

**PENGAKUAN PENGUASAAN DAN PENDUDUKAN TANAH TANPA  
ALAS HAK KEPEMILIKAN YANG BERAKIBAT SENGKETA:  
STUDI KASUS PUTUSAN MA NO. 2511K/PDT/1995  
TANGGAL 09 SEPTEMBER 1997**

**MARIA FARIDA NAIBAHO**

***ABSTRACT***

*Ownership of house or land tenure by an individual or a community must be based on the strong and valid proof of ownership and one of which is the right to land and house. Should someone have right to land, it must be supported by evidence, can be either a certificate, a non-certificate written evidence of the right, and/or a recognition/description of reliable truth. The conclusion drawn from the decision of court was clear that the owner who has the right, in this dispute, to the land is Haji Basyarudin, this decision is also reinforced by the result of deliberation in the form of Letter of Certification/Peace, and up to the decision of State Court Level I and is reinforced again by the Decision of the Supreme Court No. 2511K / PDT / 1995 dated 09 September 1997. The in kracht van gewijsde (legally enforceable) decision can proceed to the stage of execution.*

*Keywords: Land Tenure, Land Registration*

**I. Pendahuluan**

Masalah tanah dan rumah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian dikarenakan tanah merupakan sumber kehidupan selain air sedangkan rumah merupakan sumber kebutuhan dasar manusia.<sup>1</sup> Dalam kehidupan ini tidak ada manusia yang tidak membutuhkan tanah, apalagi negara-negara yang masih agraris. Selain itu juga tidak ada manusia yang tidak membutuhkan rumah. Oleh karena itu, masalah pertanahan masih merupakan masalah yang utama yang masih dihadapi oleh negara yang penghidupan ekonominya masih ditunjang dari sektor pertanian.

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor

---

<sup>1</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hal. 33.

modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.<sup>2</sup>

Pengakuan hak atas sesuatu hal oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat, salah satunya adalah hak atas tanah dan rumah. Tanpa bukti hak tertulis, maka seseorang atau masyarakat tidak dapat serta-merta membuat pernyataan atas hak kepemilikan tersebut. Dengan telah diberlakukannya Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, masyarakat dapat mengenal beberapa jenis kepemilikan hak atas tanah, diantaranya adalah hak menguasai dari negara, hak ulayat dari masyarakat adat/komunitas adat dan hak-hak perseorangan (orang dan badan hukum).

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka sebagai implementasi dari Pasal 19 UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu Pendaftaran Tanah dengan sistem *Rechts-Cadaster*, bukan *Fiscale-Cadaster* jadi tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hukum.<sup>3</sup> Menurut Budi Harsono, menyebutkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menghendaki adanya:<sup>4</sup>

1. Peraturan hukum pertanahan yang tertulis yang dilaksanakan dengan baik.
2. Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah<sup>5</sup> dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam

---

<sup>2</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hal. 1.

<sup>3</sup> Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan; USUpress, 2006), hal. 51.

<sup>4</sup> Budi Harsono, *Land Registration in Indonesia Paper Law Asia*, (Jakarta: Conference), hal. 1.

<sup>5</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah* menyatakan pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

buku tanah.<sup>6</sup> Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, artinya bahwa hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya sebagai alat bukti yang kuat saja.<sup>7</sup>

Moch. Isnaini mengemukakan bahwa “sertipikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak, justru sebaliknya baru merupakan alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang”.<sup>8</sup>

Girik bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah, dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah menurut hukum akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Namun demikian, persoalan tidak sesederhana itu. Dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan berpotensi untuk timbulnya permasalahan/konflik pertanahan.<sup>9</sup>

Seiring dengan semakin langkanya tanah karena semakin banyak tanah yang diperlukan untuk berbagai keperluan, seperti dalam pembangunan rumah sehingga dapat menimbulkan permasalahan dimana ada pihak-pihak tertentu yang memanfaatkan suatu tanah yang bukan miliknya untuk dibangun suatu rumah seperti permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, dimana tanah tersebut merupakan harta pusaka tinggi seperti ditunjukkan dalam putusan Pengadilan Negeri Pariaman, tanggal 10 Nopember 1994 Nomor: 05/PDT.G/PN.PRM, putusan Pengadilan Tinggi Padang tanggal 5 Juni 1995 Nomor: 55/PDT.G/1995 PT.PDG, dan sengketa tersebut berlanjut sampai proses

---

<sup>6</sup> Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010), hal. 104.

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 112

<sup>8</sup> Moch. Isnaini, Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia, *Jurnal Hukum*, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000, hal. 56.

<sup>9</sup> Bintatar Sinaga, *Keberadaan Girik Sebagai Surat Tanah*, Kompas, 24 September 1992.

di Mahkamah Agung dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 16 September 1997 Nomor: 2511K/PDT.G/1995.

Sebelum sengketa ini diajukan ke tingkat pengadilan sebenarnya sudah lebih dahulu dilakukan suatu musyawarah bersama antara para pihak yaitu Haji Basyarudin *cs* dengan Ibrahim *cs*, dalam musyawarah kekeluargaan yang dilaksanakan pada tanggal 18 Pebruari 1993 jam 14.00 wib tersebut dimana telah disepakati secara bersama bahwa tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Haji Basyarudin yang diperolehnya secara turun-temurun dari Marak. alam musyawarah tersebut juga sudah saling sepakat bahwa pihak Ibrahim *cs* tidak boleh menggarap atau mendirikan rumah diatas tanah tersebut tanpa sepengetahuan pihak Haji Basyarudin *cs*.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah tersebut berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>10</sup> Sehingga sengketa tersebut diajukan ke tingkat pengadilan.

Latar belakang masalah ini berawal dari gugatan Ibrahim sebagai Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi I, dan Yusman sebagai Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi II, melawan Haji Basyarudin selaku Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I dan Haji Cik Kena selaku Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi II. Adapun objek perkara dalam gugatan tersebut yaitu sebidang tanah harta pusaka tinggi.

Menurut keterangan dari para saksi yang dihadirkan dari pihak tergugat/terbanding/termohon kasasi menyatakan bahwa memang benar sebenarnya tanah tersebut adalah milik Haji Basyarudin. Tanah tersebut selama ini dikuasai oleh Haji Basyarudin yang diterimanya secara turun temurun dari ayahnya an. Marak kemudian setelah Marak meninggal, Haji Basyarudin meneruskan kepemilikan tanah tersebut dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut.

---

<sup>10</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hal. 22.

Pada saat itu yang ada di tanah tersebut hanya pohon kelapa, namun setelah lama Haji Basyarudin kembali dari kota Jakarta, dimana Haji Basyarudin tersebut menurut keterangannya memiliki isteri dua, dimana satu berada di Jakarta. Pada bulan Mei 2013 Haji Basyarudin pulang dari Jakarta untuk melakukan pengukuran tanah namun menemui adanya bangunan 3 (tiga) unit rumah yang ditempati oleh ibu Sutrijon dan adik-adik Sutrijon. Sutrijon Cs tersebut merupakan kemenakan dari penggugat objek perkara Ibrahim. Tanah dimana tempat didirikannya rumah tersebut adalah milik dari Haji Basyarudin.

Dalam Pasal 43 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur bahwa pembangunan untuk rumah tinggal, rumah deret dan/atau rumah susun dapat dilakukan diatas tanah: 1) Hak Milik; 2) Hak Guna Bangunan baik atas tanah negara maupun diatas tanah pengelolaan; dan 3) Hak Pakai di atas tanah Negara.

Secara jelas undang-undang ini menentukan bahwa jika disebut pemilikan rumah, maka maksudnya adalah pemilikan rumah berikut hak atas tanahnya. Dengan demikian jelas bahwa pemberian status hak atas tanah atas pemilikan rumah secara hukum mencakup pemilikan rumah berikut tanahnya.<sup>11</sup> Sedangkan dalam kasus penelitian ini dimana pemilikan rumah tersebut tanpa dasar kepemilikan karena tidak bersama hak atas tanahnya, karena rumah tersebut didirikan di atas tanah yang bukan miliknya. Rumah tersebut didirikan di atas tanah hak milik orang lain, sehingga hal tersebut yang menimbulkan suatu permasalahan untuk diteliti.

Didalam konsep hukum sebutan “menguasai” atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut. Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti “*Ownership*” dalam pengertian juridis, maka dapat diartikan

---

<sup>11</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op. Cit*, hal. 92.

bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu.<sup>12</sup>

Putusan Mahkamah Agung No. 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 tersebut putusannya telah inkrah dan sudah menentukan secara jelas siapa pemilik tanah yang sebenarnya, namun saat dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut, banyak sekali terjadi kendala dari pihak yang dikalahkan dan bahkan tidak dapat dilaksanakannya suatu eksekusi terhadap tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, sehingga dilakukan penelitian terhadap hal tersebut dan penulis ingin membatasi kasus ini, dengan judul “Pengakuan Penguasaan Dan Pendudukan Tanah Tanpa Alas Hak Kepemilikan Yang Berakibat Sengketa: Studi Kasus Putusan MA NO. 2511K/PDT/1995 Tanggal 09 September 1997”

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan yuridis kepemilikan dan penguasaan tanah atau rumah (Studi Kasus Putusan MA No. 2511K/PDT/1995 Tanggal 9 September 1997)?
2. Bagaimana analisis hukum atas Putusan MA No. 2511K/PDT/1995 Tanggal 9 September 1997 antara Ibrahim *cs* melawan Haji Basyarudin *cs*?
3. Bagaimana eksekusi putusan atas kepemilikan tanah tersebut (Studi Kasus Putusan MA No. 2511K/PDT/1995 Tanggal 9 September 1997)?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan tinjauan yuridis kepemilikan dan penguasaan tanah atau rumah.

---

<sup>12</sup> Boedi Djatmiko, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 15 Mei 2014.

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan analisis hukum atas Putusan MA No. 2511K/PDT/1995 Tanggal 9 September 1997 antara Ibrahim *cs* melawan Haji Basyarudin *cs*.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan eksekusi putusan atas kepemilikan tanah tersebut.

## II. Metode Penelitian

Sifat penelitian tesis yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat. Adapun jenis penelitian yang diterapkan adalah dengan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menitikberatkan penelitian pada data sekunder atau data kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan mencari, mengumpulkan dan mengkaji data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>13</sup>

Teknik yang digunakan untuk memperoleh data penulisan ini adalah dengan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan yaitu mengumpulkan data dan informasi serta mempelajari dokumen-dokumen, buku-buku teks, teori-teori, Peraturan Perundang-undangan, artikel, tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

Analisis data dilakukan secara kualitatif artinya menggunakan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan dalam interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Kegiatan analisis ini dimulai dengan melakukan pemeriksaan terhadap data yang terkumpul baik inventarisasi karya ilmiah, Peraturan Perundang-undangan, informasi media cetak, seminar-seminar yang berkaitan dengan judul penelitian untuk mendukung studi kepustakaan. Semua data yang terkumpul diedit, diolah, dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif.

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmuji, *Op. Cit*, hal. 13.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akibat perkembangan kehidupan manusia yang satu sama lain tidak mempunyai nasib yang sama dalam mengembangkan hidupnya, sudah barang tentu tanah milik bersama dalam satu kawasan atau satu keluarga pun akan menjadi sasaran untuk dikeluarkan bahagian-bahagian tertentu kepada individu anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan kepemilikan bersamanya. Proses seperti ini bahkan semakin lama semakin menjadi kegiatan manusia secara ilmiah dan tidak terelakkan terjadi di atas tanah-tanah adat atau tanah milik keluarga sekalipun seperti yang diteliti ini.<sup>14</sup>

Penguasaan atas tanah dalam masyarakat Minangkabau diatur dalam ketentuan adat dalam bentuk peraturan yang tidak tertulis. Peraturan ini dipelihara dan ditaati serta dilaksanakan oleh masyarakat secara turun temurun dengan baik, sehingga apabila timbul sengketa mengenai masalah tanah, maka mereka juga akan menyelesaikan dengan peraturan adat yang ada dalam masyarakat yang disebut juga dengan hukum acara perdata adat. Ketentuan-ketentuan adat ini baik dalam penguasaan tanah maupun dalam mempertahankan ataupun menyelesaikan sengketa yang timbul sehubungan dengan tanah akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat sebagai asas dalam pergaulan bermasyarakat bagi masyarakat Minangkabau. Dalam mufakat ini masyarakat Minangkabau akan slalu mengikutsertakan dan berpegang kepada unsur-unsur yang ada dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, serta yang mengatur masyarakat. Unsur-unsur ini lebih dikenal dengan *tali tigo sapilin* (tali tiga sepilin) yaitu meliputi unsur-unsur agama, adat dan undang-undang. Diatas ketiga unsur inilah dibangun Nagari dan diatur masyarakatnya berdasarkan asas musyawarah dan mufakat.<sup>15</sup>

Terjadinya sengketa-sengketa harta pusaka tinggi yang pada akhirnya bermuara ke pengadilan disebabkan karena rasa ketidakpuasan para pihak yang bersengketa atas putusan pengadilan adat atau penguasa adat. Adalah ironi sekali dimana sengketa harta pusaka tinggi pada waktu sebelumnya dapat

---

<sup>14</sup> Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis, *Op. Cit*, hal. 98.

<sup>15</sup> Firman Hasan Dkk, *Dinamika Masyarakat Adat dan Minangkabau*, (Padang: Pusat Penelitian Universitas Andalas, 1988), hal. 72.



diselesaikan secara baik pada tingkat penyelesaian adat nagari tempat sengketa berawal, dengan kata lain jarang sekali sengketa tersebut sampai pada tingkat pengadilan umum seperti dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 tersebut. Dimana yang menjadi objek sengketa adalah tanah pusaka tinggi.

Dalam harta pusaka tinggi sering terjadi perselisihan atau persengketaan dalam suatu kaum yang mana harta pusaka tinggi tersebut dijual tanpa sepengetahuan kaumnya. Sebab didalam adat Minangkabau harta pusaka tinggi merupakan martabat dan harga diri suatu kaum, maka dari itu apabila terjadi penjualan harta tinggi sama halnya menghilangkan salah satu dari daerah suatu kaum atau suku, akhirnya mengurangi ulayat atau Nagari.<sup>16</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan didalam latar belakang masalah bahwa sengketa yang diteliti ini telah sebelumnya dilakukan suatu musyawarah pada tanggal 18 Pebruari 1993 jam 14:00 wib, dimana telah disepakati secara bersama bahwa tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Haji Basyarudin yang diperolehnya secara turun-temurun dari Marak. Dalam musyawarah tersebut juga sudah saling sepakat bahwa pihak Ibrahim *cs* tidak boleh menggarap atau mendirikan rumah diatas tanah tersebut tanpa sepengetahuan pihak Haji Basyarudin *cs* sebagaimana terlampir dalam surat pernyataan/perdamaian bermaterai Rp.1000,-

Terkait dengan kepastian hukum pembangunan rumah dan perumahan, Pasal 43 ayat 1 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menentukan bahwa pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah:

- a. Hak milik;
- b. Hak gunan bangunan, baik diatas tanah Negara mapun diatas tanah pengelolaan; atau
- c. Hak pakai di atas tanah negara.

Pemberian status Hak Milik atas pemilikan rumah tempat tinggal tersebut ditujukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemiliknya dalam rangka penguasaan dan penggunaan tanahnya agar dengan

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan tersebut, formalitas tersebut dilakukan dengan kegiatan pendaftaran tanah.

Bangunan 3 (tiga) unit rumah yang ditempati oleh ibu Sutrijon dan adik-adik Sutrijon. Sutrijon *Cs* tersebut merupakan kemenakan dari penggugat objek perkara Ibrahim. Tanah dimana tempat didirikannya rumah tersebut adalah milik dari Haji Basyarudin. Status hak kepemilikan rumah yang dilakukan oleh Sutrijon *cs* adalah hak kepemilikan yang tidak sah dan merupakan perbuatan yang melawan hukum. Hal tersebut dilihat dari Pasal 43 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur bahwa pembangunan untuk rumah tinggal, rumah deret dan/atau rumah susun dapat dilakukan diatas tanah: a) Hak Milik; b) Hak Guna Bangunan baik atas tanah negara maupun diatas tanah pengelolaan; dan c) Hak Pakai di atas tanah Negara.

Secara jelas undang-undang ini menentukan bahwa jika disebut pemilikan rumah, maka maksudnya adalah pemilikan rumah berikut hak atas tanahnya. Dengan demikian jelas bahwa pemberian status hak atas tanah atas pemilikan rumah secara hukum mencakup pemilikan rumah berikut tanahnya.<sup>17</sup>

Pemilikan dan penguasaan rumah tanah atau rumah yang dilakukan oleh Sutrijon *cs* (kemenakan dari Ibrahim *cs*) tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum sehingga pemilikannya juga tidak sah, dan seharusnya pihak Sutrijon *cs* dapat mengembalikan/menyerahkan tanah tersebut kepada pemiliknya kembali tanpa suatu perlawanan atau tindakan anarkis.

Menurut keterangan dari para saksi yang dihadirkan dari pihak tergugat/terbanding/termohon kasasi menyatakan bahwa memang benar sebenarnya tanah tersebut adalah milik Haji Basyarudin. Tanah tersebut selama ini dikuasai oleh Haji Basyarudin yang diterimanya secara turun temurun dari ayahnya an. Marak kemudian setelah Marak meninggal, Haji Basyarudin meneruskan kepemilikan tanah tersebut dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut.

Pada saat itu yang ada di tanah tersebut hanya pohon kelapa, namun setelah lama Haji Basyarudin kembali dari kota Jakarta, dimana Haji

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 92.

Basyarudin tersebut menurut keterangannya memiliki isteri dua, dimana satu berada di Jakarta. Pada bulan Mei 2013 Haji Basyarudin pulang dari Jakarta untuk melakukan pengukuran tanah namun menemui adanya bangunan 3 (tiga) unit rumah yang ditempati oleh ibu Sutrijon dan adik-adik Sutrijon. Sutrijon Cs tersebut merupakan kemenakan dari penggugat objek perkara Ibrahim. Tanah dimana tempat didirikannya rumah tersebut adalah milik dari Haji Basyarudin.

Dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 2511K/PDT/1995 tanggal 9 September 1997 tersebut jelas dimana adanya bangunan 3 (tiga) unit rumah yang ditempati oleh ibu Sutrijon dan adik-adik Sutrijon. Sutrijon Cs tersebut merupakan kemenakan dari penggugat objek perkara Ibrahim. Tanah dimana tempat didirikannya rumah tersebut adalah milik dari Haji Basyarudin.

Setiap orang membutuhkan penguasaan meskipun hanya sementara dan tak menentu atas sebagian dari permukaan bumi yaitu tanah beserta hasil produksinya, secara langsung ataupun tidak langsung.<sup>18</sup> Dimana faktanya membuktikan bahwa pada hakekatnya karya manusia tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya tanah.

Hal tersebut yang menjadikan status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena orang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya.<sup>19</sup> Tanpa jaminan adanya kejelasan tentang status kepemilikan rumah dan lahannya, seseorang atau sebuah keluarga akan selalu tidak merasa aman sehingga mengurangi minat mereka untuk memperluas, memelihara, atau meningkatkan kualitas rumahnya dengan baik.<sup>20</sup>

Seyogianya jika ada hak seseorang atas tanah harus di dukung oleh bukti hak, dapat berupa sertipikat, bukti hak tertulis non sertipikat dan/atau pengakuan/keterangan yang dapat dipercayai kebenarannya.<sup>21</sup> Jika penguasaan atas tanah dimaksud hanya didasarkan atas kekuasaan, arogansi atau kenekatan semata, pada hakekatnya penguasaan tersebut sudah melawan hukum.

---

<sup>18</sup> Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Yogyakarta: Liberty, cet. Pertama, 1982), hal. 7.

<sup>19</sup> Bambang Panudju, *Loc.Cit.*

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 10.

<sup>21</sup> Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, (Medan: Multi Grafik, 2005), hal. 3.

Pengertian tentang “penguasaan” dan “menguasai” hal ini dapat dipakai dalam arti fisik, dan juga dalam arti yuridis. Pengertian penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.<sup>22</sup> Pengertian penguasaan dan menguasai tersebut dipakai dalam arti perdata Dalam UUD 1945 dan UUPA pengertian “dikuasai” dan “menguasai” dipakai dalam arti publik, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Pengertian yuridis yang beraspek perdata, terdiri atas hak tanah seperti : hak milik (Pasal 20), hak guna usaha dan hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan (Pasal 23, 33, 39, dan 51). Sedangkan hak menguasai negara yang sifatnya hukum publik merupakan hak menguasai negara yang meliputi semua tanah tanpa ada terkecualinya.

Pengertian tentang “penguasaan” dan “menguasai” hal ini dapat dipakai dalam arti fisik, dan juga dalam arti yuridis. Pengertian penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.<sup>23</sup>

Sungguhpun dimungkinkan juga pemilikan tanah oleh seseorang dan pemilikan rumah oleh orang lain, seperti dalam kasus yang diteliti ini, dimana pihak Sutrijon *cs* melakukan penguasaan rumah di atas tanah yang bukan miliknya, namun masih harus dalam konteks Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pasal 35 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Kemudian Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 mengatur bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik menyebutkan bahwa penghunian rumah oleh

---

<sup>22</sup> Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2009), hal. 66 .

<sup>23</sup> *Ibid.*

bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan pemilik dan hal itu dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa atau cara bukan sewa-menyewa.<sup>24</sup>

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik menyebutkan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan pemilik dan hal itu dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa atau cara bukan sewa-menyewa.<sup>25</sup>

Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan pada perjanjian tertulis yang antara lain mencantumkan ketentuan tentang hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa.<sup>26</sup> Penghunian rumah dengan cara bukan sewa mnyewa didasarkan pada persetujuan antara pemilik dengan penghuni dan disarankan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis yang sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian.<sup>27</sup>

Berbeda dengan kasus yang diteliti ini, dimana pihak Sutrijon cs menguasai rumah dan berniat untuk menguasai tanah yang bukan miliknya tersebut dengan jelas hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.

Pemilik yang berhak atas adanya sengketa ini sebenarnya sudah secara jelas bahwa tanah tersebut adalah milik Haji Basyarudin, juga diperkuat dengan adanya hasil musyawarah dalam bentuk surat pernyataan/perdamaian, dan hingga sampai pada putusan Pengadilan Negeri tingkat pertama hingga diperkuat lagi oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997.

Dalam penelitian ini, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni putusan No. 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 telah memenuhi asas-asas umum eksekusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Hukum Acara Perdata (HIR), antara lain:

---

<sup>24</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan (Bagi Negara Asing dan Badan Hukum Asing)*, (Jakarta: Kompas, 2008), hal. 42.

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Pasal 4 s/d Pasal 13 PP No. 44 Tahun 1994 *tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.*

<sup>27</sup> Pasal 14 PP No. 44 Tahun 1994 *tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.*

Dengan keluarnya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 maka kedua perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan telah tertutup upaya hukum biasa.

Dalam hal ini para pihak yang kalah pada putusan Mahkamah Agung No. 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 sama-sama tidak mau menjalankan putusan dengan sukarela karena telah melampaui tanggal peringatan.

Pada hari Senin tanggal 06 Mei 2013 jam 09.00 wib di Dusun Olo Desa Rambai Kec. Pariaman Selatan Kota Pariaman telah dilakukan pengukuran batas milik Haji Basyarudin oleh Badan Pertanahan Nasional RI kota Pariaman, namun pada saat pengukuran batas tanah berlangsung datang saudara Sutrijon *cs* (kemenakan dari penggugat objek perkara Ibrahim) dan menghalang-halangi petugas pada saat melakukan pengukuran dengan alasan bahwa tanah tersebut bukanlah hak dari Haji Basyarudin sehingga pengukuran batal dilakukan.

Kemudian pada hari kamis tanggal 29 Agustus 2013 jam 09.00 kembali dilakukan pengukuran batas tanah kedua oleh Badan Pertanahan Nasional kota Pariaman dan didampingi oleh petugas keamanan dari polsek Pariaman akan tetapi pengukuran juga batal dilakukan karena sdr. Sutrijon *cs* kembali menghalangi pengukuran tanah dengan alasan tanah yang dimaksud bukanlah hak dari Haji Basyarudin dan tidak mau mengakui hasil putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan putusan atau eksekusi dari Putusan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor: 05/PDT/G/1994/PN.PRM tanggal 10 Nopember 1994 yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor: 55/PDT.G/1995 PT.PDG tanggal 05 Juni 1995 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 secara hukum sudah dapat dilaksanakan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak dapat dihentikan maupun ditangguhkan dengan adanya Permohonan Peninjauan Kembali (Pasal

66 ayat (2) Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 tentang Mahkamah Agung).

Namun pada kenyataannya pada saat akan dilaksanakan eksekusi Pada hari Senin tanggal 06 Mei 2013 jam 09.00 wib di Dusun Olo Desa Rambai Kec. Pariaman Selatan Kota Pariaman telah dilakukan pengukuran batas milik Haji Basyarudin oleh Badan Pertanahan Nasional RI kota Pariaman, namun pada saat pengukuran batas tanah berlangsung datang saudara Sutrijon *cs* (kemenakan dari penggugat objek perkara Ibrahim) dan menghalang-halangi petugas pada saat melakukan pengukuran dengan alasan bahwa tanah tersebut bukanlah hak dari Haji Basyarudin sehingga pengukuran batal dilakukan.

Kemudian pada hari kamis tanggal 29 Agustus 2013 jam 09.00 kembali dilakukan pengukuran batas tanah kedua oleh Badan Pertanahan Nasional kota Pariaman dan didampingi oleh petugas keamanan dari polsek Pariaman akan tetapi pengukuran juga batal dilakukan karena Sutrijon *cs* kembali menghalangi pengukuran tanah dengan alasan tanah yang dimaksud bukanlah hak dari Haji Basyarudin dan tidak mau mengakui hasil putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Hal tersebut akhirnya membuat pelaksanaan eksekusi terganggu dan tidak dapat dilaksanakan. Sehingga akhirnya Haji Basyarudin meminta bantuan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia daerah Sumatera Barat Resor Pariaman dalam melakukan eksekusi. Sebelum dilaksanakannya eksekusi pihak kepolisian Resor Pariaman melakukan laporan penugasan (Lapgas) Nomor : R/ /LAP-GAS/XI/2013/IK dengan personil berjumlah 3 (tiga) orang, perihal penyelidikan dan pengumpulan bahan keterangan terhadap sengketa tanah yang terjadi antara Haji Basyarudin dengan Sutrijon *cs* berlokasi di Dusun Olo Desa Rambai Kec. Pariaman Selatan Kota Pariaman.

Kemudian setelah dilakukan laporan penugasan, lalu dilakukan suatu perencanaan tugas (Rengas) Nomor: R/Rengas/111/XI/2013/IK, setelah itu dilakukan penjabaran tugas (Bargas) Nomor: R/111/Bargas/XI/2013/IK. Dan selanjutnya barulah dibuat Unsur-Unsur Keterangan Nomor: R/111/UUK/XI/2013/Sat IK.

Sebagaimana berdasarkan penetapan pengadilan dalam tingkat kasasi dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 telah jelas dinyatakan mana pihak yang lebih berhak atas adanya tanah tersebut. Dan telah pula dilakukan tindakan eksekusi atas putusan pengadilan tersebut namun masih belum juga dapat dilaksanakan hingga akhirnya dilakukanlah eksekusi berdasarkan surat perintah khusus dari pihak kepolisian Pariaman, dan dengan eksekusi tersebut dilaksanakanlah proses pendaftaran tanah dengan melakukan pengukuran tanah oleh anggota Badan Pertanahan Nasional.

Akhirnya eksekusi dapat dilakukan dan pengukuran dapat dilakukan dengan pengamanan dari Polres Pariaman sebanyak 1 (satu) Pleton yang terdiri dari Tim Tindak untuk mengamankan anggota Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI selama pengukuran berlangsung dan Tim Negosiasi terutama Polwan untuk melakukan negosiasi dengan pihak Sutrijon *cs* sehingga pada saat negosiasi sedang berlangsung pengukuran dapat terus berlangsung tanpa ada gangguan dari pihak Sutrijon *cs*.

Dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah, maka dengan begitu hak seseorang akan tanah tersebut telah didaftarkan maka seseorang yang tersebut namanya dalam buku tanah akan dapat secara leluasa menggunakan, mengalihkan atau mengikatkan hak atas tanahnya itu. Pendaftaran tanah yang demikian artinya bertujuan untuk kepastian hukum (*Recht cadaster*).

Hukum melindungi tanah atas gangguan atau sanggahan dari pihak lain atas eksistensi adanya hak seseorang diatas tanah tersebut. Maka sebenarnya perlindungan itu bukan semata-mata atas diri yang tertera namanya dalam sertipikat tetapi melindungi tanahnya (bukan orangnya). Namun dalam pendaftaran sistem *recht cadaster*, sudah tercakup didalamnya *fiscal cadaster*, *juridical cadaster*, *multipurpose cadaster* dan *land use cadaster*. Sehingga kepastian tersebut akan mencakup kepastian penggunaan dan pengelolaannya.

#### **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Kesimpulan**



1. Pemilikan dan penguasaan tanah atau rumah oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat, salah satunya adalah hak atas tanah dan rumah. Seyogianya jika ada hak seseorang atas tanah harus di dukung oleh bukti hak, dapat berupa sertipikat, bukti hak tertulis non sertipikat dan/atau pengakuan/keterangan yang dapat dipercayai kebenarannya. Jika penguasaan atas tanah dimaksud hanya didasarkan atas kekuasaan, arogansi atau kenekatan semata, pada hakekatnya penguasaan tersebut sudah melawan hukum. Maka dapat disimpulkan penguasaan dan pendudukan rumah tanpa dasar kepemilikan tersebut tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Kesimpulan putusan pengadilan yaitu dimana pemilik yang berhak atas adanya sengketa ini sebenarnya sudah secara jelas bahwa tanah tersebut adalah milik Haji Basyarudin, juga diperkuat dengan adanya hasil musyawarah dalam bentuk surat pernyataan/perdamaian, dan hingga sampai pada putusan Pengadilan Negeri tingkat pertama hingga diperkuat lagi oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2511K/PDT/1995 tanggal 09 September 1997 sebenarnya telah *in kracht* dan berkekuatan hukum tetap. Terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut dapat dilanjutkan pada tahap eksekusi. Namun karena dalam pelaksanaan eksekusi tersebut tidak dapat dilakukan, hingga akhirnya dengan pernyataan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Resor Pariaman membuat eksekusi tersebut dapat dilakukan dengan disertai pengukuran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional untuk dibuat Sertipikat atas tanah yang menjadi sengketa tersebut karena sebelumnya hanya berstatus girik.

## **B. Saran**

1. Dalam penanganan sengketa kepemilikan tanah secara tidak sah ini sebaiknya tidak lagi terjadi, dimana dapat dilakukan dengan penyuluhan akan pentingnya pemilikan suatu tanah yang harus didasari dengan alas hak,

karena dengan demikian tidak akan menimbulkan perbuatan melawan hukum.

2. Sebaiknya dilakukan pendaftaran tanah jika<sup>28</sup> tanah tersebut masih berstatus girik karena girik bukanlah alat bukti kepemilikan hak, namun hanya merupakan bukti penguasaan atas suatu lahan dan pembayaran pajak atas tanah tersebut. Status Girik tidak memiliki kekuatan status hukum sebagaimana sertifikat, namun girik dapat dijadikan dasar untuk membuat sertifikat tanah agar tidak lagi terjadi sengketa tanah tersebut.
3. Disarankan agar para pihak mengikuti segala upaya hukum yang disediakan oleh Negara dengan sebak-baiknya, dan atas setiap putusan dari upaya hukum tersebut, dapat ditaati dan dipatuhi.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Anwar, Chairul, *Hukum Adat Indonesia Meninjau Hukum Adat Minangkabau*, Rineka Cipta Jakarta, 1997.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 2010.
- Chandra, S., *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Grasindo, Jakarta, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cet. 1, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006.
- Dalimunthe, Chadidjah, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, 2000.
- Efendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Harsono, Boedi, *Land Registration in Indonesia Paper Law Asia*, Conference, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Bagian I, Jilid II.

- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Isnaini, Moch., *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Junal Hukum, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000.
- Lubis, Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- \_\_\_\_\_, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Manullang, Rinto, *Tanah, Rumah dan perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Mukti, Affan, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USUpress, Medan, 2006.
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
- Panudju, Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni, Bandung, 2009.
- Parlindungan, A.P, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1983.
- \_\_\_\_\_, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia., Malang, 2007.

- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan kelima, Jakarta, 2005.
- Sigoto, Zamris Dt. R. , *Budaya Alam Minangkabau*, Jasa Surya, Padang, 2011
- Sinaga, Bintatar, *Keberadaan Girik Sebagai Surat Tanah*, Kompas, 24 September 1992.
- Siregar, Tampil Anshari, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan, Multi Grafik Medan, 2005.
- Sudiyat, Iman, *Beberapa Masalah Penguasaan di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, cet. Pertama, Yogyakarta, 1982.
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.
- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan (Bagi Negara Asing dan Badan Hukum Asing)*, Kompas, Jakarta, 2008.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.