

TESIS

**KEABSAHAN LELANG TERHADAP SERTIPIKAT YANG DIBATALKAN
OLEH KANTOR PERTANAHAN**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 47 PK/Pdt/2016)



OLEH:

ASTARI CAHYANINGTYAS WINANTYO, S.H.

NIM. 032014253001

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

**KEABSAHAN LELANG TERHADAP SERTIPIKAT YANG DIBATALKAN
OLEH KANTOR PERTANAHAN
(Studi Kasus Putusan 47 PK/Pdt/2016)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**ASTARI CAHYANINGTYAS WINANTYO, S.H.
NIM.032014253001**

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

2022

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 11 Januari 2022**

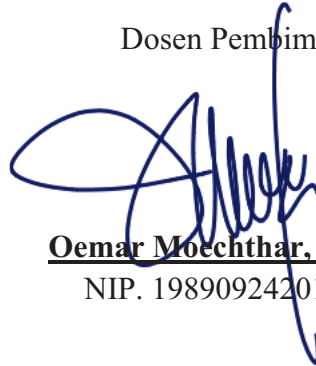
Oleh

Dosen Pembimbing I



Dr. Sri Winarsi, S.H.,M.H.
NIP.196806031993032001

Dosen Pembimbing II



Oemar Moechthar, S.H.,M.Kn.
NIP. 198909242015041001

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP.198003202005012002

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 11 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H., M.H.
NIP. 196812291993031004

Anggota : 1. Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.
NIP. 195012122021016201
2. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
NIP. 196806031993032001
3. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001
4. Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M.
NIP. 199009292022013101

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Astari Cahyaningtyas Winantyo, S.H.

NIM : 032014253001

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, 11 Januari 2022
Yang membuat pernyataan,



Astari Cahyaningtyas Winantyo, S.H
NIM. 032014253001

ABSTRAK

Jual beli yang dilakukan melalui lelang merupakan salah satu hal yang umum terjadi. Salah satu lelang yang dapat dilaksanakan adalah lelang terhadap hak atas tanah. Pada pelaksanaannya dalam melakukan pelelangan tersebut terdapat beberapa masalah utamanya berkaitan dengan kewenangan dari penjual lelang dalam menjual hak atas tanah tersebut. Salah satu contoh tersebut dapat diambil dalam Putusan Mahkamah Agung 47/PK/Pdt/2016. Bahwa setelah dilakukan lelang baru diketahui di kemudian hari bahwasanya objek lelang tersebut merupakan sertifikat yang cacat hukum dan terdapat putusan yang menyatakan bahwa sertifikat objek lelang tersebut harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang sesungguhnya. Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat beberapa perbedaan putusan dari masing-masing hakim yang menyebabkan sengketa berlangsung lama salah satunya berkaitan dengan tidak diakuinya lelang tersebut. Lelang sejatinya dinyatakan sah bilamana telah memenuhi legalitas formal lelang, namun terdapat ketidakpastian yang nantinya akan diperoleh oleh pemenang lelang bilamana di kemudian hari ternyata dokumen yang diajukan tidak sah menyebabkan objek lelang yang telah dimenangkan harus dikembalikan. Penulisan ini memfokuskan pada keabsahan sertifikat sebagai objek lelang, serta akibat hukum yang timbul terhadap berbagai pihak yang berkaitan dengan adanya lelang yang telah terjadi namun adanya suatu pembatalan sertifikat di kemudian hari.

Kata Kunci: Lelang, Sertipikat, Pembatalan Sertipikat

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

ABSTRACT

Buying and selling through auctions is a common thing. One of the auctions that can be carried out is the auction of land rights. In its implementation, in conducting the auction, there are several main problems related to the authority of the auction seller in selling the rights to the land. One such example can be taken in Supreme Court Decision 47/PK/Pdt/2016. Whereas after the auction it was discovered that the object of the auction was a legally flawed certificate and there was a decision stating that the certificate of the object of the auction must be returned to the actual land rights holder. In this regard, there are several differences in the decisions of each judge which caused the dispute to last a long time, one of which was related to the non-recognition of the auction. Auctions are actually declared valid if they have met the formal legality of the auction, however, there is uncertainty that the winning bidder will obtain if later it turns out that the documents submitted are invalid, causing the auction object that has been won to be returned. This writing focuses on the validity of the certificate as the object of the auction, as well as the legal consequences that arise for various parties related to the existence of an auction that has taken place but there is a cancellation of the certificate at a later date.

Keywords: Auction, Certificate, Cancellation of Certificate

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya hadirkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunianya, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini. Perkenankan penulis untuk mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku koordinator Program Studi Magister Kenotariatan;
2. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing saya yang selalu memberikan bimbingan, masukan, arahan dalam pengerjaan tesis ini maupun dalam perkuliahan, serta telah bersedia meluangkan waktu membimbing penulis selama penyusunan tesis ini;
3. Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang memberikan arahan serta selalu mengingatkan penulis untuk menjadi lebih baik dari sebelumnya, terima kasih telah bersedia meluangkan waktu membimbing penulis dalam penulisan maupun perkuliahan;
4. Ibu Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S., Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, S.H., M.H., Bapak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M. selaku penguji tesis;
5. Bapak dan Ibu dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu dan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti perkuliahan;

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

6. Kedua orang tua penulis, dr. Tjahjo Winantyo, Sp.B, dan Ibu Replita Trianni atas segala dukungan yang tidak terhingga kepada penulis sejak dahulu hingga sekarang;
7. Keluarga penulis, dr. Vania Idelia Winantyo, drg. Levina Azaria Winantyo, S.H., dr. Pandya Daniswara Winantyo, Mas Fadhil, Mas Dondi, keponakan Penulis, Qianna, Qeannu, dan keponakan yang akan segera hadir atas segala semangat yang telah diberikan kepada penulis untuk segera dapat menyelesaikan penulisan ini, keluarga besar Soehartedjo, dan keluarga Besar Moeljadi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
8. Sahabat baik penulis sejak dahulu, Vidya Annisa Pebriastika, Deti Rahmawati, Dinar Karunia, Arra Aulia Sedayu, Galuh Nur Pratiwi, serta sahabat penulis lainnya yang tidak dapat disebutkan, terima kasih atas bantuan dan waktunya untuk mendengarkan segala keluh kesah penulis;
9. Sahabat penulis dalam menempuh Pendidikan S2, Clara Renny Kartika, Ananda Amalia Tasya, Mbak Isnin Harianti, Paramitha Sekarayu, Maria Permata Dewi, terima kasih atas segalanya, senang bisa mengenal teman teman baru pada saat menempuh Pendidikan S-2 ini

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak sempurna, namun berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 11 Januari 2022

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Vendu Reglement (Staatsblaad 1908 Nomor 189)

Vendu Instructie (Staatsblad 1908 Nomor 190)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380)

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84)
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9
Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah
Negara dan Hak Pengelolaan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun
2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan
Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun
2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas
Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak
Pengelolaan dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan
Pertanahan Nasional
- Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis
Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	viii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Metode Penelitian.....	12
1.5.1 Tipe Penelitian.....	12
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	13
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	14
1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	15
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	16
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika	17
BAB II KEABSAHAN LELANG ATAS SERTIPIKAT YANG DI KEMUDIAN HARI DIBATALKAN KANTOR PERTANAHAN.....	19
2.1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang.....	19
2.2. Sertipikat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara	28
2.2.1 Keabsahan Wewenang Sertipikat Objek Lelang	34
2.2.2 Keabsahan Prosedur Sertipikat Objek Lelang	39
2.2.3 Keabsahan Substansi Sertipikat Objek Lelang.....	43
2.2.4 Cacat Administrasi dalam Sertipikat.....	48
2.3. Kewenangan Badan Pertanahan dalam Pembatalan Sertipikat	50

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB III AKIBAT HUKUM TERHADAP RISALAH LELANG YANG BERSUMBER DARI SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBATALKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN DI KEMUDIAN HARI.....	58
3.1 Akibat Hukum dalam perspektif Hukum Pertanahan dan Hukum Administrasi	58
3.2 Akibat Hukum yang Timbul dari Risalah Lelang	63
3.2.1 Akibat Hukum terhadap Pemenang Lelang.....	64
3.2.2 Akibat Hukum bagi Badan Pertanahan Nasional.....	73
3.2.3 Akibat Hukum bagi Penyelenggara Lelang.....	76
3.2.4 Akibat Hukum bagi Ahli Waris.....	80
BAB IV	83
4.1 Kesimpulan.....	83
4.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA.....	86

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

1. Putusan Nomor 323/Pdt.G/2011/PN.Jkt Tim
2. Putusan Nomor 460/Pdt/2021/PT. DKI
3. Putusan Nomor 1653 K/Pdt/2013
4. Putusan Nomor 47 PK/Pdt/2016

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Skema Tindakan Pemerintah.....	60
---	----