



**AKIBAT HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN TANPA IZIN DI ATAS
TANAH HAK MILIK ORANG LAIN
(Studi Kasus Putusan MA Nomor 3028K/Pdt/2012)**

Fanny Devianindita*, Ana Silviana, Sukirno
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : fanny_devianindita@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 jika ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan dan mengetahui akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik orang lain. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam Putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Haryadi dengan pertimbangan Putusan *Judex Factie* tidak salah dalam menerapkan hukum, sehingga kembali pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta. Sedangkan, akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik orang lain dalam Putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 terhadap sertipikat tanahnya adalah Sertipikat Hak Milik tetap menjadi atas nama Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi dan berkekuatan hukum tetap, sedangkan terhadap bangunan di atas tanahnya adalah bangunan harus dikosongkan serta dirobohkan dan tanah kapling dikembalikan kepada Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi. Kesimpulan penulisan hukum ini adalah Keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Mendirikan Bangunan Tanpa Izin, Hak Milik Atas Tanah

Abstract

*This research aims to identify and analyze the consideration of judges in the Supreme Court Verdict No. 3028 K/Pdt/2012 if the terms of the legislation and determine the legal consequences of building without permits on proprietary land. The results declare that the Supreme Court Verdict No. 3028K/Pdt/ 2012 reject the appeal filed by Haryadi with consideration of Verdict *Judex factie* not wrong in applying the law, so back to the District Court Surakarta. Meanwhile, the legal consequences of building without permits on proprietary land others in the Decision of the Supreme Court Number 3028 K / Pdt / 2012 against the certificate land is Certificate of Property Rights remains a top name Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi and is legally binding, while the buildings in their must be vacated and torn down and the land plots returned to Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi. The conclusion of this research is the result of the Supreme Court's Verdict in corresponding with the laws and regulations in Indonesia.*

Keywords : *Effects , Building Without Permission , Property Rights to Land*

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar dan yang paling diperlukan manusia. Manusia hidup serta melakukan segala macam aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu mempunyai hubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara

langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, entah itu sebagai tempat manusia untuk membangun sebuah bangunan atau sebagai tempat manusia memiliki sumber penghasilan. Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Tanah menjadi salah

satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada. Tanah sebagai tempat bermukim ataupun tempat usaha, akan lebih dirasakan manfaatnya jika diusahakan secara optimal dalam memenuhi kesejahteraan manusia.

Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa bangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.¹ Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.²

Setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut tidak terlepas dari perencanaan penataan ruang suatu wilayah, sehingga dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah harus berdasar pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ada dalam suatu wilayah. Sehubungan dengan hal tersebut, telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

tentang Penataan Ruang. Namun tidak terlepas juga dari hak – hak yang mengikat diatas tanah tersebut. Ada tanah yang sudah mempunyai hak diatasnya namun ada juga tanah yang masih belum terdapat hak diatasnya (tanah Negara). Dalam penelitian yang diangkat ini dapat dilihat bahwa Hak Milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal, baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.³

Tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan bagi masyarakat, sehingga konsep hak kepemilikan menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara.⁴ Pada umumnya tanah yang sudah mempunyai hak di atasnya dimohonkan untuk dibuatkan sertipikat pada pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuat sertipikat. Misalkan saja, sertifikat tanah hak guna bangunan, tanah hak milik, tanah hak guna usaha, tanah hak pengelolaan lahan, dan sebagainya. Namun masih banyak juga sertifikat yang tidak jelas atau bisa disebut dengan sertifikat gelap.

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1988), halaman 4.

² Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), halaman 2.

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2008), halaman 286.

⁴ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, halaman 1

Menurut Irawan Soerodjo, bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵ Dalam kenyataannya, terdapat dua macam sertipikat yaitu: 1. Sertipikat hak atas tanah; 2. Sertipikat yang ada hubungan dengan hak atas tanah, yakni sertipikat Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Karena itu, tanah yang hanya memiliki bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, girik/petuk pajak, bukanlah bukti kepemilikan atas tanah yang sah.⁶

Pada masa sekarang sering di jumpai masalah-masalah sengketa tanah yang terjadi di lingkungan sekitar. Salah satu contohnya adalah mendirikan bangunan tanpa izin atau tanpa suatu dasar apapun di atas tanah yang sudah bersertipikat.

Untuk memperjelas dan membatasi permasalahan yang ada dalam penulisan ini, maka

rumusan masalah yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan penulisan ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 jika ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik Perseorangan dalam putusan MA Nomor 3028K/Pdt/2012?

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 jika ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik Perseorangan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3028 K/Pdt/2012.

II. METODE

Penelitian merupakan cara-cara ilmiah untuk memecahkan masalah, sehingga didapatkan kebenaran yang

⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Arloka, 2003), halaman 50

⁶ Ryan Afif Dwinanda, https://www.academia.edu/9558290/Hak-Hak_Atas_Tanah_dalam_Hukum_Tanah_Nasional, diakses 15 Desember 2015, pukul 21.29 WIB

sifatnya kebenaran ilmiah.⁷ Pengertian lainnya, penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan penggunaan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya.

A. Metode Pendekatan

Kajian penelitian ini bersifat *yuridis normatif* sebagai pendekatan utama, mengingat pembahasan didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan prinsip hukum yang berlaku dalam masalah hak atas tanah. Pendekatan *yuridis normatif*, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.

B. Spesifikasi Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu

dan pada saat tertentu.⁸ Dapat disimpulkan pengertian deskriptif analitis adalah penelitian yang melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas. Salah satu bentuk analitis adalah merangkum sejumlah besar data yang masih mentah menjadi informasi yang dapat diinterpretasikan.⁹

Deskriptif merupakan pemberian gambar secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik orang lain tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3028 K/Pdt/2012. Analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan permasalahan yang sedang di bahas sekarang sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan tersebut.¹⁰

D. Metode Pengumpulan Data

Setiap penelitian ilmiah memerlukan data untuk memecahkan masalah yang sedang dihadapi. Data harus diperoleh dari sumber yang tepat, karena sumber data yang tidak tepat mengakibatkan data

⁷ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 13

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982), halaman 20.

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Loc. Cit.*

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), halaman 10.

yang terkumpul tidak relevan dengan yang diselidiki, sehingga dapat menimbulkan kekeliruan dalam menyusun kesimpulan. Pada penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder dapat diperoleh dari laporan-laporan penelitian yang terdahulu atau datanya biasanya sudah tersedia. Data sekunder yang dikumpulkan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Jenis data sekunder dalam penelitian terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan hukum kepegawaian. Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah :
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d. Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - f. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska;
 - g. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 189/Pdt/2012/PT.Smg;
 - h. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3028K/Pdt/2012.
2. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum sekunder yang dikaji dalam penulisan hukum ini antara lain :
 - a. Kepustakaan tentang Hak Atas Tanah;
 - b. Kepustakaan tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin.

Dalam penelitian ini, analisis yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Analisis data normatif kualitatif adalah suatu proses untuk mengorganisasikan dan meletakkan data menurut pola atau kategori dan satuan uraian dasar sehingga peneliti dapat mengadakan evaluasi dan menyeleksi terhadap data yang relevan atau tidak relevan, maka setelah semua data diperoleh secara lengkap,

selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer hasil pengolahan tersebut dianalisis secara kualitatif dan kemudian dilakukan pembahasan. Berdasarkan hasil pembahasan tersebut kemudian diambil kesimpulan secara deduktif sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.¹¹

Deduktif yaitu pola berpikir yang mendasarkan dari suatu fakta yang sifatnya umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan hakim dalam putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan.

Latar belakang terjadinya sengketa kepemilikan tanah kapling dan bangunan tanpa izin yang ada di atas tanah berstatus Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Shaldy Adhy Sandjaja melawan Sayem dan Haryadi yang telah mendirikan bangunan di atas tanah kapling dengan tanpa izin pemilik tanah tersebut. Pihak yang berperkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta

Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska. yang menjadi penggugat adalah Shaldy Adhy Sandjaja yang bertempat tinggal di Perumahan Nilagraha No. 14 RT 04 RW 08 Desa Gonilan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo, sedangkan yang menjadi tergugat adalah Sayem, Haryadi dan Sudarmadi yang bertempat tinggal di Tanggulsari RT 01 RW 18 Kelurahan Kadapiro Kecamatan Banjarsari, Surakarta.

Pada Putusan Mahkamah Agung, sebelum Hakim MA memutus, Hakim MA juga melihat pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta dan pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Tinggi.

Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska di Pengadilan Negeri Surakarta, Majelis Hakim Pengadilan Negeri menimbang:

1. Hakim menyatakan secara hukum pemilik sah dari tanah Hak Milik Nomor 1665 dengan luas $\pm 300\text{m}^2$ yang terletak di Tanggulsari RT 01 RW 18 Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Surakarta adalah Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 202

Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberi keputusan adalah Majelis Hakim melihat dari bukti-bukti yang dibawa oleh Shaldy Adhy Sandjaja yaitu berupa bukti surat dan saksi. Majelis Hakim mengangkat bukti surat dan saksi yang relevan yang diajukan Shaldy Adhy Sandjaja. Bukti suratnya adalah :

- 1) Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 2/Banjarsari/2007 yang dibuat oleh Notaris Rosa Dwi Hayati, SH.,
- 2) Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 1665 Desa/kelurahan Kadipiro atas nama Shaldy Adhy Sandjaja,
- 3) Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak tahun 2010 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak tahun 2011 tanggal 6 juni 2011 atas nama Shaldy Adhy Sandjaja, dan
- 4) Fotoopy Bukti Penerimaan Negara tanggal 14 Juni 2007 atas nama Shaldy Adhy Sandjaja.

Sedangkan saksinya bernama Putut Basudewo dan Ny. Suminarti Suyadi yang menerangkan suaminya

yang bernama Suyadi pernah mendapatkan tanah kapling seluas $\pm 300m^2$ dengan cara membeli tanah tersebut dari Siswo Suparno pada tahun 1978. Pada Tahun 1982, Suminarti Suyadi menjual dibawah tangan kepada Soekadi dan Soekadi membayar dengan cara mengangsurnya, karena dilakukan jual beli dibawah tangan, maka pada tahun 2007 dilakukan jual beli dihadapan Notaris Rosa Dwi Hayati SH. agar memenuhi persyaratan yang sah.

Dasar pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah Majelis Hakim mengacu pada pengertian mengenai akta otentik adalah pembukti yang sempurna yaitu suatu tulisan yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut dalam akta itu dan juga yang ada di dalam akta sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika hal yang diberitahukan itu

berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu.¹²

Akta otentik mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat dan mutlak sehingga akta otentik dapat disebut sebagai alat pembuktian yang paling kuat kebenarannya, karena akta otentik dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki pemegang hak lain selain sertifikat sebagai alat bukti formal, berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat pula dipergunakan alat bukti berupa kesaksian seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi.¹³

2. Hakim menyatakan secara hukum bahwa tindakan menguasai tanah kapling tersebut yang dilakukan Sayem,

Haryadi, dan Sudarmadi merupakan perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberi putusan adalah perbuatan melawan hukum seperti yang dilakukan Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi bertentangan dengan hukum yang diartikan secara luas terdapat 4 macam kategori perbuatan, yaitu :

- 1) bertentangan dengan kewajiban hukumnya pelaku sendiri menurut Undang-Undang,
- 2) bertentangan atau melanggar hak subyektif orang dan menurut Undang-undang,
- 3) bertentangan dengan hak susila yang baik, dan
- 4) bertentangan dengan asas kepatutan dalam masyarakat.

Dalam hal ini Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi juga tidak dapat membuktikan kebenarannya bahwa tanah tersebut bukan milik Shaldy Adhy Sandjaja sehingga ditempati atau dikuasai oleh Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi.

Majelis Hakim melihat ketentuan dari

¹² Mochammad Dja'is, SH dan RMJ. Koosmargono, SH., *Membaca dan Mengerti HIR (Edisi Revisi)*, (Semarang: Oetama, 2011), halaman 160.

¹³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Arloka, 2003), halaman 138.

Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya yang menyatakan bahwa tindakan menguasai atau menempati tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah itu dilarang. Sehingga apabila terjadi penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, maka tindakan tersebut dapat disebut perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan Majelis Hakim yang digunakan untuk memberi keputusan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal yang membuktikannya adalah Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi tidak dapat membuktikan bahwa penguasaan tanah kapling tersebut adalah miliknya dan sampai sekarang masih ditempati adalah bertentangan dengan hak-hak subyektif yang melekat pada Shaldy Adhy Sandjaja, antara lain hak untuk menguasai dan menikmati tanah obyek sengketa adalah tanpa dilandasi alas hak yang sah dan tanpa izin dari

Shaldy Adhy sandjaja, pemilik sah dari tanah kapling tersebut. Hal ini sesuai dengan dalam hak milik perorangan (individu), orang pribadi secara pribadi dapat memiliki tanah dan dapat menggunakan hak-haknya atas tanah.¹⁴

3. Hakim menyatakan menghukum Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah kapling yang menjadi obyek sengketa kepada Shaldy Adhy Sandjaja yang dalam hal ini sebagai pemilik sah dari tanah kapling tersebut dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun, atau bila perlu dengan menggunakan bantuan aparat negara.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberi keputusan adalah mengacu pada Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya yang menyatakan Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk

¹⁴ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Jakarta: Mandar Maju, 2006), halaman 174.

menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan-perkebunan dan bukan-hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada didaerahnya masing-masing pada suatu waktu. Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah tanpa izin maka penguasa daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang yang menerima hak daripadanya.

Keputusan Majelis Hakim sudah sesuai dengan ketentuan apa yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya. Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi harus mengosongkan dan membongkar tanah kapling yang berstatus Hak Milik atas nama Shaldy Sandjaja dan memberikan kembali tanah tersebut kepada Shaldy Adhy Sanjaja. Shaldy Adhy Sandjaja memiliki tanah Hak Milik tersebut dan mempunyai Sertipkat Hak Milik dimana Hak

Milik tidak memiliki jangka waktu. Dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa Hak Milik yang dipunyai seseorang yang notabene nya warga negara Indonesia tidak mempunyai jangka waktu kepunyaan. Namun apabila yang memiliki Hak Milik itu warga negara asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Dalam hal ini, Shaldy Adhy Sandjaja adalah warga negara Indonesia dan kewarganegaraannya tidak hilang, jadi hak milik yang ia punya tidak mempunyai jangka waktu.

Haryadi merasa tidak puas dengan Putusan yang

dijatuhkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, kemudian Haryadi mengajukan kasus sengketa kepemilikan tanah kapling dan bangunan tersebut ke pengadilan tingkat banding.

Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 189/Pdt/2012/PT Smg, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 4 April 2012 adalah bahwa Hakim menyatakan menguatkan Putusan yang telah dijatuhkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta. Putusan yang dijatuhkan tersebut adalah menyatakan secara hukum bahwa pemilik sah dari tanah kapling tersebut adalah Shaldy Adhy Sandjaja, menyatakan secara hukum bahwa tindakan menguasai yang dilakukan oleh Sayem, Haryadi dan Sudarmadi merupakan perbuatan melawan hukum, dan menghukum Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan tanah kapling tersebut kepada Shaldy Adhy Sandjaja.

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memberi keputusan adalah Majelis Hakim Banding memperhatikan memori banding jilid I pada tanggal 26 April 2012 dan jilid II pada tanggal 21 Mei 2012 yang diajukan oleh Haryadi dan kontra memori

kasasi pada tanggal 14 Mei 2012 dan 7 Juli 2012 dari Shaldy Adhy Sandjaja dan Majelis Hakim berpendapat ternyata tidak ada hal-hal baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang semuanya itu telah dipertimbangkan dan dijelaskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta, maka tidak perlu ada yang dipertimbangkan lebih lanjut. Majelis Hakim Banding juga telah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat lain yang berhubungan dengan kasus ini serta putusan Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus sengketa kepemilikan tanah dan bangunan yang berada di atas tanah yang berstatus Hak Milik sudah tepat dan benar.

Haryadi tetap tidak merasa puas dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang karena tetap mengalahkan Haryadi dalam sengketa kepemilikan tanah dan bangunan tanpa izin di atas tanah hak milik dengan atas nama Shaldy Adhy Sandjaja. Haryadi mengajukan

permohonan kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta dan diikuti oleh memori kasasi dan jawaban memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang dapat diterima Kepaiteraan Pengadilan Negeri Surakarta. Kasus sengketa ini masuk ke dalam tingkat kasasi, dimana keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung merupakan keputusan final/akhir. Haryadi memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 189/Pdt/2012/PT.Smg dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan yang diajukan Shaldy Adhy Sandjaja untuk seluruhnya.

Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 3028K/Pdt/2012 di Mahkamah Agung, Majelis Hakim memberi keputusan yakni menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Haryadi.

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memberi keputusan adalah alasan kasasi yang diajukan Haryadi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 3 September 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 11 September 2012 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Factie* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Surakarta

yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Factie* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena meneliti fakta-fakta persidangan, ternyata Shaldy Adhy Sandjaja dengan bukti surat dan saksi yaitu Putut Basudewo, Hj. Suminarti Suyadi, telah berhasil membuktikan kebenaran gugatannya bahwa tanah kapling yang menjadi obyek sengketa adalah milik Shaldy Adhy Sandjaja.

Keputusan yang dijatuhkan oleh Hakim Mahkamah Agung bersifat final. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung yang dimaksud adalah memberi kebenaran bahwa yang dilakukan oleh Haryadi merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, maka dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Keputusan Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 3028K/Pdt/2012 yang memutus untuk menolak permohonan kasasi yang diajukan Haryadi, itu berarti kembali pada Putusan Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Surakarta dan putusan itu sudah sesuai dengan apa yang tertuang dalam HIR dan Undang-Undang yang berlaku. Keputusan akhir

yang dijatuhkan adalah menyatakan secara hukum pemilik sah atas tanah Hak Milik Nomor 1665, luas \pm 300 m² yang terletak di Tanggulsari RT 01 RW 18 Kelurahan Kadapiro Kecamatan Banjarsari, Surakarta tercatat atas nama Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi, menyatakan tindakan menguasai tanah kapling milik Shaldy Adhy Sandjaja yang dilakukan oleh Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi merupakan perbuatan melawan hukum, menghukum Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan kosong tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan aparat Negara.

Keputusan tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

B. Akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik Orang Lain dalam Putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012.

Masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam

masa bangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.

Sengketa perdata mengenai permasalahan pertanahan dapat diselesaikan melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan dapat juga melalui pengadilan.¹⁵ Dalam kasus ini, sengketa pertanahan tersebut diselesaikan melalui sidang di pengadilan. Shaldy Adhy Sandjaja mengajukan gugatan kepada Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi karena mereka tidak berkenan mengosongkan tanah kapling tersebut dengan alasan bahwa Shaldy Adhy Sandjaja bukan merupakan pemilik sah dari tanah kapling yang menurut Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi dahulu tanah kapling tersebut merupakan tanah negara. Kasus tersebut diajukan Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi karena tidak merasa puas oleh Putusan Pengadilan Negeri Surakarta pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Semarang dan juga tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Dalam tingkat banding, Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi mengajukan memori banding yang isinya menyatakan bahwa

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri hukum Pertanahan I – Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II – Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), halaman 31.

Sertipikat Hak Milik yang dipunyai oleh Shaldy Adhy Sandjaja tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Alasan Haryadi mengatakan bahwa Sertipikat Hak Milik yang dipunyai Shaldy Adhy Sandjaja tidak mempunyai kekuatan hukum tetap adalah Haryadi melihat bahwa tidak benar ada jual beli dibawah tangan antara Soekadi sebagai pembeli dengan Ny. Suminarti sebagai penjual karena jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dengan tidak dibuatkan akta jual beli. Majelis Hakim Tingkat Banding memberi keputusan bahwa permohonan banding tersebut diterima namun tetap menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta dan tetap menghukum Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi dalam tingkat pertama dan dalam tingkat banding.

Haryadi belum merasa puas dengan keputusan Majelis Hakim Tingkat Banding, maka Haryadi mengajukan perkara ini ke dalam tingkat kasasi.

Majelis Hakim Tingkat Kasasi memberi keputusan melihat putusan-putusan dalam tingkat pertama dan tingkat banding dengan memperhatikan juga memori kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi yaitu menolak permohonan kasasi yang dilakukan oleh Haryadi dan menghukum Haryadi untuk membayar biaya perkara.

Melihat dari Putusan Pengadilan Negeri Surakarta,

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan Putusan Mahkamah Agung, dan dalam Putusan Mahkamah Agung permohonan kasasi tersebut ditolak, maka kembali kepada putusan Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan Sertipikat Hak Milik tersebut adalah sah Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi. Sertipikat tersebut telah dibalik nama oleh Shaldy Adhy Sandjaja dari Ny. Suminarti pemilik sebelumnya dihadapan PPAT. Oleh karena itu sertipikat Hak Milik tersebut sah dan berkekuatan hukum karena telah dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik di hadapan PPAT.

Akibat hukum dari dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Nomor 3028K/Pdt/2012 yang menolak permohonan kasasi dan itu berarti kembali pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska, terhadap sertipikat tanahnya adalah Sertipikat Hak Milik dari tanah kapling tersebut tetap menjadi milik Shaldy Adhy Sandjaja bin Soekadi dan telah berkekuatan hukum tetap karena telah dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan akta oleh PPAT. Pemilik sah dari tanah kapling tersebut yang bernama Shaldy Adhy Sandjaja juga tidak mempunyai hak atas bangunan yang didirikan oleh Alm. Sarju. Hal ini dikarenakan di Indonesia menganut asas

pemisahan horizontal yang artinya bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Penerapan asas pemisahan horizontal dalam Hukum di Indonesia merupakan konsekuensi dari dimasukkannya unsur hukum adat ke dalam Hukum Pertahanan Nasional. Sesuai dengan asas ini, maka ada pemisahan antara tanah dan bangunan. Tanah tunduk kepada Hukum Tanah, dan bangunan tunduk pada Hukum Perutangan. Sehubungan dengan asas itu, mengenai soal pemilikan bangunan penyelesaiannya berbeda, yang mempunyai tanah itu tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain di atas tanahnya. Namun bangunan tersebut bukan Shaldy Adhy Sandjaja yang mendirikannya walaupun didirikan di atas tanah Hak Miliknya namun Shaldy Adhy Sandjaja tidak bisa memiliki bangunan tersebut atau istilahnya bukan pemilik dari bangunan tersebut.

Akibat hukum dari dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3028K/Pdt/2012 yang menolak permohonan kasasi dan itu berarti kembali pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 192/Pdt.G/2011/PN Ska terhadap bangunan di atas tanahnya yang sudah

mempunyai status dan Sertipikat Hak Milik yang sah adalah bangunan yang dibangun oleh pihak Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi harus dirobohkan atau dengan kata lain Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi harus mengosongkan atau meninggalkan tanah kapling tersebut dan memberikan tanah kapling tersebut kepada pemilik sah dari tanah tersebut, yang dalam hal ini Shaldy Adhy Sandjaja.

Bangunan yang didirikan oleh Sarju harus dikosongkan karena dibangun di atas tanah Hak Milik yang sudah bersertipikat yang bersifat kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 PRP 1960, bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya tersebut dilarang. Apabila ingin memakai tanah harus mendapat izin yang sah dari pemilik tanah tersebut. Penguasa atau Pejabat Daerah tersebut pada suatu waktu berhak mengambil tindakan yang dipergunakan untuk menyelesaikan apabila terjadi permasalahan mengenai pemakaian tanah tanpa izin pemilik hak atas tanah tersebut. Apabila pihak tergugat tidak berkenan mengosongkan tanah tersebut dari bangunannya, maka Penguasa Daerah dimana tanah kapling tersebut berada atau pejabat yang diberi perintah dapat melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

IV. KESIMPULAN

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hakim dalam Putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan adalah karena Majelis Hakim meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 3 September 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 11 September 2012 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Factie* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Surakarta yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Factie* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup karena meneliti fakta-fakta dalam persidangan. Shaldy Adhy Sandjaja dengan bukti surat dan saksi telah berhasil membuktikan kebenaran gugatannya bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya dan *Judex Factie* dalam kasus ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau

Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Haryadi harus ditolak.

2. Akibat hukum mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah Hak Milik orang lain berdasarkan Putusan MA Nomor 3028 K/Pdt/2012 adalah terhadap sertifikat tanahnya yaitu sertifikat Hak Milik itu tetap menjadi milik Shaldy Adhy Sandjaja sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1665 Kelurahan Kadipuro karena Shaldy Adhy Sandjaja dapat membuktikannya dengan bukti surat dan saksi. Sertipikat Hak Milik tersebut telah berkekuatan hukum tetap karena telah dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan akta oleh PPAT. Akibat hukum terhadap bangunannya yaitu bangunan tersebut harus dirobohkan atau tanah tersebut harus dikosongkan dan dikembalikan oleh Sayem, Haryadi, dan Sudarmadi kepada Shaldy Adhy Sandjaja sebagai pemilik sah dari tanah kapling tersebut. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 51 PRP 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang

Berhak Atau Kuasanya, bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya tersebut dilarang dan apabila dilanggar maka Penguasa Daerah berhak mengambil tindakan untuk mengosongkan tanah tersebut.

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat umum, seharusnya diperlukan adanya sosialisasi kepada masyarakat terhadap pengaturan Undang-Undang Nomor 51 PRP tahun 1960 agar masyarakat dapat memahami aturan mengenai memakai tanah tanpa izin dan sanksi atau akibatnya memakai tanah yang bukan miliknya tanpa izin dari pemilik sah tanah tersebut.
2. Bagi Pejabat Daerah setempat agar lebih mentranparansikan tanah yang ada dalam kawasan daerahnya supaya tidak terjadi kesalahpahaman yang berujung sengketa dan seharusnya bersikap tegas kepada seseorang yang telah memakai tanah tanpa izin dari pemilik tanah.

V. DAFTAR PUSTAKA**A. Buku :**

Amirrudin dan Zaenal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.

Abdurrahman. 1985. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.

Chandra, S.. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I – Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II – Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Dja'is, Mochammad dan RMJ. Koosmargono. 2011. *Membaca dan Mengerti HIR (Edisi Revisi)*. Semarang: Oetama.

Effedi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni.

Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia.



- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Idrus, Muhammad. 2007. *Metode Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Yogyakarta: UII Press.
- Kolopakings, Anita D.A.. 2013. *Penyelundupan Hukum kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: PT Alumni.
- Limbong, Benhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustafa, Bachsan. 1985. *Hukum Agraria Dalam perspektif*. Bandung: CV Remaja Karya.
- Noor, Aslan. 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Jakarta: Mandar Maju.
- Perangin-angin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: CV Rajawali.
- Salindeho, John. 1988. *Masalah tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Saleh, Wantjik. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertahanan*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Sudjito. 1993. *Prona Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty.
- Sumardjono, Maria SW. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sembiring, Jimmy Jose. 2010. *Panduan Mengurus*



Sertifikat Tanah. Jakarta: Visimedia.

Soejono dan Abdurrahman. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Arloka.

Wibisono, Dermawan. 2003. *Riset Bisnis Panduan Bagi Praktisi & Akademisi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

B. Peraturan Perundang-undang :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Internet :

Ryan. 2014. Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional. <https://www.academia.edu/9558290/Hak-Hak-Atas-Tanah-dalam-Hukum-Tanah-Nasional> (diakses 15 Desember 2015).