



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Negara
Yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang (Studi:
Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
No. 14/P/FP/2019/PTUN.JKT)

Disusun oleh:

TIFFANY SETIAWATY
NIM. 207231027

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG
LELANG NEGARA YANG TIDAK MENDAPATKAN
OBJEK LELANG**

**(Studi: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara**

**Disusun oleh:
Tiffany Setiawaty
207231027**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025**

Pengesahan

Nama : TIFFANY SETIAWATY
NIM : 207231027
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Negara Yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang (Studi: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2019/PTUN.JKT)
Title : Legal Protection for State Auction Winners Who Do Not Get the Auction Object (Study: Jakarta State Administrative Court Decision No. 14/P/FP/2019/PTUN.JKT)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Desember-2024.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 23-Desember-2024

Ketua Program Studi



AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof

Persetujuan

Nama : TIFFANY SETIAWATY
NIM : 207231027
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Negara
Yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang (Studi: Putusan
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.
14/P/FP/2019/PTUN.JKT)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 28-November-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

Lelang merupakan penjualan yang dilakukan terbuka untuk umum atas suatu barang yang nantinya akan disebut objek lelang dengan terlebih dahulu dilakukan pengumuman atas lelang tersebut, lelang dilakukan dengan penawaran harga yang semakin meningkat atau menurun hingga tercapai kata sepakat. Bentuk penjualan tersebut adalah penjualan umum dengan cara jual beli barang dan dilakukan secara terbuka untuk umum yang mana jual beli tersebut diikat oleh suatu perjanjian jual beli, dengan ketentuan yang diatur dalam *Burgelik Wetboek*. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan lembaga penghubung antara penjual dan pembeli dalam lelang. Pada prakteknya masih banyak masalah yang terjadi dalam dunia perlelangan, salah satunya apabila barang (aset) merupakan aset sitaan dari terpidana korupsi, yang kemudian dieksekusi dengan cara dilelang oleh pejabat negara, dimana hasil lelang tersebut merupakan pengganti uang kerugian negara. Seluruh tahapan dan prosedur dalam pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Peserta lelang yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang maka statusnya berubah menjadi pembeli lelang. Pembeli lelang telah membayar harga lelang yang sudah disepakati antara penjual lelang dengan pembeli lelang, namun pada waktu penyerahan objek lelang tiba, penjual lelang tidak mau menyerahkan objek lelang tersebut kepada pembeli lelang dengan alasan menerapkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan karena adanya keberatan dari pihak ketiga (ahli waris dari Terpidana Korupsi) dalam pelaksanaan lelang tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yaitu yuridis normatif. Perlu adanya suatu peraturan yang dapat melindungi hak-hak dari pemenang lelang. Sehingga, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemenang lelang negara yang tidak mendapatkan obyek lelang dan Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang tidak mendapatkan haknya berupa obyek lelang.

Kata Kunci: Lelang, Jual Beli, Sita Eksekusi

Pembimbing: Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.

ABSTRACT

The aim of this research is to analyze the implementation in society regarding legal protection for auction buyers who do not receive their rights. Apart from that, the aim of this research is also to examine what legal protection can be obtained for auction buyers who do not receive their rights due to intervention, namely objections to the auction from third parties. Of course it is reviewed in accordance with the PMK. 27/PMK.06/2016 concerning Instructions for Implementing Auctions and related to cases that have been decided through Jakarta PTUN Decision Number 14/P/FP/2018/PTUN.JKT. The method used in this research is the normative juridical method, namely reviewing and analyzing formal legal rules using a case study approach, by examining a case related to a legal issue that has permanent legal force. Furthermore, the results of the first discussion in this research are the implementation of auction minutes in the community that are authentic and have legal force for auction buyers. It turns out that auction sellers can violate the rights of auction winners who receive the minutes of auction but did not obtain the auction object and also the auction seller did not comply the minutes of auction. The decision of the PTUN panel of judges also violates the provisions regulated in the PMK, therefore there is a need for legal protection for auction buyers who do not get their rights because according to jurisprudence and related to the form of sale and purchase agreement, a buyer who buys an item through a public auction is a buyer who have good intentions and must receive legal protection because their rights are guaranteed by the state.

Keywords: Auctions, Sale and Purchase, Confiscate Execution

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat-Nya atas berkat dan kuasanya penulis dapat menyelesaikan penulisan thesis ini dalam waktu yang tepat dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG NEGARA YANG TIDAK MENDAPATKAN OBJEK LELANG (Studi: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2019/PTUN.JKT)**. Penulisan thesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penyusunan thesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan tanpa bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak, maka penulis belum tentu dapat menyelesaikan thesis ini dengan baik. Sehingga untuk itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Yth. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Rektor Universitas Tarumanagara dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara serta Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing thesis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pemikirannya untuk memberi masukan, pengetahuan serta membimbing penulis dalam menyusun thesis ini;
3. Para Dosen penguji karena telah meluangkan waktunya untuk menilai serta memberikan saran dan masukan untuk memperbaiki thesis ini;
4. Para Dosen yang telah mengajar pada Magister Hukum Universitas Tarumanagara sehingga berkat ilmu yang telah dibagi kepada penulis, penulis mampu melewati tiap semester dengan baik hingga akhirnya menempuh thesis ini;
5. Seluruh staff baik yang bertugas di perpustakaan dan di bagian admin Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu penulis dalam hal peminjaman buku, akses online soft file thesis yang ada di perpustakaan, dan administrasi terkait dengan penulisan thesis

ini, semuanya membantu penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan thesis ini dengan administrasi yang baik dan tuntas;

6. Orang tua, mertua, dan keluarga besar yang telah memberikan *support* kepada penulis;
7. Rico Wijaya, S.Kom., M.TI. sebagai suami yang selalu memberikan perhatiannya dan mensupport dari awal mulai dari pendaftaran kuliah di Universitas Tarumanagara hingga thesis ini selesai dibuat, yang mau mengantar penulis ke kampus mulai dari kuliah tatap muka hingga bimbingan thesis ini. Selalu mengingatkan penulis untuk terus mengerjakan thesis agar lulus dengan tepat waktu.
8. Seluruh teman-teman Magister Hukum Universitas Tarumanagara angkatan 2023 yang sama-sama berjuang mulai dari semester 1 hingga akhir semester, yang menyempatkan waktu untuk kerja kelompok apabila ada tugas dan saling memberikan informasi terkait perkuliahan.
9. Terimakasih pada Jurnal Kertha Semaya, editor yang telah memberikan *review* pada artikel penulis, hingga artikel penulis dapat diterbitkan di Jurnal Kertha Semaya Sinta 3;
10. Seluruh pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini dimana tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam thesis ini, baik dari segi materi maupun teknik penulisan sehingga penulis dengan terbuka menerima kritik dan saran yang bersifat membangun sehingga penulis dapat lebih baik lagi dalam melakukan penelitian.

Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai peraturan perundang-undangan dan berguna bagi para pembaca lainnya baik sebagai informasi ataupun sumber bacaan bagi yang terinspirasi dalam melakukan penelitian yang terkait dengan judul thesis ini.

Jakarta, 29 November 2024

Tiffany Setiawaty

Penulis.

Pernyataan

Nama : TIFFANY SETIAWATY
NIM : 207231027
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Negara Yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang (Studi: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2019/PTUN.JKT)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 28-November-2024
Yang menyatakan



TIFFANY SETIAWATY
NIM. 207231027

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	iv
Pernyataan	vi
Daftar Isi	vi
Daftar Lampiran	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan dan Kegunaan Penulisan	15
D. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis	17
1. Kerangka Konseptual	17
2. Kerangka Teoritis	19
E. Metode Penelitian	22
F. Sistematika Penulisan	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang Eksekusi	27
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang	27
2. Fungsi Lelang	31
3. Asas Asas Lelang	36
4. Perbedaan Lelang dengan Tender Beserta Dasar Hukumnya	41
B. Perjanjian Jual Beli	44
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	44

2. Syarat Sahnya Perjanjian	49
3. Asas Asas Perjanjian	52
4. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli	56
5. Sifat dan Cara Penyerahan Objek Perjanjian Jual Beli	59
C. Perbuatan Melawan Hukum	60
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	60
2. Unsur Unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum	64
3. Perbuatan Melawan Hukum dengan Unsur Kesengajaan dan Unsur Kelalaian	67
D. Teori Perlindungan Hukum	70
1. Pengertian Perlindungan Hukum	70
2. Unsur Unsur Perlindungan Hukum	72
3. Macam Macam Perlindungan Hukum	74
E. Teori Keadilan	75
F. Teori Kepastian Hukum	79

BAB III TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang	
1. Objek Lelang dan Timbulnya Objek Lelang	82
2. Prosedur Lelang	83
a. Tahap Pralelang	83
b. Tahap Pelaksanaan Lelang	87
c. Tahap Pascalelang	90
3. Penyelenggara Lelang	90
a. Pejabat Lelang	90
b. Penjual dan Pembeli Lelang	91
4. Pengawas Lelang	92
B. Posisi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT	
1. Para Pihak	92
2. Pokok Permohonan Pemohon	93
3. Tanggapan Termohon atas Permohonan dari Pemohon	99
4. Daftar Bukti	105
a. Bukti Pemohon	108
b. Bukti Termohon	117
5. Keterangan Saksi	115
a. Saksi Pemohon	119

b. Saksi Termohon	120
6. Keterangan Ahli	123
7. Fakta Hukum	129
8. Pertimbangan Hakim	131
9. Amar Putusan	149
C. Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN.JKT	150
D. Peraturan Perundang Undangan Terkait dengan Posisi Kasus	
1. Vendu Reglement	152
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	153
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah	155
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia	159
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016	160
6. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 08 Tahun 2017 Tentang Pedoman Beracara untuk Memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan/Pejabat Pemerintahan	166
7. Peraturan Jaksa Agung Nomor 002/A/JA/05/2017 Tentang Pelelangan dan Penjualan Lelang Benda Sitaan atau Barang Rampasan Negara atau Benda Sita Eksekusi	167

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN

A. Implementasi di Masyarakat Terhadap Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Negara yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang...	169
B. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Negara yang Tidak Mendapatkan Objek Lelang	189

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	200
B. Saran	202

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Keputusan Dekan tentang Pembimbing Proposal dan Tesis Program Studi Magister Hukum Semester Gasal Tahun 2024-2025
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Proposal Tesis Semester Ganjil 2024-2025
Lampiran 4	Jadwal Ujian Seminar Proposal Tesis
Lampiran 5	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 6	Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 7	Surat Keterangan Publikasi Jurnal
Lampiran 8	Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 9	Bukti Publikasi Jurnal
Lampiran 10	Surat PTUN Jakarta No. W2.TUN1.3178/HK.06/X/2018, tanggal 10 Oktober 2018 kepada Jaksa Agung RI
Lampiran 11	Surat PTUN Jakarta No. W2.TUN1.3858/HK.06/XII/2018, tanggal 10 Desember 2018 kepada Presiden RI
Lampiran 12	Surat PTUN Jakarta No. W2.TUN1.3859/HK.06/XII/2018, tanggal 10 Desember 2018 kepada Ketua Dewan Perwakilan Rakyat RI
Lampiran 13	Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN-JKT, tanggal 18 Juli 2022
Lampiran 14	Pengumuman dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
Lampiran 15	Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 14/P/FP/2018/PTUN-JKT, tanggal 06 Agustus 2018
Lampiran 16	Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang