



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Hal Lelang
Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus
Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)

Disusun oleh:

REGINA NITAMI KASDI

NIM. 217202012

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang
Dalam Hal Lelang Dinyatakan Cacat Hukum
Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus
Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Regina Nitami Kasdi

NIM : 217202012

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022

Persetujuan

Nama : REGINA NITAMI KASDI
NIM : 217202012
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Hal Lelang Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 24-Juni-2022

Pembimbing:
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



Pengesahan

Nama : REGINA NITAMI KASDI
NIM : 217202012
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Hal
Lelang Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan
Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor
18/PDT/2015/PT.AMB)
Title : -


Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juli -2022.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 21-Juli-2022

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, Penulis memanjatkan segala rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena hanya atas berkat dan perkenanan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Hal Lelang Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini tidak akan dapat tersusun dengan baik tanpa adanya bantuan yang tulus dan ikhlas dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, dari hati Penulis yang terdalam, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing sekaligus dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah meluangkan banyak waktu, pikiran, dan tenaga dalam membimbing Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

5. Seluruh dosen program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi Penulis;
6. Bapak Muh. Syaiful L. selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
7. Bapak Raynolds Alex Mukau, S.E., S.H., M.H., selaku Kepala Sub Bagian Keuangan dan Barang Milik Negara Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
8. Seluruh karyawan dan staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dalam hal Penulis menjalankan perkuliahan untuk keperluan akademik maupun administrasi;
9. Orang tua tercinta Penulis, yaitu papa Kasmon Kasdi, yang telah berjuang dan bekerja keras, memberikan kasih sayang, nasihat, semangat, serta motivasi untuk Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini guna mencapai gelar magister kenotariatan, kemudian untuk mama Hetty Caroles yang siang dan malam selalu memanjatkan doa untuk keberhasilan Penulis, mendukung, memberikan kasih sayang, dorongan serta semangat kepada

Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini, kemudian juga kepada adik Penulis tersayang Kristian Brando Kasdi yang selalu menyemangati Penulis, menghibur Penulis dikala sedih serta memberikan kekuatan kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;

10. Paman Penulis yang terkasih yaitu Almarhum Bapak Hendrikus Caroles, S.H. yang merupakan pihak yang memperkenalkan dunia hukum dan kenotariatan kepada Penulis, sehingga Penulis termotivasi untuk mengambil jurusan ini, dan yang semasa hidupnya telah sangat berjasa dalam menyemangati Penulis, memberikan kasih sayang, perhatian, kepedulian, motivasi, dorongan, serta semangat kepada Penulis sehingga Penulis bisa ada sampai di titik ini;

11. Saudara sepupu Penulis yang tersayang, Brylliani Putri Nathania Caroles, S.H., yang selalu menemani Penulis, menghibur Penulis, memberikan semangat, motivasi, dan doa bagi Penulis sehingga Penulis terus semangat untuk menyelesaikan tesis ini;

12. Keluarga besar Penulis yang telah memberikan kasih sayang, dukungan, doa, dan semangat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;

13. Teman-teman terdekat Penulis selama masa perkuliahan Marsalina Kareth, S.H. dan Fianita Chandra, S.H., yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan semua teman-teman seangkatan Penulis, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu;

14. Pihak-pihak lain yang telah membantu Penulis dalam penyusunan dan pembuatan tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Penulis telah berusaha untuk menyelesaikan tesis ini sebaik-baiknya, namun pada kenyataannya masih banyak ditemukan kekurangan-kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan Penulis. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya, Penulis sangat berharap bahwa tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya bagi praktisi maupun masyarakat. Kiranya Tuhan Yesus Kristus melimpahkan berkat-Nya kepada semua orang yang telah tulus membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, Juni 2022

Penulis,

Regina Nitami Kasdi

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR SINGKATAN	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	
1. Bagaimana legalitas dari suatu lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan permohonan kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia?	13
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam hal lelang dinyatakan cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan? (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB).....	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
1. Tujuan Penelitian.....	14
2. Kegunaan Penelitian	
a. Kegunaan Teoretis	14
b. Kegunaan Praktis	14
D. Kerangka Konseptual.....	15
E. Kerangka Teori	

1. Teori Kepastian Hukum	24
2. Teori Keadilan	30
3. Teori Perlindungan Hukum.....	35
F. Metode Penelitian	
1. Metode Pendekatan.....	37
2. Spesifikasi Penelitian.....	38
3. Tahap Penelitian	38
4. Teknik Pengumpulan Data.....	39
5. Metode Analisis	41
G. Sistematika Penulisan	41
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perbankan.....	44
B. Tinjauan Umum tentang Kredit dalam Lingkup Perbankan.....	48
C. Tinjauan Umum tentang Jaminan	56
D. Tinjauan Umum tentang Lelang	61
E. Kajian Normatif terkait Lelang Eksekusi Objek Hak Taggungan ...	73
F. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional	89
 BAB III : HASIL PENELITIAN	
A. Para Pihak dalam Perkara	96
B. Kasus Posisi	97
C. Pertimbangan Hakim dalam Perkara Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Amb	104

D. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Amb	114
E. Pertimbangan Hakim dalam Perkara Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB	115
F. Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB	117
G. Hasil Wawancara	119

BAB IV : ANASLIS

A. Analisis mengenai Legalitas dari Suatu Lelang Eksekusi Hak Tanggungannya yang Dilaksanakan Berdasarkan Permohonan Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan menurut Hukum Positif yang Berlaku di Indonesia	126
B. Analisis mengenai Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang dalam hal Lelang Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)	139

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	171
B. Saran	175

DAFTAR PUSTAKA	179
----------------------	-----

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama : Regina Nitami Kasdi; NIM : 217202012
- (B) Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Hal Lelang Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)
- (C) Halaman : ix + 183 + lampiran + 2022
- (D) Kata Kunci : Bank, Kredit, Hak Tanggungan, Lelang
- (E) Isi Abstrak :
Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Hal Lelang Dinyatakan Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB)” ini memiliki latar belakang pemberian kredit bank umumnya diikuti dengan pembebanan jaminan benda yang dapat berupa tanah. Apabila debitur wanprestasi, kreditor dapat melakukan lelang terhadap tanah tersebut. Ketentuan lelang telah mengatur mengenai perlindungan hukum bagi para pemenang lelang, namun dalam praktiknya masih terdapat lelang yang dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan. Berdasarkan latar belakang ini, diangkat rumusan masalah yaitu bagaimana legalitas dari suatu lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan permohonan kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam hal lelang dinyatakan cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan? (Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB). Metode pendekatan penelitian ini, yaitu murni normatif berdasarkan perundang-undangan dan kasus yang diteliti. Setelah diteliti, disimpulkan bahwa legalitas suatu lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan permohonan kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20, Pasal 14 jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lelang yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku tidak dapat dibatalkan, mencerminkan adanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang, namun apabila lelang dibatalkan dikarenakan tidak sesuai dengan prosedur, seperti dalam kasus Putusan Nomor 18/PDT/2015/PT.AMB, penjual lelang dalam hal ini Bank Danamon Cabang Ambon dan KPKNL Ambon diwajibkan memberikan ganti kerugian kepada Hi Haris dan HJ Umum selaku para pembeli lelang yang beritikad baik dan tidak tahu menahu terkait sengketa di antara debitur dan kreditor.
- (F) Daftar Acuan : 60 (1989-2022)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.Hum.
- (H) Penulis : Regina Nitami Kasdi