

**PERBUATAN MENGUASAI DAN MEMBANGUN RUMAH
PERMANEN DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
(Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)**

(Tesis)

Oleh :

**NUR KHOLAN KARIMA
NPM. 2322011078**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK
PERBUATAN MENGUASAI DAN MEMBANGUN RUMAH PERMANEN
DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN

(Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)

Oleh :

NUR KHOLAN KARIMA

NPM. 2322011078

Sengketa tanah sering kali terjadi di tengah-tengah masyarakat. Terjadinya sengketa tanah banyak dipengaruhi oleh proses pembangunan dan perubahan nilai tanah. Seiring proses pembangunan dan perubahan nilai tanah yang tidak diiringi dengan kesadaran masyarakat terkait tertib administrasi pertanahan. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain dan penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain. Penulis tertarik mengangkat permasalahan ini karena terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang kemudian menimbulkan kerugian materil sehingga patut untuk dianalisa bersama aturan dan asas yang terkait agar penelitian ini dapat berguna bagi masyarakat yang membacanya.

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif. Sumber data utama dalam penelitian kualitatif bersumber bahan hukum yang digunakan seperti dokumen, kepustakaan dan lain-lain.

Penelitian ini membahas mengenai bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain yang dilakukan Tergugat telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat berupa hilangnya hak untuk menguasai Fisik tanah dengan membangun rumah di atas tanah Obyek sengketa berupa SHM seluas 55 m². Penyelesaian perkara perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain dilakukan di pengadilan atau secara litigasi yang ditetapkan oleh majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah. Kemudian berdasarkan putusan kasasi Nomor : 1322 K/Pdt/2025 permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah karena dan Para Pemohon Kasasi membelinya dari pihak yang tidak berhak untuk menjualnya, karena bukan oleh pemilik objek sengketa menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 tanggal 18 Februari 2015 atas nama Ningsih adalah buktin hak milik yang sah.

Kata Kunci: Penegakan Hukum, Penguasaan, Tanah, dan Hak Milik.

ABSTRACT
THE ACTS OF CONTROL AND BUILDING PERMANENT HOUSES ON
LAND OWNED BY OTHERS
(Study of Decision Number : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)

By:
NUR KHOLAN KARIMA
NPM. 2322011078

Land disputes frequently occur in society. Land disputes are largely influenced by development processes and changes in land values. This development process and changes in land values are not accompanied by public awareness regarding orderly land administration. The problem in this research is the unlawful act of occupying and building a permanent house on land owned by another person and the legal resolution of this act. . The author is interested in raising this issue because there are elements of unlawful acts which then cause material losses so that it is worth analyzing together with the related rules and principles so that this research can be useful for the public who read it.

The research method used is normative legal research. The primary data source in qualitative research is legal materials such as documents, literature, and other sources.

This study discusses the form of unlawful acts of controlling and building a permanent house on land belonging to another person carried out by the Defendant which has resulted in losses for the Plaintiff in the form of loss of the right to control the Physical land by building a house on the land of the disputed object in the form of a SHM of 55 m2. The settlement of the case of the act of controlling and building a permanent house on land belonging to another person is carried out in court or through litigation determined by the panel of judges stating that the Convention Plaintiff/Reconventional Defendant is the legal owner of the land. Then based on the cassation decision Number: 1322 K/Pdt/2025 the cassation request from the Cassation Applicants was rejected and the Cassation Applicants were on the losing side because and the Cassation Applicants bought it from a party who was not entitled to sell it, because it was not by the owner of the disputed object stating that the Certificate of Ownership Number 2305 dated February 18, 2015 in the name of Ningsih is proof of legal ownership

Keywords: Law Enforcement, Control, Land, and Ownership Rights.

**PERBUATAN MENGUASAI DAN MEMBANGUN RUMAH PERMANEN
DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
(Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)**

Oleh

NUR KHOLAN KARIMA

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

MAGISTER HUKUM

Pada

Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

Judul Tesis : Perbuatan Menguasai dan Membangun Rumah
Permanen Di Atas Tanah Milik Orang Lain
(Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)

Nama Mahasiswa : Nur Kholan Karima

Nomor Pokok Mahasiswa : 2322011078

Program Khusus : Hukum Bisnis

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum



Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.
NIP 197309291998021001

Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H.
NIP 198206232008121003

MENGETAHUI

**Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H.
NIP 196502041990031004

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua Tim Penguji : Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H.

Penguji Utama : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.

Anggota : Prof. Dr. Fx Sumarja, S.H., M.Hum.

Anggota : Prof. Dr. I Gede AB Wiranata S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M Fakhri, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002

3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung

Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si.
NIP 196403261989021001

Tanggal Lulus Ujian: 30 Juli 2025

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Tesis dengan judul **“Perbuatan Menguasai Dan Membangun Rumah Permanen Di Atas Tanah Milik Orang Lain (Studi Putusan Nomor :161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)”** adalah hasil karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku.
2. Hak intelektual atau karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya. Saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bandar Lampung, 30 Juli 2025

Penulis



Nur Kholan Karima

NPM 2322011078

RIWAYAT HIDUP



Nur Kholan Karima, penulis lahir di Pasir Sakti, Lampung Timur, pada Tanggal 16 April 1999 yang merupakan anak kedua dari buah hati pasangan Ayahanda Junaidi dan Ibunda Sri Utami. Penulis memulai pendidikan di (TK) PWP Transos pada tahun 2005, (SD) Negeri 1 Mulyosari pada tahun 2007, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 1 Pasir Sakti 2012 yang diselesaikan pada tahun 2015 dan melanjutkan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 1 Pasir Sakti yang diselesaikan pada tahun 2018. Pada Tahun 2019, penulis diterima dan menjadi mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum di Universitas Bandar Lampung dan Lulus serta mendapat Gelar Sarjana Hukum pada 2023, kemudian di tahun yang sama sedang menempuh pendidikan S2 (Pasca Sarjana) di Universitas Lampung.

MOTO

**“ Jangan Menilai Saya Dari Kesuksesan, Tetapi Nilai Saya Dari Seberapa
Sering Saya Jatuh dan Berhasil Bangkit Kembali “**

(Nelson Mandela)

” Tangga Kesuksesan Tak Pernah Penuh Sesak Di Bagian Puncak ”

(Napoleon Hill)

PERSEMBAHAN



Dengan segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah- Nya dan dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan Tesis ini kepada:

Tercinta dan terkasih Ayahku Junaidi dan Ibuku tersayang Sri Utami, Tak lupa kepada kakakku Anggi Monica Sari dan Suaminya Henggrid Susanto Serta Keponakanku Kafie dan Keeva.

Terimakasih selalu memberi doa, dukungan dan motivasi untuk keberhasilan diriku. Semoga suatu saat diri ini dapat membalas semua budi baik dan nantinya dapat menjadi orang yang membanggakan.

Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Lampung tempatku menimba ilmu dan jalan menuju kesuksesanku kedepan.

SANWACANA

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirobbil ‘alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta’ala, Rabb semesta alam, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Baginda Rasulullah Muhammad Shallallahu ‘alaihi wa sallam, beserta keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya yang setia mengikuti petunjuk-Nya. Aamiin. Atas kehendak dan ridha-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perbuatan Menguasai Dan Membangun Rumah Permanen Di Atas Tanah Milik Orang Lain (Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)”.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan. Dalam proses penyusunannya, penulis telah menerima banyak bantuan, bimbingan, serta saran yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia, D.E.A., I.P.M. selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung;
3. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung beserta seluruh Dosen dan Staff yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bantuan dan kemudahan kepada penulis selama proses perkuliahan;
5. Dr. Sepriyadi Adnan S, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 1 atas kerendahan hati, kesabaran, serta ketersediaan untuk meluangkan waktu memberikan semangat, pikiran, arahan, motivasi dan wejangan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
6. Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 2 yang senantiasa membimbing dengan kesabaran, serta meluangkan waktu berharga untuk mendampingi saya dalam menyusun tesis ini;
7. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. selaku Penguji I, saya menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas perhatian dan kebijaksanaan beliau dalam

memberikan arahan serta masukan yang membangun. Dengan ketelitian dan dedikasi, beliau telah membantu saya menyempurnakan penelitian ini melalui saran dan koreksi yang sangat berharga;

8. Prof. Dr. Fx Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Penguji II, saya juga mengucapkan terima kasih atas kesabaran, bimbingan, serta pemikiran kritis yang beliau berikan. Dengan penuh ketulusan, beliau telah meluangkan waktu untuk menelaah dan memberikan masukan yang mendalam, sehingga tesis ini dapat disusun dengan lebih baik, serta selaku pembimbing akademik, yang telah memberikan nasehat, dukungan, masukan dan saran dalam perkuliahan;
9. Seluruh Keluarga Besar yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, terima kasih atas doa, dukungan, serta kasih sayang yang selalu mengiringi langkah saya;
10. Rekan-Rekan terdekat di Magister Ilmu Hukum (MIH): Habibi, Doni, Kadek, yosef, Pak Dok Alvian, dan Dimas, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya. Kehadiran, dukungan, serta kebersamaan kalian telah menjadi penyemangat dalam setiap proses akademik yang saya jalani dan Diskusi, tawa, dan perjuangan bersama telah membuat perjalanan ini lebih bermakna. Semoga kebersamaan dan persahabatan ini terus terjalin, serta ilmu yang kita peroleh dapat bermanfaat bagi banyak orang;
11. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Akhir kata, penulis mengharapkan tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 30 Juli 2025

Penulis

Nur Kholan Karima

NPM 2322011078

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
 I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Pemikiran.....	9
E. Metode Penelitian	16
 II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	19
B. Asas Pemisahan Tanah	33
 III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum Menguasai dan Membangun Rumah Permanen Diatas Tanah Milik Orang Lain Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk	36
Penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain Studi B. Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk	44
 IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	55
B. Saran.....	55
 DAFTAR PUSTAKA	

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari Negara. Manusia diciptakan oleh Tuhan memiliki akal dan pemikiran yang dapat digunakan untuk melakukan segala sesuatu dengan kehendak dan kesadaran diri. Selain akal, manusia juga diberi nafsu. Nafsu diciptakan sebab manusia tidak dapat hidup apabila tidak memiliki nafsu untuk makan, nafsu untuk mencari harta dan keinginan lainnya. Akan tetapi jika nafsu tidak bisa dikendalikan dengan akal sehat, maka akan terus berdampak buruk dan oleh sebab itu banyak kejahatan yang dilakukan oleh segelintir manusia sebab tidak mampunya mereka dalam mengendalikan nafsu.

Sengketa tanah sering kali terjadi di tengah-tengah masyarakat. Terjadinya sengketa tanah banyak dipengaruhi oleh proses pembangunan dan perubahan nilai tanah. Seiring proses pembangunan dan perubahan nilai tanah yang tidak diiringi dengan kesadaran masyarakat terkait tertib administrasi pertanahan.¹ Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, serta salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada di atas maupun yang ada di dalam tanah. Hubungan manusia dengan tanah, bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia tetapi lebih dari itu, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia

¹ F.X, Sumarja, Akib, M., Tisnanta, H. S., & Triono, A. (2024). "Sosialisasi Tanda Batas Tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kelurahan Gedung Meneng Baru Kecamatan Rajabasa Kota Bandar Lampung". *Jurnal Pengabdian Nemu Nyimah*, 4(1), hlm.2

berupa kekayaan alam untuk didayagunakan sedemikian rupa sehingga mampu untuk mencukupi kebutuhan hidup manusia. Indonesia sebagai negara agraris, tanah merupakan kebutuhan yang tidak dapat dilepaskan dari masyarakat terutama masyarakat di pesisir pantai baik sebagai petani kebun kelapa, nelayan ataupun usaha lainya dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup dan merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus dijaga dan dipelihara kelestariannya.

Hubungan antara manusia dengan tanah sepanjang sejarah terjadi dalam 3 (tiga) tahap berikut ini :

- a) Tahap pertama, yaitu tahap dimana manusia memperoleh kehidupannya dengan cara memburu binatang, mencari buah-buahan hasil hutan, mencari ikan di sungai atau di danau, mereka hidup tergantung dari persediaan hutan, mereka hidup mengembara dari tempat yang satu ke tempat yang lain.
- b) Tahap kedua yaitu bahwa pada tahap ini manusia sudah mulai mengenal cara bercocok tanam. Manusia mulai menetap di suatu tempat tertentu selama menunggu hasil tanaman. Ikatan terhadap tanah pun semakin erat oleh karena cara beternak yang dikenal manusia dan bersamaan dengan pengenalan cara bercocok tanam.
- c) Tahap ketiga yaitu tahap dimana manusia mulai menetap di tempat tertentu dan tidak ada lagi perpindahan periodik. Manusia sudah mulai terikat pada penggunaan ternak untuk membantu usaha- usaha pertanian. Untuk kelangsungan hidupnya sudah mulai dari hasil pertanian dan peternakan. Juga pada tahap ini manusia mulai terjamin hidupnya dengan mengandalkan hasil-hasil pertanian dan peternakan daripada hidup mengembara, mulai juga merasakan adanya surplus hasil-hasil produksi, corak pertanian, mengelola sendiri, menunggu hasil pertanian untuk jangka waktu yang lama. Pada saat ini manusia mulai menetap dan mengenal dan mengenal pertukangan.²

Selanjutnya keadaan manusia terus berkembang sejalan dengan perkembangan

² Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Nuansa Aulia), 2020, hlm . 99.

peradaban umat manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit. Sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk, perpindahan penduduk pesatnya pembangunan seiring dengan perkembangan zaman. Sedangkan pada sisi lain luas tanah dan kekayaan alam yang dikandungnya relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan persentase perpindahan penduduk tinggi dan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Oleh sebab itu perlu adanya aturan hukum yang mengatur masalah pertanahan. Yang mana aturan hukum tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan seluruh umat manusia dan terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia, Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)³, Sebagai peraturan dasar, UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional. UUPA ini merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari Negara.

Penjelasan umum UUPA secara rinci bertujuan :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁴

³ Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 5, Tambahan Lembaran Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2043

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Intan sejati: Klaten), 2007, hlm. 219.

Kepastian hukum hak-hak atas tanah, khususnya menyangkut kepemilikan tanah dan penguasaannya akan memberikan kejelasan mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, maupun kepastian mengenai letak, batas -batas, luasnya dan sebagainya.

Mengenai kepastian tersebut sangat besar artinya terutama kaitannya dalam perencanaan pembangunan suatu daerah, pengawasan pemilikan tanah dan penggunaan tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut, berdasar Pasal 2 ayat (2) UUPA, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan mempunyai hak menguasai seluruh wilayah Republik Indonesia terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dengan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁵

Ketentuan Pasal 2 tersebut di atas merupakan negara dalam pengertian sebagai suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat untuk mengatur masalah agraria (pertanahan). Kedudukan negara sebagai penguasa (Hak menguasai dari negara) tersebut tidak lain adalah bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Dalam kerangka tersebut Negara diberi kewenangan untuk mengatur mulai dari perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Secara umum, penguasaan tanah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu tanah hak

⁵Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, (Restu Agung: Jakarta), 2018, hlm. 38.

dan tanah negara. Tanah Negara adalah tanah yang telah dikuasai suatu hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (tanah yang belum di haki dengan hak perorangan), sedang tanah hak adalah tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hanya terhadap tanah negara saja yang dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan berdasar proses tertentu. Tanah negara yang dapat dimohon menjadi tanah hak dapat berupa :

- a. Tanah negara yang masih kosong atau murni, tanah negara yang dikuasai langsung dan belum dibebani hak suatu apapun.
- b. Tanah yang habis jangka waktunya, karena hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai mempunyai masa berlaku yang terbatas, dengan lewatnya jangka waktu berlakunya maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Bekas pemegang hak dapat memohon perpanjangan jangka waktu itu atau memohon hak yang baru di atas tanah itu.
- c. Tanah negara yang berasal dari pelepasan hak oleh pemiliknya secara sukarela, pemegang hak atas tanah dapat melepaskan haknya dan dengan dilepaskannya hak itu maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah Negara.⁶

Penjabaran Pasal 33 ayat (3) mengenai hak menguasai tanah oleh negara diatur lebih lanjut kedalam Pasal 2 UUPA. Kata “menguasai” mempunyai arti yaitu:

- a. Menguasai secara fisik adalah orang yang telah menguasai tanahnya secara fisik, maka orang tersebut mempunyai hak dan kewajiban terhadap tanah tersebut, misalkan haknya untuk membangun rumah,
- b. Hak menguasai secara yuridis, adalah penguasaan atas tanah yang didasarkan pada haknya dan secara yuridis dilindungi oleh hukum. Pertambahan jumlah penduduk akan mempengaruhi kebutuhan tanah, luas tanah tidak sebanding dengan pertambahan jumlah penduduk akan berdampak pada perselisihan dalam menguasai hak penguasaan atas tanah tersebut.

Di Provinsi Lampung terdapat beberapa kasus perbuatan melawan hukum tentang

⁶Herawan Sauni, *Politik Hukum Agraria*, (Pustaka Bangsa Press: Kampus USU), 2006, hlm. 125.

tanah sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum penyerobotan dan membangun di atas tanah hak milik orang lain pada Desa Hajimena Kabupaten Lampung Selatan (Studi Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2022/PN.KLA).
2. Perbuatan melawan hukum jual beli tanah warisan tanpa izin dari ahli waris Studi Putusan Nomor : 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt dan pertimbangan hakim perbuatan melawan hukum jual beli tanah warisan tanpa izin dari ahli waris di Desa Tanjungrejo Kabupaten Pesawaran Berdasarkan Putusan Nomor : 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt
3. Perbuatan melawan hukum terhadap tindakan pemblokiran lahan, menghalangi, membangun bangunan di atas tanah kepunyaannya milik orang lain berdasarkan Hukum Perdata dan Perundang-undangan lainnya pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2022/PN Tjk.
4. Perbuatan melawan hukum terhadap jual beli tanah sebagian yang sertifikat pemecahan sudah terbit tetapi dalam sertifikat induk belum dipecah atau sertifikat ganda berdasarkan Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2022/PN Tjk
5. Perbuatan melawan hukum terhadap penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertipikat menurut peraturan perundang-undangan dan bagaimana akibat hukum putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 atas sengketa tanah penguasaan atas milik orang lain yang tidak besertipikat.

Seperti pada perkara perdata pada Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk bahwa Penggugat adalah pemilik sah Objek Sengketa berdasarkan bukti surat Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 atas nama Ningsih. Bahwa Objek Sengketa milik Penggugat diperoleh dari warisan peninggalan almarhum orang tua Penggugat yang bernama Tjie Amah yang meninggal pada tanggal 05 November 2008 karena sakit. Bahwa Objek Sengketa milik Penggugat adalah berasal dari pemisahan/pemecahan dari sertifikat induk nomor B.124/DP sisa milik orang tua Penggugat. Bahwa proses pemisahan/pemecahan dari SHM induk No B.124/Dp. Sisa ke SHM Nomor 2305 telah dilakukan Penggugat ke kantor Pertanahan kota Bandar lampung (TURUT TERGUGAT II) pada tahun 2015 sesuai prosedur dan

aturan yang berlaku sehingga secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik sah objek sengketa.

Pada tahun 1978 an, Orang tua Penggugat dan Penggugat mengetahui bahwa ada seorang yang bernama Jumiyo (Suami Tergugat I) menumpang di tanah orang tua Penggugat dengan membuat hunian tidak permanen/gubuk dari geribik (anyaman bambu), pada 2014 Penggugat berinisiatif untuk melakukan pemisahan SHM objek sengketa dari SHM induk, sehingga terbitlah SHM Nomor 2305 atas nama ningsih/ Penggugat. Pada tahun 2020 Penggugat sangat terkejut karena Penggugat mendapat informasi dari sdra Ujang Adnani Tyiob bahwa Tergugat memiliki Akte Jual Beli yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I selaku camat Tanjung Karang Pusat dengan nomor 54/X/C/TKP/2001 tertanggal 8 Oktober 2001 dimana didalam keterangan akte tersebut telah terjadi transaksi jual beli objek sengketa tersebut antara Penggugat dan Suami Tergugat I (Jumiyo).

Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada orang tua Tergugat atau kepada siapapun. Oleh karena Penggugat tidak pernah mengalihkan haknya atas objek tanah sengketa seluas 55 M² (Lima Puluh Lima Meter Persegi) kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada suami atau Orang tuanya, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai objek Tanah sengketa tanpa hak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan oleh Jumiyo serta Tergugat I dan Tergugat II yang telah menempati dan menguasai objek sengketa milik Penggugat, sejak tahun 1978 hingga sekarang (45 tahun) telah menyebabkan kerugian materil dan kerugian immateriil.

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1) Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain (Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)?
- b. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain (Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk)?

2) Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menguji hal-hal yang berkaitan dengan bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain dan penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1) Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis dan memahami bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain.
- b. Untuk menganalisis dan memahami penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain.

2) Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini terdiri dari kegunaan secara teoretis dan kegunaan secara praktis, yaitu:

- a. Kegunaan Teoretis

Secara teoretis hasil penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat memberikan kajian

atau pemikiran secara yuridis terhadap hal-hal yang mendasari perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain (Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk).

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam hal menentukan kebijakan yang berhubungan dengan perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain dan penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain.

D. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoretis

Menjawab kedua permasalahan proposal tesis ini akan digunakan beberapa teori atau konsep sebagai pisau analisisnya. Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori penegakan hukum, teori keadilan, teori perbuatan melawan hukum untuk kemudian dikaji dan dianalisis dengan keadaan faktual.

a. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide dan konsep-konsep tadi menjadi kenyataan. Hakikatnya penegakan hukum mewujudkan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang memuat keadilan dan kebenaran, penegakan hukum bukan hanya menjadi tugas dari para penegak hukum yang sudah dikenal secara konvensional, tetapi menjadi tugas dari setiap orang. Meskipun demikian, dalam kaitannya dengan hukum publik pemerintah yang bertanggung jawab. Penegakan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtstoepassing* atau *rechtshandhaving* dan dalam Bahasa Inggris *Law Enforcement*, meliputi pengertian yang bersifat makro dan mikro. Bersifat makro mencakup seluruh aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan dalam pengertian mikro terbatas dalam proses pemeriksaan di pengadilan termasuk

proses penyelidikan, penyidikan, penuntutan hingga pelaksanaan putusan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁷

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum secara konkrit adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materiil dengan menggunakan cara prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa penegakan hukum pada hakikatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep tentang keadilan, kebenaran, kemanfaatan sosial, dan sebagainya.⁸

b. Teori Keadilan

Teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles, keadilan akan terjadi apabila kepada seseorang diberikan apa yang menjadi miliknya. Seseorang berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya. Orang yang tidak menghiraukan hukum juga merupakan orang yang tidak adil, karena semua hal yang didasarkan pada hukum dapat dianggap sebagai adil. Jadi, keadilan adalah penilaian dengan memberikan kepada siapapun sesuai dengan apa yang menjadi haknya, yaitu dengan bertindak proposional dan tidak melanggar hukum. John Rawls berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, menurutnya, kebaikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau mengganggu rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah. Teori Keadilan Menurut Plato, bagi Plato, keadilan adalah emansipasi dan partisipasi warga polis/Negara dalam memberikan gagasan tentang kebaikan untuk Negara. Hal tersebut dijadikan pertimbangan filsafat bagi

⁷Chaerudin, Syaiful Ahmad Dinar, Syarif Fadillah, *Strategi Pencegahan dan Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*, (Bandung:Refika Editama), 2008, hlm. 87.

⁸Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum-Cetakan Kelima*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada), 2014, hlm. 5.

suatu undang-undang. Teori Keadilan Menurut Aristoteles, lebih terang menjelaskan tentang keadilan. Menurutnya, keadilan dimaknai sebagai keseimbangan. Adapun ukuran keseimbangan menurut Aristoteles adalah kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Teori Keadilan Menurut Derrida, keadilan dalam hukum menurut Derrida justru tidak diperoleh dari sumber-sumber dalam tatanan hukum, tetapi dari sesuatu yang melampaui hukum itu sendiri. Menurutnya, keadilan tidak berarti kesesuaian dengan undang-undang, karena kesesuaian dengan undang-undang belum memastikan adanya keadilan.⁹

c. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi dan menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis.¹⁰

Suatu perbuatan bersifat melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum pada umumnya. yang dimaksud perbuatan melawan hukum dalam hal ini adalah perbuatan melawan hukum di dalam bidang keperdataan. Dalam terminologi hukum, istilah Perbuatan Melawan Hukum biasa disebut juga dengan istilah *tort*. Kata *tort* berasal dari kata latin *torquere* atau *tortus* dalam bahasa Perancis, dan kata *tort* itu sendiri sebenarnya tidak berbeda dengan kata *wrong* (salah), akan tetapi dalam bidang hukum, kata *tort* tersebut berkembang sedemikian rupa sehingga memiliki pengertian sebagai suatu kesalahan perdata yang bukan berasal dari tindakan wanprestasi dalam suatu perjanjian atau kontrak, sehingga serupa dengan pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang disebut *onrechtmatigedaad* dalam sistem hukum belanda atau di negara Eropa Kontinental lainnya.¹¹

⁹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT. Sinar Grafika), 2011, hlm. 28

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti), 2012, hlm. 19

¹¹ Wirdjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung, Sumur Bandung) 2021, hlm. 7

Pengertian perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.

Analisa berdasarkan penjelasan di atas bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selain itu Pasal 1365 KUHPerdata ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh Undang-Undang. Pasal 1365 KUHPerdata merupakan satu-satunya ketentuan yang mengatur bahwa pelaku perbuatan melawan hukum berkewajiban memberi ganti kerugian pada penderita kerugian, karena perbuatan melawan hukum tersebut. Pasal ini merupakan satu-satunya pasal dalam KUHPerdata yang terpenting dan memuat ketentuan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mengganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum. Namun pasal ini tidak memberikan definisi yang jelas terhadap perbuatan melawan hukum.

d. Asas Pemisahan Horizontal

Makna asas pemisahan horizontal ini bisa disimak juga dari pendapat beberapa ahli seperti Imam Sudiyat menyatakan hal yang mirip bahwa asas pemisahan horizontal adalah pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu. Dalam kaitannya dengan ini, pendapat Ter Haar yang dikutip Imam Sudiyat menyatakan bahwa tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang

ada di atasnya sehingga pemilik tanah dan bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.¹²

e. Asas Itikad Baik

Pengertian Asas Itikad Baik Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, menurut Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata. Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik dengan memperhatikan dan berpegang pada kaidah kepatutan dan kesusilaan. Ini adalah tujuan dari perjanjian. Suatu doktrin atau asas dalam hukum kontrak yang berasal dari bona fides hukum Romawi adalah itikad baik. Oleh karena itu, konsep itikad baik lebih sejalan dengan Civil Law System daripada Common Law System. Fides, yang berarti kepercayaan pada kehormatan dan kejujuran dengan orang lain, berasal dari sumber agama. Adanya itikad baik dalam perjanjian Romawi diperlukan untuk bona fide. Menurut M.L. Kejam, itikad baik adalah: "tindakan yang tidak melibatkan penipuan, tipu daya, atau menyebabkan kerugian kepada pihak lain, dan yang tidak hanya mempertimbangkan kepentingan mereka sendiri tetapi juga orang lain." Menurut Black's Law Dictionary, "itikad baik" berarti: Dengan itikad baik, jujur, terbuka, dan tulus, tanpa tipu daya atau penipuan, pada kenyataannya, dan tanpa tipu muslihat atau kepura-puraan. itikad baik sebagai berikut: Dalam suatu perjanjian, itikad baik berarti bahwa salah satu pihak bermaksud untuk tidak merugikan sekutu atau kepentingan umum. Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian:

1. Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak

¹² Dwiyatmi, (2020). "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional". *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), hlm.125

dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, Itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran. Itikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.¹³

2. Konseptual

Batasan pengertian dari istilah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

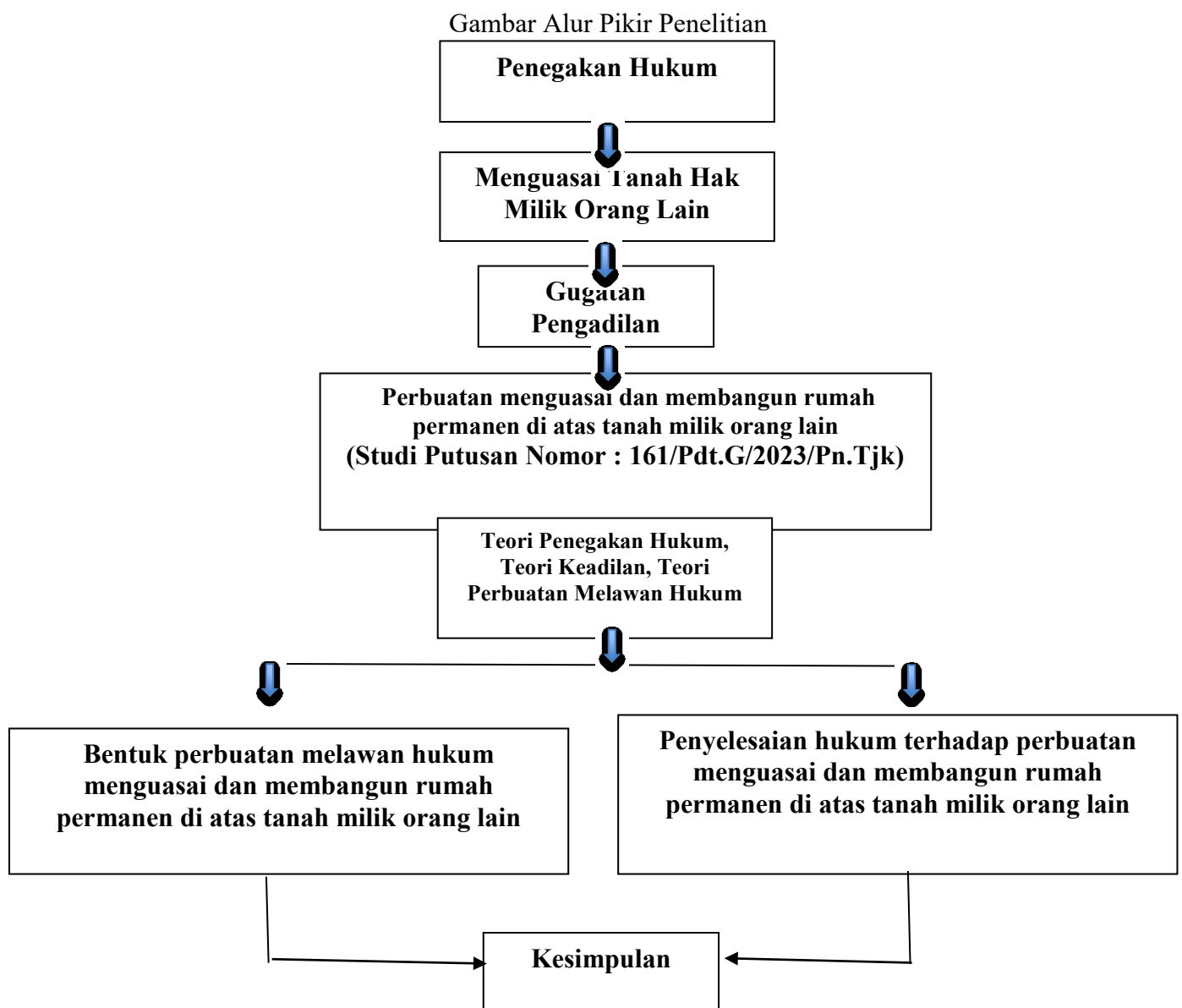
- a. Penguasaan, pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, dalam arti yuridis juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diiliki. Penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang diiliki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya, apabila tanah yang dikuasai disewakan kepada pihak lain, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain dengan hak sewa. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.
- b. Rumah Permanen adalah bangunan yang dirancang untuk penggunaan jangka panjang, biasanya lebih dari 20 tahun. Rumah ini dibangun dengan bahan-bahan yang kuat dan tahan lama seperti batu bata, beton, dan genteng, sehingga memiliki struktur yang kokoh dan tahan terhadap cuaca. Perbedaannya dengan rumah semi permanen terletak pada material dan tujuan penggunaannya, di mana rumah permanen dirancang untuk hunian jangka panjang sementara rumah semi permanen lebih untuk penggunaan sementara. Rumah permanen, dalam konteks Undang-Undang Nomor 1

¹³ Ahmad Riansyah, dkk (2022). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah. Jurnal Ilmu Hukum, hlm 67

Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,¹⁴ adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, yang memenuhi standar kesehatan, keamanan, dan kenyamanan. Rumah permanen ini juga harus menjadi bagian dari perumahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

3. Alur Pikir

Berdasarkan uraian di atas, maka kerangka pemikiran dalam penelitian Tesis ini secara singkat digambarkan pada bagan berikut ini:



¹⁴ Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 NO, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 5188

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif dengan analisis yuridis yang mana peneliti terfokus pada analisis putusan Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk dan di kaji dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria analisis yuridis digunakan untuk menganalisis fenomena hukum yang di akibatkan dari putusan tersebut

Penelitian ini berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen hukum yang berlaku. Pendekatan ini sangat relevan karena memberikan panduan yang mendalam untuk mengkaji substansi yang berkaitan dengan bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain dan penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah orang lain. Analisis yuridis dalam penelitian hukum normatif ini dipilih karena kemampuannya untuk menggambarkan fenomena hukum yang tengah berkembang dan menganalisis dampak serta implikasinya secara lebih mendalam. Analisis yuridis bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang kondisi hukum yang ada.

2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diajukan, peneliti menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan normatif yaitu menggunakan konsep *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsep ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.¹⁵ Metode ini mengkaji hukum tertulis dengan berbagai aspek seperti teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap Pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu

¹⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295

perundangan.

3. Sumber Data

Sumber data adalah keterangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis dan kesimpulan). Sumber data utama dalam penelitian kualitatif Sumber bahan hukum yang digunakan berupa : adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Pada penelitian ini penulis menggunakan data sekunder yang merupakan data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut adalah:

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti Peraturan Perundang-Undangan diantaranya adalah sebagai berikut:
 - a) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu pendapat para ahli hukum, karya ilmiah, serta buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu kamus dan ensiklopedia.

4. Pengumpulan Data

Dari hasil pengamatan langsung terdapat perilaku manusia dimana peneliti secara partisipatif berada dalam kelompok yang diselidiknya. Untuk mengumpulkan data dan keterangan yang diperlukan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Hal ini dikarenakan

setiap penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bertujuan untuk memeriksa ulang validitas dan reliabilitas yang dapat menentukan hasil dari suatu penelitian. Pada penelitian ini studi dokumen berkaitan dengan sumber data sekunder yang digunakan karena didalamnya dijelaskan bahan hukum yang dipakai baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Data sekunder yang digunakan berupa bahan kepustakaan seperti Peraturan Perundang-Undangan, serta buku-buku lain yang berkaitan dengan tema yang diambil.

5. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, yaitu untuk menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian bermaksud untuk menggambarkan keadaan yang ada di lapangan kemudian mengadakan analisis data-data yang diperoleh.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan atas Tanah

1. Pengertian Penguasaan atas Tanah

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.¹⁶

Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Sebagai contoh, kreditur (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Arah Kebijakannya*, (Jakarta: Citra Aditya), 2005, hlm. 73

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan, bahwa :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 45 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk : a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut. b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam

hukum tanah.

2. Pengaturan Hak Penguasaan atas Tanah

Menurut Urip Santoso pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut : a) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan; b) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya; c) Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya; d) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut :

- a) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak lain;
- c) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 8 (dua) macam asas dalam Hukum Tanah (Budi Harsono 2003: 36), yaitu:

- a. Asas religiusitas, yang memperhatikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama (Konsiderans Berpendapat, Pasal 1 dan Pasal 49 UUPA);

- b. Asas kebangsaan, yang mendahulukan kepentingan nasional, dengan memberi kesempatan kepada pihak asing menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan usahanya, yang bermanfaat bagi kemajuan dan kemakmuran bangsa dan negara (Pasal 9, Pasal 20 dan Pasal 55 UUPA);
- c. Asas demokrasi, dengan tidak mengadakan perbedaan antar gender, suku, agama dan wilayah (Pasal 4 dan Pasal 9 UUPA);
- d. Asas pemerataan, pembatasan dan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah yang bersedia (Pasal 7, Pasal 11 dan Pasal 17 UUPA);
- e. Asas kebersamaan dan kemitraan dalam penguasaan dan penggunaan tanah dengan memberdayakan golongan ekonomi lemah, terutama para petani (Pasal 11 dan Pasal 12 UUPA);
- f. Asas kepastian hukum dan keterbukaan dalam penguasaan dan penggunaan tanah serta perlindungan hukum bagi golongan ekonomi lemah, terutama para petani (Pasal 11, Pasal 13 dan Pasal 19 UUPA);
- g. Asas penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai sumber daya alam strategis secara berencana, optimal, efisiensi dan berkelanjutan, dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan bersama, dengan menjaga kelestarian kemampuan dan lingkungannya (Pasal 13 dan Pasal 14 UUPA);
- h. Asas kemanusiaan yang adil dan beradab dalam penyelesaian masalah-masalah pertanahan sesuai dengan sila kedua Pancasila.

3. Macam-Macam Penguasaan Hak atas Tanah

Menurut Urip Santoso Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, antara lain adalah :

- a. Hak Bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak Menguasai dari Negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat dan Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - 1) Hak-hak atas tanah
 - 2) Wakaf tanah Hak Milik

- 3) Hak Tanggungan
- 4) Hak Milik atas satuan rumah susun.

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hierarki tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Pasal 33 Ayat (3) UUD 45 menyatakan "Bumi dan Air dan kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan lebih lanjut tentang hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA. Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA).

Hubungan antara Indonesia dengan tanah akan berlangsung tidak terputus-putus untuk selama-lamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Pasal 1 ayat (3) UUPA). Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan

eksistensi Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang Hukum Publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia (Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

b. Hak Menguasai dari Negara Atas Tanah.

Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah; Termasuk dalam wewenang ini, adalah : a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No.24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang). b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA). c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah; Termasuk wewenang ini, adalah : a) Menentukan

hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA). b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini, adalah : a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah. c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Menurut Oloan Sitorus, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Pada prinsipnya, hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata. (Urip Santoso 2005; Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah: 78).

c. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (Pasal 16 dan 51 UUPA), hak atas tanah ditentukan berdasarkan :

- a) Pasal 16 UUPA (1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi : (a) Hak Milik (b) Hak Guna Usaha (c) Hak Guna

Bangunan (d) Hak Pakai (e) Hak Sewa (f) Hak Membuka Tanah (g) Hak memungut Hasil Hutan (h) Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) adalah : (a) Hak Guna Air (b) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan (c) Hak guna ruang angkasa.

- b) Pasal 49, ayat (3) UUPA tentang Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan.
- c) Hak Jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah¹⁷ dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia,¹⁸ telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka

¹⁷ Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1961 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2171.

¹⁸ Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Lepas (LL Setkab)

penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.¹⁹ Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.²⁰ Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang

¹⁹ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hlm. 98-100

²⁰ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Sekola :Surabaya) 2002, hlm. 86

bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.²¹

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun

²¹ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media), Hlm. 43

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

“Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya tidak dapat digantikan dengan benda lain”. Dengan adanya sertipikat dapat memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki dan memberi rasa aman bagi pemilik tanah yang sudah memiliki sertipikat. Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya apabila pemegang hak atas tanah itu membutuhkan pinjaman uang untuk keperluan usaha. Ketiga, bagi pemerintah adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat membantu untuk pendataannya.

Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor Agraria. Data yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di kantor pertanahan dan apabila sewaktu - waktu diperlukan akan mudah ditemukan. Bahwa sertipikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Menurut Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,²² sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat tersebut diserahkan kepada pihak yang namanya tercatat dalam buku tanah tersebut sebagai pemegang hak atas pihak lain yang dikuasakan olehnya. “Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang menandatangani sertipikat”. Diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat

²² Opcit

membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang didaftarkan dalam buku tanah.

Dengan adanya sertipikat ini sebagai tanda bukti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tersebut adalah pemilik hak atas tanah yang sah. Jika pemilik tanah tidak segera mendaftarkan tanah yang dimiliki untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanahnya, apabila di kemudian hari timbul suatu masalah dengan tanahnya pemilik tidak mendapat kekuatan hukum untuk mengamankan tanah tersebut karena tidak ada bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat.

Undang-Undang Pokok Agraria yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah²³ yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,²⁴ tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Karena itu sangat penting untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 (UUPA), maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya Hak Milik Adat.

Bukti kepemilikan tanah dari Kantor Kelurahan/Desa disebut dengan *Letter C*, adapun Isi dari Letter C adalah sebagai berikut : 1. Nama pemilik 2. Nomor urut pemilik 3. Nomor bagian persil 4. Kelas desa 5. Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas :a. Luas tanah, hektar (ha) dan are (da)b.Pajak, R (Rupiah) dan S (Sen) 6. Sebab dan hal perubahan mengenai Kepala Desa/Kelurahan yaitu, tanda tangan dan stempel desa.

Pihak yang berwenang mencatat dokumen *Letter C* disini adalah Perangkat

²³ Opcit

²⁴ Opcit

Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif. secara aktif yaitu Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki. *Letter C* dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, ketika orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya dengan cara melakukan pendaftaran tanah atas namanya. “Apabila terhadap suatu bidang hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka bidang tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah”. Apabila tanah bersangkutan pernah didaftar untuk keperluan pemungutan pajak tanah (*fiscal kadaster*), maka biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa pethuk, pipil, *Letter C* dan bukti-bukti pajak lainnya. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih kerap dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subyek dan obyek suatu hak atas tanah.

Boedi Harsono mengatakan bahwa surat/dokumen *Letter C* ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam dokumen itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam dokumen tersebut. Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan pethuk pajak, Karena pajak dikenakan pada pemilik tanah, pethuk pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, dan masih ada sebagian masyarakat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan.

4. Pengertian Sertifikat Hak Milik (SHM)

Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Sertifikat

merupakan alat bukti hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan melalui pendaftaran tanah.

Sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bagi seseorang yang dalam hal ini belum memiliki SHM atas tanah, maka perlu membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dengan alat-alat bukti lainnya selain sertifikat. Tanah yang belum memiliki sertifikat sangat rentan terjadi konflik atau sengketa dengan pihak.

Dalam transaksi jual beli bahwa bukti kepemilikan tanah adalah sertifikat, akan tetapi dalam proses penerbitan sertifikat ada alat bukti yang dapat dijadikan pegangan seperti, “Akta Pemindahan Hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, Pethuk Pajak Bumi/Landrente dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA”. Sertifikat yang dikeluarkan merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Selain sertifikat terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama Kekitir, Pethuk, Letter C, IPEDA, SPPT (PBB), untuk tanah-tanah milik adat, namun dokumen tersebut bukanlah tanda bukti kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayaran pajak.

Hal ini dapat membuktikan bahwa pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah yang patut diberikan hak atas tanah. bukti kepemilikan tanah sebelum UUPA dikenal dengan sebutan Letter C, sedangkan bukti kepemilikan sesudah UUPA adalah sertifikat, sertifikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat. “Di Indonesia, sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu : (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanda tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

B. Pengertian Asas Pemisahan Tanah

1. Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut. Betty Rubianti mengutip pendapat Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan adanya asas pemisahan horizontal ini, subjek pemegang hak atas tanahnya bisa berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan gedung, sehingga tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah, maka dari itu bangunannya akan tunduk pada hukum perhutangan yang dimana kekuasaan hak atas benda bukan tanah. Jadi dalam hukum pertanahan, menganut asas pemisahan horizontal secara mutatis mutandis dimana pada asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan.²⁵

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*(Ed.Revisi, Djambatan), 1999, hlm.225-234

Mengesampingkan asas perlekatan/ accessie yang dianut oleh KUHPerdara Pasal 500 dan Pasal 571.18 Pada Prinsip pemisahan horizontal merupakan prinsip yang ditegakkan dalam UUPA, yang berarti hak atas properti tak harus menjadi milik pemilik tanah. Artinya, prinsip pemisahan horizontal telah ditemukan penjelasannya di dalam pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu: “Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai uang sewa”.

Pada prakteknya dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman di atasnya asalkan :

- a. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan
- b. Bangunan dan tanah tersebut milik tanah yang bersangkutan
- c. Maksud yang demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan 20 Hal di atas sesuai dengan pendapat Imam Sudiyat mengatakan prinsip pemisahan horizontal merupakan prinsip yang memisahkan kepemilikan tanah dengan properti pada tanah tersebut.

Di dalam prinsip pemisahan horizontal ini, tanah dan bangunan diatur undang-undang yang berbeda, dan tanah diatur oleh undang-undang pertanahan. Pengimplementasian prinsip pemisahan horizontal diwujudkan dalam Undang-Undang kontrak Guna Bangunan ketika perseorangan atau lebih menyewakan tanah dalam jumlah tertentu selama tanah itu kosong atau tidak memiliki bangunan. Sebaiknya, orang yang melakukan kontrak memiliki kewenangan untuk mendirikan pada lahan tersebut dengan kurun waktu tertentu, dimana ini melahirkan dua hak, yaitu atas tanah dan properti dibangun diatas tanah tersebut merupakan perpecahan horizontal antara sebagai seseorang yang membangun sebuah bangunan.

2. Asas Pemisahan Vertikal

Berdasarkan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA, bukti kepemilikan hak atas tanah termaksud tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, tetapi hingga saat ini bukti kepemilikan hak atas tanah ini selalu dianggap menjadi bukti kepemilikan atas apapun yang berada di atas tanah itu, berarti kondisi ini tidak menggambarkan penerapan asas pemisahan horizontal sebagaimana yang dianut dalam UUPA dan yang seharusnya diterapkan, Namun masih menunjukan penerapan asas perlekatan vertikal atas sertifikat tanah termaksud.

Asas perlekatan vertikal (*vertical accessie beginsel*) adalah asas perlekatan secara tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada di atas maupun di dalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya. Asas ini merupakan asas pemikiran yang melandasi hukum kepemilikan tanah dalam pengaturan KUHPerdota (Hukum Eropa/Barat).

Penerapan asas perlekatan vertikal terjadi di setiap bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, kecuali kepemilikan atas satuan rumah strata title seperti apartemen atau rumah susun, telah menggambarkan adanya penerapan asas pemisahan horizontal, karena bukti kepemilikan atas satuan rumah susun atau apartemen tersebut tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan atas tanah dimana rumah susun atau apartemen itu dibangun. Apartemen atau rumah susun dibangun di atas tanah hak guna bangunan, hak milik atau hak pakai, selanjutnya, hak atas tanah tersebut menjadi hak bersama dari pemilik setiap satuan unit apartemen atau rumah susun itu, dan dikuasai oleh pengelola rumah susun atau apartemen.²⁶

²⁶ Adrian Seutedi, 2020, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta), hlm. 204

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam penjelasan di atas, dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain (Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk) yang dilakukan Tergugat telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat berupa hilangnya hak untuk menguasai fisik tanah dengan membangun rumah permanen di atas tanah Obyek sengketa berupa SHM seluas 55 m2.
2. Penyelesaian hukum terhadap perbuatan menguasai dan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain (Studi Putusan Nomor : 161/Pdt.G/2023/Pn.Tjk) dilakukan di pengadilan atau secara litigasi yang ditetapkan oleh majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah. Kemudian berdasarkan putusan kasasi Nomor : 1322 K/Pdt/2025 permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah karena dan Para Pemohon Kasasi membelinya dari pihak yang tidak berhak untuk menjualnya, karena bukan oleh pemilik objek sengketa menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 tanggal 18 Februari 2015 atas nama Ningsih adalah buktin hak milik yang sah.

B. Saran

1. Kepada Badan Pertanahan dan PPAT yang memiliki kewenangan dalam mengatur dan mencatat data mengenai pertanahan hendaknya melakukan tinjauan lapangan secara langsung untuk mengetahui secara detail kepemilikan tanah yang sah dan melakukan *cross check* dengan baik dan benar agar memiliki kekuatan hukum yang kuat terhadap hak milik atas

tanah dan dikemudian hari tidak terjadi hal perbuatan melawan hukum seperti pada perkara dalam penelitian ini.

2. Kepada masyarakat hendaknya tidak melakukan sesuatu yang merupakan perbuatan melawan hukum, jika ingin melakukan sesuatu yang berkaitan dengan hukum keperdataan segera berkonsultasi dengan badan pertanahan dan lembaga bantuan hukum untuk dapat diberi konsultasi terkait perbuatan perdata yang akan dilakukan dan sebaiknya dibuat surat perjanjian tertulis agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), 2014.
- Seutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta), 2020.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Intan sejati: Klaten), 2007.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cetakan Kesembilan*, (Jakarta: Djambatan), 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Ed.Revisi, Djambatan), 1999
- Chaerudin, Syaiful Ahmad Dinar, Syarif Fadillah, *Strategi Pencegahan dan Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*, (Bandung:Refika Editama), 2008.
- Samosir Djamanat, *Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Nuansa Aulia), 2020.
- Sumarja, FX., *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing: Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*, STPN Press, 2015.
- , *Politik Hukum Agraria*, Bandar Lampung: Pusaka Media, 2020.
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta).
- Sauni Herawan, *Politik Hukum Agraria*, (Pustaka Bangsa Press: Kampus USU), 2006
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Sekola:Surabaya), 2002.
- Suwitra I Made, *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan Atas tanah Adat di Bali, dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional*, (LoGoz Publishing: Bandung), 2010.
- Sembiring Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media).

Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa & Hak Milik (dalam Sudut Pandang KUH Perdata)*, (Jakarta: Kencana), 2003.

Moleong L, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya.

Fuady Munir , *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti), 2002.

Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar), 2010.

Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju), 1991.

Rahardj Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Alumni: Bandung), 1982.

Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, (Restu Agung: Jakarta), 2018.

Soekanto Soerjono, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum-Cetakan Kelima*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada), 2014.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta,PT. Sinar Grafika), 2011.

Rahardjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti), 2012.

Soekanto Soerjono, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta:Rajawali Pers), 2023.

Santoso Urip, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Arah Kebijakannya*, (Jakarta: Aditya), 2005.

Prodjodikoro Wirdjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung, Sumur Bandung) 2021.

Jurnal

Dwiyatmi, (2020). Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1).

Sumarja, F. X., Akib, M., Tisnanta, H. S., & Triono, A. (2024). Sosialisasi Tanda Batas Tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kelurahan Gedung Meneng Baru Kecamatan Rajabasa Kota Bandar Lampung. *Jurnal Pengabdian Nemui Nyimah*, 4(1).

Marpaung Lintje A, Anggalana, A., & Sepriza, E. 2021, *Analisis Implementasi Pembuatan Akta Tanah/Sertipikat Tanah di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Melalui Kelompok Masyarakat (POKMAS) Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Barat (Studi di Desa Kuta Besi Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat*. Wajah Hukum, Vol.5, No.1.

R. J. Moertiono, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)*. Jurnal Ilmiah METADATA, 2(1).

Jainah Zainab Ompu, *Penegakan hukum Dalam Masyarakat*. Jurnal R & D, Vol.3, No.2, 2012.

Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1947 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lembar Negara Republik Indonesia

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

Internet

<https://Smartlegalnetwork.Com/2018/09/Ini-Hak-Hak-Atas-Tanah-Yang-Ada-Di-Indonesia/>