

TESIS

**KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG
MELANGGAR ASAS KETERBUKAAN**



Oleh:

ALIFA NURIN SABRINA, S.H.

NIM. 032024253071

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

TESIS
KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG
MELANGGAR ASAS KETERBUKAAN

TESIS
Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga

Oleh:
ALIFA NURIN SABRINA, S.H.
NIM.032024253071

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 29 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H.

NIP. 197304062003121002

Dosen Pembimbing Kedua:



Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M.

NIK. 199009292022013101

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 29 Juli 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001**

**Anggota : 1. Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H.
NIP. 196812291993031004**

**2. Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H.
NIP. 197304062003121002**

**3. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003**

**4. Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M.
NIK. 199009292022013101**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Alifa Nurin Sabrina S.H.

NIM: 032024253071

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 12 April 2022

Yang membuat pernyataan,



Alifa Nurin Sabrina, S.H.

NIM. 032024253071

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

"Indeed, with hardship [will be] ease"

ABSTRAK

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus memenuhi asas-asas yang ada dalam Peraturan di bidang lelang sebab akan mempengaruhi terhadap keabsahan lelang. Asas-asas yang mendasari lelang diantaranya yaitu asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Penerapan asas keterbukaan adalah melalui adanya pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam PMK No. 213 Tahun 2020 yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan kesempatan bagi para pihak untuk mengetahui pelaksanaan lelang. Apabila terdapat pelanggaran pada saat pengumuman dan tidak memenuhi asas keterbukaan maka akan menimbulkan suatu akibat hukum sehingga lelang tersebut dapat dibatalkan. Tesis ini akan membahas tentang keabsahan lelang apabila melanggar salah satu asas yaitu asas keterbukaan dan upaya hukum yang dapat dilakukan pihak yang dirugikan sebagai bentuk perlindungan hukum, dengan menggunakan metode penelitian *doctrinal research* dan disertai pendekatan *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach* penelitian ini memperoleh hasil bahwa pelanggaran asas keterbukaan dalam pelaksanaan pengumuman yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang akan berakibat hukum yaitu lelang tersebut dapat dibatalkan dengan adanya upaya hukum yang diajukan oleh pihak yang dirugikan dalam hal ini yaitu debitor.

Kata Kunci: Pengumuman Lelang; Asas Keterbukaan; Pembatalan Lelang.

ABSTRACT

The implementation of the Mortgage Execution auction must comply with the principles contained in the regulations in the auction sector because it will affect the validity of the auction. The principles that underlie the auction include the principle of openness, the principle of competition, the principle of justice, the principle of legal certainty, the principle of efficiency and the principle of accountability. The application of the principle of transparency is through the announcement of the auction as regulated in PMK 213 of 2020 which aims to provide legal certainty and opportunities for the parties to know about the implementation of the auction. If there is a violation at the time of the announcement and does not meet the principle of transparency, it will cause a legal consequence so that the auction can be canceled. This thesis will examine how the validity of the auction if it violates one of the principles, namely the principle of openness and legal remedies that can be taken by the aggrieved party as a form of legal protection, using doctrinal research methods and accompanied by a statute approach, conceptual approach and case approach. Violation of the principle of openness in the implementation of announcements that are not in accordance with the procedures and provisions of the auction will result in legal consequences, namely the auction can be canceled with legal remedies submitted by the party who is harmed in this case, namely the debtor.

Keywords: Auction Announcement; Principle of Openness; Auction Cancellation.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, serta senantiasa memberikan kesehatan, kesempatan, kekuatan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya dengan judul “Keabsahan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Melanggar Asas Keterbukaan” dengan baik. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga penulis, Papa, Mama, Mas Adri dan Sopik yang tiada henti memberikan dukungan moral maupun materiil dan tidak pernah memberikan batasan bagi penulis untuk terus berkembang dan mencapai cita-cita
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajarannya.
3. Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N. dan Bapak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Tesis penulis yang telah banyak memberikan masukan, pemikiran, semangat, motivasi sampai akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik, yang mana dalam

perjalanan penulisan Tesis ini, berbagai pengalaman dan hal baru telah dikenalkan dosen pembimbing kepada penulis.

4. Para Dosen Penguji skripsi penulis, Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H. dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. yang telah memberikan kritik maupun saran yang membangun dan bermanfaat agar skripsi ini menjadi lebih baik.
5. Ibu Ria Setyawati, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen Wali Penulis yang telah bersedia membimbing penulis selama menempuh perkuliahan.
6. Seluruh Dosen, Staff Pengajar, serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang senantiasa memberikan ilmu serta membantu segala proses administrasi penulis dalam menempuh perkuliahan.
7. Sahabat masa SMA penulis yang memberikan kebahagiaan di setiap pertemuan, Nadia, Salsa, Neysa, Madha, Vita, Tasha, Gita dan seluruh sahabat IPS 2 lainnya.
8. Sahabat sejak masa SMP, Fara dan Alfin. Semoga kita selalu bersama dalam kebaikan.
9. Sobat MARI BELAJAR, Parli, Teteh, Pina, Orel, Bayi, Yuk, Cupiq, Madun, Nita dan Zerra. Semoga kita semua dapat meraih cita-cita kita.
10. Teman-teman besok kemana, Mami neysa, Salsa, Adryan, Ollak, Tatak, dan Dzaky yang selalu menghibur penulis.
11. Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga angkatan 2020, utamanya Piya, Aisyah, Ocid, Cut, Fita, Rani,

Mbak Dhika, Karina dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

12. Last but not least, my best partner Yuzril Ardhito Rosidin, yang sangat membantu, mendukung dan menemani penulis dalam melalui berbagai kesulitan, terimakasih banyak.

13. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, kerjasama, dan dukungan serta doanya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna serta terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun akan sangat diterima dengan senang hati oleh penulis. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 01 Agustus 2022
Penulis,

Alifa Nurin Sabrina

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23*);
- Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblaad 1908-189 j.o. Stb. 1940-56*);
- Instruksi Lelang (*Vendu Instructie Staatsblaad 1908-190*);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomo 104);
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42);
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601);
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 867);
- Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

DAFTAR PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 13/Pdt.Plw/2016/Pn.Bkt;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 66 K/Pdt/2017.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR PUTUSAN	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	11
1.4.2 Manfaat Praktis	11
1.5 Keaslian Penelitian.....	11
1.6. Metode Penelitian	14
1.6.1 Tipe Penelitian	14
1.6.2 Pendekatan Masalah.....	14
1.6.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan	14
1.6.2.2 Pendekatan Konsep.....	15
1.6.2.3 Pendekatan Kasus	16
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	17
1.6.3.1 Bahan Hukum Primer	18
1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder	19
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	19

1.6.5 Analisis Bahan Hukum	20
1.7. Sistematika Penulisan	21
BAB II	23
KEABSAHAN PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK MENERAPKAN ASAS KETERBUKAAN	23
2.1 Ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia	23
2.2 Syarat Sah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	29
2.3 Eksistensi Penerapan Asas Keterbukaan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	40
BAB III.....	49
UPAYA HUKUM ATAS PELANGGARAN DALAM PENGUMUMAN LELANG EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN	49
3.1 Akibat Hukum Bagi Para Pihak Atas Pelanggaran dalam Pengumuman Lelang	49
3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pelanggaran dalam Pengumuman Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.....	54
3.3 Kajian Perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt. Pelanggaran Pengumuman Lelang Eksekusi.....	65
BAB IV	73
PENUTUP.....	73
4.1 Kesimpulan	73
4.2 Saran	74
DAFTAR BACAAN.....	0