

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Perkembangan ekonomi yang ada di Indonesia pada realitanya sering terjadi kenaikan harga, baik pada sektor ekonomi maupun sektor yang lain, setiap orang pasti berupaya untuk tetap memperoleh penghasilan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan hidupnya. Ketika seseorang mampu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, ada dari mereka yang senantiasa mempertahankan kondisinya baik dengan cara membentuk usaha maupun melakukan investasi. Tetapi di lain kondisi, ketika seseorang berada pada kondisi yang cukup sulit, salah satu cara yang umum ditempuh oleh seseorang untuk mendapatkan tambahan dana adalah dengan melakukan pinjaman berupa kredit. Adanya keberadaan kredit, dapat mempermudah seseorang yang kekurangan dalam kondisi ekonominya baik untuk membuka, melanjutkan, maupun mengembangkan usahanya.

Pengajuan kredit dapat dilakukan pada lembaga perbankan maupun lembaga non-perbankan. Tetapi pada umumnya, mayoritas dari masyarakat lebih banyak yang mengajukan pinjaman dana melalui lembaga perbankan yang ada di Indonesia. Menurut Pasal 1 Angka 1 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1998 tentang Perbankan, “Perbankan adalah badan usaha yang kegiatannya menghimpun dana dari

masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit guna meningkatkan taraf hidup masyarakat”. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 5 UU. Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, “Bank adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tentang perbankan yang berlaku”.

Risiko dalam melakukan pengajuan kredit di bank, pasti ada. Adapun upaya untuk mengurangi risiko tersebut pada umumnya adalah bank meminta jaminan berupa objek hak tanggungan kepada debitur untuk menjamin pengembalian utangnya, jika pada suatu ketika debitur melakukan wanprestasi. Pada umumnya, agunan dan bank memiliki hubungan yang sangat signifikan. Dapat dikatakan bahwa, pemberian kredit tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya agunan.

KUH Perdata menjelaskan tentang jaminan bahwa, segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.<sup>1</sup> Hal ini bertujuan untuk meminta jaminan dan keamanan atas kredit yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur. Namun, kreditur seringkali tidak puas dengan jaminan yang dibuat secara umum. Oleh karena itu, bank harus meminta agar barang-barang tertentu diizinkan untuk digunakan sebagai jaminan yang berkekuatan hukum. Akibatnya, jika debitur gagal memenuhi

---

<sup>1</sup> Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kewajibannya, bank berhak untuk menerima pembayaran utang sebelum kreditur lainnya.

Suatu lembaga perbankan memberikan pinjaman kredit kepada debitur, kreditur pada dasarnya berhak untuk meminta jaminan berupa hak tanggungan yang sudah dijaminkan oleh debitur. Hal tersebut dilakukan sebagai upaya jika sewaktu-waktu debitur wanprestasi. Terkait dengan wanprestasi dijelaskan di dalam Pasal 1243 KUH Perdata bahwasanya, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Selain itu, pada Pasal 1239 KUH Perdata menyatakan “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Permenkeu RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “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”. Pada umumnya dengan pertimbangan waktu dalam menjual objek hak tanggungan, pihak bank umumnya melakukannya dengan cara lelang atas kekuasaan sendiri melalui KPKNL

dengan perantara pejabat lelang.<sup>2</sup> Lelang eksekusi meliputi lelang objek hak tanggungan yang digunakan sebagai akibat wanprestasi debitur. Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) menjelaskan bahwa, “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Mtr jika dicermati lebih dalam, terdapat kasus yang dapat merugikan pembeli objek lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Penggugat dalam perkara ini adalah Nurwardaini, S.E., melawan Tergugat I yaitu Azwar Halil S.E., M.Ak, Tergugat II yaitu KPKNL (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), Tergugat III yaitu Bank Shinhan Indonesia, dan Tergugat IV yaitu Lalu Suryadi Bin Hasbullah. Kronologi dari perkara ini adalah Nurwardaini, S.E., selaku Penggugat dan Lalu Suryadi Bin Hasbullah selaku Tergugat IV pada saat masih terikat perkawinan, mereka melakukan sebuah perjanjian kredit di Bank Shinhan Indonesia yang nominalnya tidak disebutkan dari tahun 2012. Namun pada tahun 2017, Tergugat IV dan Penggugat melakukan wanprestasi kepada Tergugat III. Dalam hal ini Tergugat III memiliki hak melalui Tergugat II yaitu KPKNL (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa

---

<sup>2</sup> Rachmadi Usman. (2017). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika Offset. H. 25.

Sertifikat Hak Milik Nomor 347 yang sebelumnya terletak di Desa Karang Baru, Kecamatan Mataram, Kabupaten Lombok Barat. Lokasi tersebut saat ini dikenal dengan nama Jalan Gili Trawangan II Nomor 12A Kelurahan Karang Baru, Kota Mataram.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL (Tergugat II), objek hak tanggungan tersebut dibeli oleh Tergugat I. Pada tanggal 12 Maret 2019, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram terhadap Tergugat I, II, III, dan IV atas penjualan objek hak tanggungan tersebut. Tergugat I sebagai pembeli lelang tidak dapat lagi mengklaim kepemilikan atas objek hak tanggungan yang telah dilelang oleh Tergugat II karena adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Sebaliknya, risalah lelang hari Rabu, 12 Maret 2019, nomor lelang 389/67/2018, tertanggal 21 November 2018, atas objek Hak Tanggungan Nomor 347, yang sebelumnya di Kelurahan Karang Baru, Kecamatan Mataram, Kabupaten Lombok Barat menjadi Jalan Gili Trawangan II Nomor 12A Kelurahan Karang Baru, Kota Mataram yang seharusnya merupakan objek hak tanggungan Tergugat I melalui KPKNL (Tergugat II).

Pertimbangan hukum yang diberikan oleh majelis hakim dalam memutus perkara ini ternyata amar putusannya tidak menetapkan Tergugat I. Amar putusan tersebut hanya menyatakan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara, padahal Tergugat I juga memberikan dalil-dalil dan eksepsi secara eksplisit. Dengan demikian,

Tergugat I sebagai pembeli lelang harus diberikan perlindungan hukum selama pelaksanaan lelang ini. Untuk itu dalam penyusunan skripsi ini, Penulis ingin menelaah pertimbangan hukum yang diberikan oleh majelis hakim dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Mtr karena terdapat kekosongan hukum atau tidak adanya perlindungan hukum bagi pembeli lelang (Tergugat I).

Mengenai kronologi kasus tersebut, dapat diketahui bahwasanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan lembaga yang berada di bawah Kementerian Keuangan dan bertanggungjawab dalam pengelolaan kekayaan negara, dengan berfokus pada pelelangan dan pemanfaatan aset negara yang sudah tidak terpakai. Menurut Pasal 29 Ayat (1) Permenkeu RI Nomor 15/PMK.01//2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL adalah Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah”. Dalam melaksanakan tugasnya, KPKNL dipimpin oleh seorang kepala. Sedangkan KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang.<sup>3</sup>

Objek lelang pada perkara tersebut merupakan wujud benda yang tidak bergerak. Barang yang tidak bergerak mencakup tanah dan apa-apa yang

---

<sup>3</sup> Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 15/PMK.01//2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

didirikan di atasnya seperti rumah, gedung dan sebagainya, pohon-pohonan, serta pipa-pipa, got saluran air yang berada dalam tanah.<sup>4</sup> Dalam pelaksanaan pelelangan objek benda yang tidak bergerak, penjualan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara. Pertama, harus dilakukan di muka umum, dan yang kedua melalui kreditor yang mesti meminta bantuan kepada kantor lelang untuk melakukan penjualan lelang”.<sup>5</sup>

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, terkait dengan rumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

- 1) Apa pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam memutus objek lelang pada putusan nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Mtr?
- 2) Bagaimana upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli objek lelang dalam putusan nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Mtr?

## **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, terkait dari tujuan penelitian ini antara lain adalah :

---

<sup>4</sup> Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>5</sup> Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Untuk menganalisis pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam memutus objek lelang pada putusan nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Mtr.
2. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli objek lelang dalam putusan nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Mtr.

#### **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian, terkait dengan manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi dua (2) :

##### **1.4.1 MANFAAT TEORITIS**

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan akademis terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya dalam perkembangan ilmu hukum perdata.
- b. Memberikan tambahan pengetahuan bagi mahasiswa hukum agar memperkaya pustaka tentang lelang eksekusi pada objek hak tanggungan individu.



### 1.4.2 MANFAAT PRAKTIS

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, serta manfaat teoritis yang telah tercantum di atas, terkait dengan manfaat praktis dalam penelitian ini adalah untuk menyelesaikan program S1 Hukum di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

### 1.5 KEASLIAN PENELITIAN

Keaslian penelitian ini sudah dipastikan telah melakukan perbandingan dan pengecekan terhadap penulisan skripsi, jurnal, maupun tesis yang serupa dengan materi yang sama, sudah ada, dan telah dipublikasi sebelumnya. Berikut mengenai bukti keaslian penulisan beserta perbedaan dan persamaan dengan skripsi, jurnal, maupun tesis lainnya :

| No. | Judul Skripsi/Jurnal/Tesis   | Penulis          | Isi Skripsi/Jurnal/Tesis  |
|-----|--|------------------|---|
| 1.  | Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Akibat Kesalahan Input Harga Objek Lelang (Studi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/Pn.Met) | Rafly Aulia Hadi | Skripsi ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam hal akibat dari kesalahan input harga objek lelang. Kesalahan input harga objek lelang ini dilakukan oleh Pejabat Lelang. Sehingga hal ini justru merugikan |

|    |  |                     |  |
|----|--|---------------------|--|
|    |  |                     | <p>pemenang lelang yang notabene tidak dapat menguasai objek hak tanggungannya karena dianggap tidak sah dalam melakukan transaksi, sehingga terjadi kesalahan harga pada objek hak tanggungan tersebut.</p>   |
| 2. | <p>Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Dalam Pelelangan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2020/Pn/Mtr)</p> | <p>Zen<br/>Azmi</p> | <p>Jurnal ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemenang objek lelang yang tidak dapat menguasai objek hak tanggungannya karena putusan hakim yang tidak berpihak terhadap pemenang lelang. Selain itu, pada amar putusan tersebut hakim justru menolak eksepsi yang diberikan oleh pihak bank dan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Sehingga dalam hal ini pemenang objek lelang masih belum dapat menempati objek hak tanggungannya tersebut.</p> |

|    |   |                            |  |
|----|---|----------------------------|--|
| 3. | Perlindungan Hukum<br>Pemenang Lelang<br>Pelaksanaan Lelang<br>Eksekusi Jaminan Hak<br>Tanggungan | Erika<br>Putri<br>Agustina | Tesis ini membahas mengenai prosedur pelaksanaan dalam lelang eksekusi hak tanggungan beserta perlindungan hukum bagi pemenang lelang pada lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Sehingga pada tesis ini, cenderung lebih membahas ke arah proses pelaksanaan hingga sampai pada tahap eksekusi objek tersebut. |
|----|---|----------------------------|--|

**Tabel 1.1**  
**Keaslian Penulisan**

Perbedaan terkait dengan skripsi yang Penulis kerjakan dengan ketiga penelitian diatas (skripsi, jurnal, tesis) tersebut yaitu pada skripsi ini, membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli objek lelang yang tidak dapat menguasai objek hak tanggungan. Secara spesifik, penelitian ini membahas mengenai putusan hakim yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, tidak menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I (pembeli lelang objek hak tanggungan), Tergugat II (Bank Shinhan), dan Tergugat III (KPKNL atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), serta tidak memutus eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I. Sehingga dalam hal tersebut, Penulis beranggapan bahwa

putusan tersebut seharusnya dapat memberikan keadilan hukum dan kepastian hukum.

## **1.6 METODE**

### **1.6.1 JENIS DAN SIFAT PENELITIAN**

Untuk memahami suatu gejala atau kejadian secara menyeluruh, Penulis berusaha untuk menyelidiki dan meneliti berbagai sumber informasi. Dalam penulisan penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan oleh Penulis yaitu penelitian hukum normatif. Menurut Muhaimin, penelitian hukum normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian hukum normatif mengkaji bagaimana dokumen-dokumen tertulis dan hukum positif seperti peraturan perundang-undangan, diterapkan pada situasi faktual dan nyata dalam suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.

Fungsi dari penelitian hukum normatif adalah untuk memberi argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan, dan konflik norma. Selain itu penelitian hukum normatif juga berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu

normatif yang *sui generis*.<sup>6</sup> Penelitian hukum normatif memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai preskriptif di mana hanya melihat hukum dari sudut pandang normanya saja. Tujuan dari penelitian ini adalah mengumpulkan data primer dan sekunder secara komprehensif.

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah sifat analisis deskriptif. Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah Penulis dalam hal menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.<sup>7</sup> Selain itu, penelitian deskriptif juga berisi pemaparan/penggambaran dengan kata-kata secara jelas dan terperinci. Sehingga dalam penelitian deskriptif penulisan ini adalah menggambarkan fakta apa adanya dengan cara yang sistematis dan akurat.

## **1.6.2 PENDEKATAN PENELITIAN**

Pendekatan penelitian merupakan cara utama yang digunakan oleh Penulis untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang

---

<sup>6</sup> I Made Pasek Diantha. (2017). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Kencana. H. 12.

<sup>7</sup> Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, dan Farkhani. (2020). *Metodologi Riset Hukum*. Jakarta: Oase Pustaka. H. 93.

diajukan.<sup>8</sup> Adapun pendekatan-pendekatan yang dilakukan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah :

a. Pendekatan konseptual

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang memberikan suatu sudut pandang analisa mengenai penyelesaian permasalahan dalam suatu penelitian hukum yang dapat dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakangi, atau dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dengan konsep-konsep yang digunakan. Pendekatan konseptual ini digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah sesuai dalam konsep hukum yang mendasarinya, dikarenakan pendekatan konseptual ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

b. Pendekatan peraturan perundang-undangan

Pendekatan peraturan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan perundang-undangan serta regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan peraturan perundang-undangan ini sangat penting untuk memahami hierarki dalam perundang-undangan dan

---

<sup>8</sup> Sukandarrumidi. (2012). *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. H. 111.

menelaah secara keseluruhan yang berkaitan dengan permasalahan hukum pada penelitian ini.<sup>9</sup>

### 1.6.3 BAHAN HUKUM

Sumber hukum primer dan sekunder merupakan sumber bahan penelitian hukum yang digunakan. Sumber-sumber hukum berikut ini dikonsultasikan untuk mempersiapkan penelitian ini :

a. Bahan hukum primer

Salah satu sumber utama bahan hukum adalah bahan hukum primer, yang didefinisikan sebagai bahan hukum yang memiliki otoritas. Di dahan hukum primer, dapat meliputi peraturan perundang-undangan dan dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Dalam penulisan ini Penulis menggunakan beberapa undang-undang maupun peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

1. Undang-Undang

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- 2) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
- 3) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg)
- 4) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. H. 137.

5) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

6) UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1998 tentang Perbankan

7) UU Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

## 2. Peraturan Perundang-Undangan

1) Permenkeu RI Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

2) Permenkeu RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

## 3. Putusan

1) Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/Pn.Mtr

### b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Adapun publikasi tentang hukum dapat meliputi buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, maupun komentar pada putusan pengadilan.<sup>10</sup> Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa :

---

<sup>10</sup> Ibid. H. 181.



- 1) Buku hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 2) Jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di teliti.
- 3) Karya tulis, makalah, dan artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah pelengkap yang sifatnya memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yaitu seperti, kamus atau ensiklopedia.<sup>11</sup>

#### **1.6.4 PROSEDUR PENGUMPULAN BAHAN HUKUM**

Pengumpulan dokumen hukum dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian ini cenderung berbentuk deskriptif dan menggunakan analisis hukum. Selain itu, pada penelitian kualitatif proses dan makna juga lebih banyak ditonjolkan dengan menggunakan landasan teori sebagai panduan untuk berfokus pada penelitian berdasarkan fakta yang ada di lapangan. Sedangkan pada tipe penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-

---

<sup>11</sup> Bambang Sunggono. (2007). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. H. 54.

kaidah atau norma-norma dalam hukum positif juga berdasarkan pada argumentasi hukum para ahli, buku-buku, maupun jurnal.

Penelitian kualitatif dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis fenomena individu atau kelompok, peristiwa, dinamika sosial, sikap, keyakinan, dan persepsi. Oleh karena itu, proses pada penelitian pendekatan kualitatif dimulai dari pengembangan asumsi dasar. Selanjutnya, pendekatan kualitatif memberikan penekanan yang kuat pada pengamatan fenomena dan menyelidiki esensi maknanya. Intensitas kata dan kalimat yang digunakan memiliki hubungan langsung dengan analisis dan ketepatan penelitian kualitatif. Akibatnya, metodologi dan signifikansi temuan adalah subjek utama penelitian kualitatif.

#### **1.6.5 ANALISIS BAHAN HUKUM**

Metode analisis data dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif untuk menghasilkan data deskriptif. Deskriptif kualitatif adalah data yang diperoleh akan diolah kembali dengan cara menjabarkan dengan kalimat-kalimat, sehingga paparan bahasan akan berwujud sistematis dan dapat dipahami dengan mudah dan baik. Perolehan sumber hukum terkait dengan rumusan masalah pada penelitian ini akan diuraikan secara sistematis pada tiap bab dan sub-bab didalamnya yang bertujuan sebagai jawaban atas permasalahan hukum yang sedang diteliti pada penelitian ini.

Sebelum mendalami data-data dokumen hukum yang diperoleh, Penulis perlu melakukan beberapa hal sebagai berikut :

1. Menentukan fakta-fakta hukum yang tidak diperlukan untuk membuktikan kasus yang perlu diselesaikan;
2. Mengumpulkan informasi yang dianggap relevan dari sumber-sumber hukum dan non-hukum;
3. Memeriksa pertanyaan-pertanyaan hukum yang diajukan berdasarkan informasi hukum yang telah dikumpulkan;
4. Mengembangkan kesimpulan dengan menggunakan alasan-alasan hukum untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan hukum;
5. Menawarkan rekomendasi berdasarkan argumen hukum yang dikembangkan dalam kesimpulan.

#### **1.6.6 SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulis membagi penelitian ini ke dalam empat (4) bab, yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-bab. Hal ini bertujuan untuk mempermudah penelitian hukum dan memberikan gambaran yang jelas secara terperinci mengenai isi penelitian ini.

BAB I merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari beberapa sub-bab. Beberapa sub-bab tersebut adalah latar belakang, rumusan masalah,

tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian, dan tinjauan pustaka.

BAB II merupakan bagian hasil dan pembahasan rumusan masalah pertama. yang terdiri dari beberapa sub-bab. Pada sub-bab pertama, Penulis membahas mengenai kasus posisi dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/Pn.Mtr. Selanjutnya pada sub-bab kedua, Penulis membahas mengenai pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/Pn.Mtr. Lalu pada sub-bab ketiga Penulis membahas mengenai amar putusan majelis hakim dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/Pn.Mtr.

BAB III merupakan bagian hasil dan pembahasan rumusan masalah kedua yang terdiri dari beberapa sub-bab. Pada sub-bab pertama, Penulis membahas mengenai implikasi hukum dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/Pn.Mtr. Selanjutnya pada sub-bab kedua Penulis membahas mengenai upaya perlindungan hukum bagi pembeli objek lelang dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/Pn.Mtr.

BAB IV merupakan bagian penutup yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh serta memberikan saran terhadap hasil penelitian. Hal tersebut guna memberikan bantuan terhadap perkembangan dalam bidang hukum khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli objek lelang.

## **1.7 TINJAUAN PUSTAKA**

### **1.7.1 PERLINDUNGAN HUKUM**

#### **1.7.1.1 PENGERTIAN PERLINDUNGAN HUKUM**

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep universal bagi negara hukum. Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa kata “lindung,” yang berarti “melindungi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi,” adalah akar dari frasa “perlindungan”.<sup>12</sup> Namun, perlindungan juga mencakup bunker, pengungsian, penjagaan, konservasi, dan pemeliharaan. Sehingga, perlindungan secara umum mengacu pada menjaga sesuatu, baik itu kepentingan, objek, atau barang yang aman dari kemungkinan bahaya.

Pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah tindakan yang diambil untuk menjaga kepentingan masyarakat dengan memberikan hak-hak asasi manusia berupa hak dan kekuasaan untuk bertindak dengan cara yang memajukan kepentingan mereka. Lebih lanjut, perlindungan juga mengacu pada pembelaan yang dilakukan oleh individu terhadap pihak-pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, perlindungan yang didukung oleh kerangka hukum dan prosedur hukum dikenal sebagai perlindungan hukum. Namun dalam pengertian hukum, perlindungan hukum mengacu pada setiap tindakan yang disengaja yang dilakukan oleh orang-orang, organisasi-publik

---

<sup>12</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). H. 864.

dan swasta untuk menegakkan, menjaga, dan memastikan kesejahteraan hidup.

Kata “perlindungan” memiliki kesamaan linguistik atau komponen tertentu. Yang pertama adalah komponen tindakan perlindungan, komponen pihak yang memberikan perlindungan dan komponen metode perlindungan. Pada dasarnya, semua orang memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum, dan hampir semua kemitraan juga membutuhkan perlindungan hukum. Akibatnya, ada banyak jenis pembelaan hukum. Namun, sampai sekarang, tidak selalu ada pola yang jelas dalam hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum.

#### **1.7.1.2 BENTUK-BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM**

Menurut Philipus M. Hadjon bahwa, perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>13</sup> Bentuk-bentuk perlindungan hukum merupakan segala upaya yang mengayomi harkat dan martabat manusia dalam konteks hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, secara khusus terdapat 2 (dua) kategori alat perlindungan hukum :

---

<sup>13</sup> Phillipus M. Hadjon. (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. H. 10.

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Sebelum keputusan akhir dari pemerintah diambil, semua pihak yang terlibat dalam masalah hukum atau perselisihan diberi kesempatan untuk menyuarakan keluhan atau komentar mereka. Hal ini merupakan upaya untuk menghindari konflik yang mungkin terjadi.

2) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Tujuan dari perlindungan hukum represif adalah untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik. Negara hukum adalah prinsip lain yang mendukung perlindungan hukum atas tindakan pemerintah. Gagasan ini merupakan dasar dari pengakuan dan pembelaan hak asasi manusia, dan dapat dihubungkan dengan tujuan dari negara yang berdasarkan hukum.

Secara umum, perlindungan hukum yang diberikan kepada subjek hukum dapat diwujudkan melalui peraturan hukum dan cara yang beragam sesuai dengan perspektif yang dijelaskan oleh para ahli. Perlindungan tersebut dapat bersifat secara preventif ataupun represif. Hal ini menggambarkan bagaimana hukum berfungsi untuk mewujudkan dalam kedamaian, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan keadilan hukum. Dari kedua teori perlindungan hukum tersebut, Penulis percaya bahwa keduanya layak digunakan sebagai referensi dalam penelitian hukum ini.

## 1.7.2 LELANG

### 1.7.2.1 PENGERTIAN LELANG

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*vendu*”.<sup>14</sup> Sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*auctio*”.<sup>15</sup> Lalu dalam bahasa Indonesia juga disebut dengan “lelang” atau “penjualan di muka umum”.<sup>16</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa, lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>17</sup> Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 1 Permenkeu RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “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”.

Dari pengertian di atas, istilah lelang tidak hanya merupakan penjualan barang-barang di muka umum secara tawar menawar di hadapan juru lelang. Tetapi hal ini juga termasuk pemborongan pekerjaan yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya, lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang. Sehingga dapat dikatakan dapat dikatakan lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan

---

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, Op.Cit., H. 13.

<sup>15</sup> P.N.H. Simanjuntak. (2023). *Hukum Lelang di Indonesia*. Jakarta: Kencana. H.17.

<sup>16</sup> Sudiarto. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana. H. 55.

<sup>17</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). H. 837.



harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, yang sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

### **1.7.2.2 DASAR HUKUM LELANG**

Peraturan mengenai pelaksanaan lelang berlaku sejak zaman pemerintahan Belanda hingga saat ini dan telah diatur dalam berbagai peraturan. Salah satu dasar hukum utama pelaksanaan lelang di Indonesia adalah *Vendu Reglement* yang dikenal dengan *VR Stbl. 1908 Nomor 189*, hingga kemudian mengalami perubahan dalam *Stbl. 1930 Nomor 85*. Sejak zaman pemerintahan Hindia Belanda pada tahun 1908, peraturan ini menjadi dasar utama dalam pelaksanaan lelang di Indonesia. Meskipun *Vendu Reglement* merupakan peraturan setingkat Peraturan Pemerintah, tetapi statusnya dalam hal pelaksanaan lelang sangat penting, bahkan dianggap sebagai "UU Lelang" yang tertinggi.

Proses serupa juga terjadi dalam *HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia)* yang diperbaharui dan dianggap sebagai "UU Hukum Acara" di pengadilan Indonesia hingga saat ini. *Vendu Reglement* ditetapkan untuk meningkatkan penerimaan dari sektor pajak lelang dan melindungi kepentingan para pejabat Belanda yang pindah dari Hindia Belanda dan ingin menjual aset-aset

mereka. Pada masa tersebut, prioritas diberikan pada lelang eksekusi dan barang-barang yang berasal dari kepindahan.<sup>18</sup> Pada era modern seperti sekarang, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan peraturan perundang-undangan mengenai pelaksanaan lelang yang bermanfaat bagi masyarakat.

Peraturan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur dan dirancang untuk memperbaiki dan memutakhirkan peraturan lama seperti *Vendu Reglement*. Adapun peraturan yang mengatur tentang lelang meliputi :

1. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Peraturan tersebut tepatnya terdapat dalam Pasal 6, Pasal 19, dan Pasal 20.
2. Perpres Nomor 75 Tahun 2022 tentang Penataan, Pembinaan, dan Pengembangan Pasar Lelang Komoditas.
3. Permenkeu RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini dikeluarkan setelah adanya peraturan sebelumnya, yaitu Permenkeu RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan lelang di Indonesia saat ini banyak merujuk pada peraturan yang telah disebutkan sebelumnya. Sebab peraturan-

---

<sup>18</sup> Ibid. H. 8.

peraturan tersebut telah disesuaikan dengan kondisi masyarakat pada masa sekarang. Kaitannya dengan *Vendu Reglement* yang pertama kali diterapkan pada masa kolonial Belanda dan Peraturan Menteri Keuangan yaitu sebagai dasar hukum yang lebih konkret. Hal tersebut karena keduanya saling berkaitan.

### 1.7.2.3 ASAS-ASAS LELANG

Secara umum, asas yang mengatur tentang lelang meliputi :<sup>19</sup>

#### 1) Asas Keterbukaan

Tujuan dari asas keterbukaan adalah untuk memastikan bahwa seluruh masyarakat memiliki pengetahuan tentang rencana lelang dan memiliki kesempatan yang setara untuk berpartisipasi dalam lelang, selama tidak bertentangan dengan hukum.

#### 2) Asas Keadilan

Tujuan dari asas keadilan mengharuskan agar proses pelaksanaan lelang dapat menghormati keadilan proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan. Prinsip ini bertujuan untuk mencegah adanya perlakuan yang tidak adil oleh Pejabat Lelang terhadap peserta lelang tertentu atau penekanan pada kepentingan penjual semata.

---

<sup>19</sup> H. Zulkarnaen. (2017). *Penyitaan dan Eksekusi*. Bandung: CV Pustaka Setia. H. 375.

### 3) Asas Kepastian Hukum

Tujuan dari asas kepastian hukum adalah untuk memberikan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Setiap lelang diawasi dengan membuat risalah lelang yang bersifat otentik, yang digunakan sebagai dasar untuk melindungi hak dan kewajiban penjual, pembeli, dan pejabat lelang.

### 4) Asas Efisiensi

Tujuan dari asas efisiensi adalah untuk memastikan bahwa pelaksanaan lelang telah berlangsung secara cepat dengan biaya yang terjangkau. Hal ini karena lelang diadakan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan, serta pembeli dinyatakan secara langsung pada saat itu juga.

### 5) Asas Akuntabilitas

Asas ini mewajibkan bahwa pejabat lelang yang menjalankan lelang dapat mempertanggung jawabkan kepada pihak-pihak yang turut andil dalam proses lelang. Pertanggungjawaban pejabat lelang ini dapat berupa administrasi proses lelang dan pengelolaan dana pada saat lelang.

#### 1.7.2.4 SUBJEK DAN PENYELENGGARA LELANG

Setiap penjualan barang melalui proses lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang. Istilah Pejabat Lelang merupakan terjemahan dari kata *vendumeester* atau *auctioneer*, yang disebut dengan "Juru Lelang". Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.<sup>20</sup> Artinya, pejabat lelang adalah orang yang diberi wewenang khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 50 dan 51 Permenkeu RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa, Pejabat Lelang dibedakan dalam dua tingkatan atau kelas, antara lain sebagai berikut :

- 1) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang.
- 2) Pejabat Lelang Kelas II adalah orang perseorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang.

---

<sup>20</sup> Pasal 1 Angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### 1.7.3 HAK TANGGUNGAN

#### 1.7.3.1 PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN

Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.<sup>21</sup> Menurut Pasal 1 Angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, “Hak tanggungan adalah 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 UU 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.<sup>22</sup>

Secara umum, hak tanggungan dapat diartikan sebagai salah satu jenis hak jaminan pelunasan utang yang diberikan kepada kreditor oleh debitur yang bertindak sebagai pemberi hak tanggungan. Hal ini dibuat melalui suatu akta riil yang melibatkan tanah dan segala sesuatu yang ada

---

<sup>21</sup> Offi Jayanti dan Agung Darmawan. *Pelaksana Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 3 (Desember 2018). H. 2.

<sup>22</sup> Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

di atasnya sebagai objeknya. Kemudian muncullah hak untuk memamerkan atau memberikan prioritas kepada beberapa kreditur atas yang lain. Hal ini terjadi ketika seorang debitur gagal melakukan pembayaran atas utang-utangnya dan memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai pelaksana kreditur, memegang hak gadai pertama yang akan dijual melalui penjualan terbuka.<sup>23</sup> Berdasarkan definisi ini, tiga (3) faktor utama harus diperhitungkan, yaitu sebagai berikut :

- a. Hak, termasuk yang terkait dengan jaminan
- b. Hak yang diberlakukan yang berkaitan dengan tanah
- c. Hak atas tanah
  - 1) Dengan barang-barang lain yang merupakan bagian dari tanah, baik yang menyatu maupun tidak;
  - 2) Untuk pembayaran utang tertentu;
  - 3) Memungkinkan kreditor memiliki keuntungan atas kreditor lain.

### **1.7.3.2 SUBJEK HAK TANGGUNGAN**

Subjek dalam hak tanggungan memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dapat dijamin. Hal ini

---

<sup>23</sup> Erlando Andriansa Buana dan Purwono Sungkowo Raharjo. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. Jurnal Komunikasi Hukum Vol. 7 No. 2, (Agustus 2021). H. 4.

dimungkinkan dalam subjek hak tanggungan adalah pihak ketiga. Berikut yang merupakan subjek dalam hak tanggungan adalah :<sup>24</sup>

#### 1) Pemberi Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai pemberi hak tanggungan yang terdapat dalam Pasal 8 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa, “Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan”. Hak tanggungan pada umumnya diberikan oleh debitur secara langsung. Namun, dalam beberapa hal terutama jika agunan tersebut bukan milik debitur, pihak lain juga dapat menjadi pemegang hak tanggungan. Apabila lebih dari satu barang milik debitur dan pihak lain digunakan sebagai agunan, kedua belah pihak dapat menjadi pemegang hak gadai.

#### 2) Penerima Hak Tanggungan

Menurut Boedi Harsono, pemegang atau penerima manfaat hipotek tidak tunduk pada batasan tertentu. Hak hipotek dapat dipegang oleh orang atau badan hukum. Sepanjang kredit tersebut dikaitkan dengan tujuan pembangunan di wilayah Negara

---

<sup>24</sup> Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni. *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Jurnal Bengkoelen Justice, Vol. 10 No. 2, (November 2020). H. 5.



Kesatuan Republik Indonesia, maka kredit tersebut dapat berasal dari mana saja di seluruh wilayah negara.<sup>25</sup>

### 1.7.3.3 OBJEK HAK TANGGUNGAN

Hak tanggungan memiliki objek yang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 4 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Fungsi dari hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang antara kreditur dengan debitur.<sup>26</sup> Berdasarkan pasal ini, hak atas tanah berikut ini dapat dikenakan hak tanggungan :

a. Hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan :

1) Hak Milik

Menurut Pasal 20 Ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial)”. Selain itu pada Pasal 570 KUH Perdata menjelaskan, “Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan. H. 69.

<sup>26</sup> M. Arba, Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. H. 18.

lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan”.

## 2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 Ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), “Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

## 3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 Ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

#### 1.7.3.4 RUANG LINGKUP HAK ATAS TANAH

Perseorangan, warga negara asing dan warga negara Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum privat maupun hukum publik berhak memperoleh hak atas tanah yang bersumber dari kewenangan negara untuk mengelola tanah tersebut. Menurut Soedikno Mertokusumo, pemegang hak atas tanah memiliki dua (2) jenis kewenangan atas tanahnya :<sup>27</sup>

##### 1) Wewenang umum

Wewenang umum yaitu pemegang hak atas tanah berwenang menggunakan tanahnya, baik itu tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya. Penggunaan ruang tersebut dapat dipergunakan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

##### 2) Wewenang khusus

Wewenang khusus yaitu pemegang hak atas tanah berwenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan hak atas tanah tersebut. Pertama, wewenang tanah hak milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan. Kedua, wewenang tanah hak guna

---

<sup>27</sup> Rahmat Ramadhani. (2018). *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press. H. 31.

bangunan adalah dengan menggunakan tanahnya hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya. Ketiga, wewenang tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, peternakan, atau perkebunan.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Urip Santoso. (2017). *Hak-Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana. H. 8.