatalan risalah lelang. Pembatalan risalah lelang mengakibatkan pembeli lelang kehilangan hak kepemilikan atas tanah yang dibeli dalam lelang eksekusi hak tanggungan oleh karena itu penjual obyek lelang memiliki kewajiban untuk mengembalikan segala kerugian yang dialami oleh pembeli lelang baik materil maupun immaterial. Sedangkan terhadap adanya pembatalan risalah lelang atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh pejabat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pihak yang menerima permohonan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat diminta pertanggungjawaban atas adanya pembatalan risalah lelang selama pelaksanaan lelang telah memenuhi segala ketentuan formal dalam petunjuk pelaksanaan lelang sebab apabila dasar pembatalan risalah lelang dari aspek kebenaran materil data fisik maupun yuridis obyek lelang merupakan tanggung jawab dari penjual lelang.

Kata kunci : Jaminan, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan

A. Pendahuluan

Pembangunan nasional dilaksanakan salah satunya dalam bidang perekonomian, hal ini sebagai pelaksanaan amanat dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yakni “memajukan kesejahteraan umum” Salah satu bentuk implementasi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat oleh pemerintah difasilitasi untuk memperoleh dana pinjaman dari lembaga keuangan untuk memenuhi kebutuhan maupun membiayai kegiatan usahanya, bank merupakan salah satu diantara lembaga keuangan yang dapat memberikan pinjaman kepada dalam bentuk kredit.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang

Perbankan, menyebutkan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga dalam pelaksanaannya bank haruslah hati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank haruslah memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan,

tenggang waktu, *degree of risk*, resiko, prestasi/objek kredit.³

Salah satu cara untuk melindungi kredit yang telah diberikan kepada debitur, pihak kreditur akan mensyaratkan adanya jaminan atas kredit yang diberikannya. Fungsi jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur.⁴

Untuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tersebut ditegaskan bahwa “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Sebagai pemilik tanah pembeli dalam lelang eksekusi tentu akan menempati fisik bidang tanah yang telah dibelinya, akan tetapi terdapat pembeli lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai bidang tanah karena dikuasai pihak lain yang juga memiliki bukti kepemilikan atas tanah obyek lelang eksekusi hak tanggungan, kasus ini terjadi dalam perkara di Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung tertanggal 25 Juni 2014.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut : ” Bagaimanakah perlindungan

hukum terhadap pembeli hak atas tanah dalam lelang eksekusi hak tanggungan atas adanya pembatalan risalah lelang oleh putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung ?” , “Bagaimanakah akibat hukum yang timbul atas terjadinya pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung ?” dan “Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban KPKNL sebagai pelaksana penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang menerbitkan risalah lelang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung?”. Selanjutnya tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli lelang hak tanggungan atas adanya pembatalan risalah lelang oleh putusan pengadilan Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung;
2. Untuk mengkaji, menganalisis dan mendapatkan pengetahuan mengenai akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan Pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung.
3. Untuk mengkaji, menganalisis dan mendapatkan pengetahuan mengenai bentuk pertanggungjawaban balai lelang sebagai pelaksana penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 394

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan benda lain yang*

melekat Pada Tanah dalam konsepsi Penerapan azas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Menyongsong lahirnya Lembaga Hak Tanggungan), Nuansa Madani, Cetakan Ke II, Jakarta, 2011, hlm. 33.

menerbitkan risalah lelang dibatalkan putusan pengadilan Negeri Bandung No. 589/Pdt.G/2013/PN. Bandung

B. Landasan Teori

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Berdasarkan Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria, yang mana menyebutkan : “yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) yang diatur dalam Pasal 25, 33, dan 39 UUPA”.

Akta Pemberian Hak Tanggungan pada dasarnya memuat syarat-syarat spesialisitas, jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan sebagaimana Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan oleh para pihak, termasuk janji Royalty Partial sebagaimana Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dan janji penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan Lelang

adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang (*Vendumeester* sebagaimana dimaksud dalam *Vendureglement*) adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, membedakan Pejabat lelang menjadi 2 (dua) antara lain: “Pejabat Lelang Kelas I, dan 2. Pejabat Lelang Kelas II”

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pelaksanaan Lelang Eksekusi hak tanggungan di Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan atas dasar Pasal 6 UUHT, yang menjelaskan berbunyi “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan melalui lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah “lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-

dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”.

Khusus untuk lelang yang menyangkut tanah maka KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan akan menentukan penjual untuk melengkapi persyaratan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat sesuai ketentuan Pasal 25 (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang . Eksekusi hak tanggungan dapat digolongkan sebagai eksekusi yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekusi

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dibatalkannya Risalah Lelang

Mengenai pemberian kredit kepada debiturnya bank selaku kreditur berpedoman ketentuan kepada ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan bahwa, “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan .”

Pelaksanaan obyek hak tanggungan melalui lelang eksekusi apabila dilaksanakan sesuai peraturan pelaksanaan lelang maka pembeli lelang dipersamakan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik, maka menurut hukum pula dengan didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Agustus 1967 Reg.No.821 K/Sip/1974, yang menyatakan “Pembeli yang membeli

suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang”.

Akibat Hukum Atas Adanya Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Putusan Pengadilan

Adanya pembatalan lelang terjadi disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dapat dibuktikan termohon lelang dalam proses pembuktian dalam persidangan mengenai cacat hukumnya penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan, dalam hal ini terjadi pembatalan lelang maka secara hubungan hukum obyek tanah lelang eksekusi akan menjadi melekat kembali hak tanggungan kembali seperti saat belum terjadi penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan, oleh karena itu Penjual lelang sebagai penerima hasil penjualan lelang harus mengembalikan keugian kepada pembeli lelang. Jumlah ganti rugi yang diminta pembeli lelang atas seluruh biaya yang dikeluarkan dalam pembelian obyek lelang hak tanggungan sebagai akibat terjadinya penjualan lelang atas permohonan penjual lelang, dasar hukum pembeli lelang untuk menuntutnya terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Bentuk Pertanggungjawaban KPKNL Atas Adanya Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Putusan Pengadilan

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut maka kewajiban yang harus dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tercantum sebagaimana pada isi Pasal 11 ayat (1)

UUHT, janji yang dicantumkan antara si pemberi dan si penerima hak tanggungan lebih didasarkan pada kesepakatan antara keduanya. Tercantumnya klausul-klausul pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memberi wewenang kepada penerima hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan tersebut dan mempunyai kekuatan hukum mengikat apabila terjadi ingkar janji pembayaran utang.

KPKNL sebagai tempat pelaksana penjualan lelang eksekusi hak tanggungan sebelum dilakukan penjualan dalam lelang memiliki kewajiban kewajiban meneliti seluruh syarat-syarat penjualan dan memenuhi seluruh tahapan serta serta menunjuk pejabat lelang sebagai pelaksana penjualan sehingga selama persyaratan-persyaratan serta proses dilaksanakan sesuai petunjuk pelaksanaan lelang KPKNL tidak menanggung konsekuensi untuk hukum kewajiban untuk mengganti kerugian dalam mengembalikan hasil penjualan lelang kepada pembeli lelang apabila sebab batalnya risalah lelang eksekusi hak tanggungan atas dasar keabsahan syarat-syarat penjualan lelang eksekusi maka menjadi tanggung jawab dari penjual lelang sebagai penerima hasil bersih lelang.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, penulis dapat menyimpulkan antara lain :

1. Pembeli lelang hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan harus memperoleh perlindungan hukum atas pembelian obyek hak tanggungan apabila risalah lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan karena menimbulkan Kerugian pada pembeli lelang, secara hubungan hukum

kerugian menjadi tanggungjawab penjual lelang, yang mana proses lelang terjadi atas adanya permohonan dari penjual lelang/Kreditur selaku pemohon lelang dan penerima hasil bersih penjualan obyek hak tanggungan dari lelang eksekusi hak tanggungan serta dengan dibatalkannya risalah lelang maka keadaan obyek hak tanggungan akan kembali melekat hak tanggungan sebagaimana sebelum terjadi lelang.

2. Mendapatkan seluruh hak nya baik secara bukti yuridis formal maupun materil fisik bidang tanahnya merupakan hak Pembeli lelang dengan adanya pembatalan lelang disebabkan adanya perbuatan melawan hukum penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan, maka secara hubungan hukum obyek tanah lelang eksekusi akan menjadi melekat kembali hak tanggungan kembali seperti saat belum terjadi penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan, oleh karena itu Penjual lelang sebagai penerima hasil penjualan lelang harus mengembalikanseluruh kerugian kepada pembeli lelang.
3. KPKNL sebagai tempat pelaksana penjualan lelang eksekusi hak tanggungan sebelum dilakukan penjualan dalam lelang memiliki kewajiban kewajiban meneliti seluruh syarat-syarat penjualan dan memenuhi seluruh tahapan serta serta menunjuk pejabat lelang sebagai pelaksana penjualan sehingga selama persyaratan-persyaratan serta proses dilaksanakan sesuai petunjuk pelaksanaan lelang

KPKNL tidak menanggung konsekuensi untuk hukum kewajiban untuk mengganti kerugian dalam mengembalikan hasil penjualan lelang kepada pembeli lelang apabila sebab batalnya risalah lelang eksekusi hak tanggungan atas dasar keabsahan syarat-syarat penjualan lelang eksekusi maka menjadi tanggung jawab dari penjual lelang sebagai penerima hasil bersih lelang.

E. Saran

1. Bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan sebelum mengikuti pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebaiknya meneliti data-data yuridis formal pengajuan lelang atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh informasi yang akurat secara langsung mengenai kondisi sertipikat tanah yang menjadi obyek lelang serta pemenuhan prosedur formal terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Pembeli Lelang harus melaksanakan pemeriksaan fisik bidang tanah secara langsung ke obyek hak tanggungan yang akan di lelang eksekusi guna mengetahui kondisi bidang tanah yang akan dibeli dalam lelang eksekusi, karena pemeriksaan secara fisik langsung dapat diperoleh fakta mengenai kesesuaian data secara formal dalam sertipikat dengan fakta dilapangan sehingga sedini mungkin dapat diketahui apabila adanya potensi permasalahan yang dapat dijadikan dasar batalnya penjualan obyek hak tanggungan dalam lelang eksekusi hak tanggungan.

Daftar Pustaka

Buku-buku

- Ahmad Yani & Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis/Jaminan Fidusia*, Radja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2000.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan benda lain yang melekat Pada Tanah dalam konsepsi Penerapan azas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Menyongsong lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Nuansa Madani, Cetakan Ke II, Jakarta, 2011.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997
- _____, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Johannes Ibrahim, *Pengimpasan pinjaman (kompensasi) dan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit bank*, CV Utomo, Bandung, 2003;
- Munir Fuady, *Hukum perkreditan kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *HIR dalam Teori dan Paktek*, CV. Mandar Maju, 1995;
- Sutan Remi Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta, 1993;
- Yahya Harahap, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1998;
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*

Suatu Tinjauan Singkat, Raja
Grafindo, Jakarta,

Peraturan Perundang-undangan

Vendu Reglement Staatblad 1908-189

Kitab Undang-undang Hukum Perdata
(BW).

Undang-undang No. 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan Atas
Tanah Beserta Benda-Benda
Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran
Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan No.
27/PMK.06/2016 Tentang
petunjuk Pelaksanaan Lelang