

KEPASTIAN HUKUM SURAT IZIN PERUMAHAN SEBAGAI DASAR PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Oleh:

Ages Riyanti, Indah Harlina

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

agesriyanti34@gmail.com

ABSTRAK

Indonesia merupakan Negara yang memiliki latar belakang kondisi agraris dimana hal tersebut menjadikan tanah sebagai sesuatu objek yang berharga dan memiliki nilai. Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat seiring dengan pembangunan infrastruktur yang semakin maju dan juga karena adanya pertumbuhan penduduk setiap harinya menjadikan ketersediaan lahan atau tanah yang semakin berkurang. Namun hal tersebut tetap harus menjunjung tinggi kebutuhan akan kemakmuran rakyat itu sendiri. Hal ini sesuai dengan prinsip Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Putusan MA 1054 K/Pdt/2018 dimana memuat terkait pengaturan Surat Ijin Perumahan yang dalam prakteknya belum memberikan perlindungan serta penyelesaian. Tujuan penelitian ini yakni Untuk mengetahui dan menganalisa Penerapan Hukum yang diputus oleh Hakim terkait dengan BPN melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Putusan MA Nomor 1054 K/Pdt/2018 dan penyelesaian atas kasus penguasaan tanah berdasarkan Surat Izin Perumahan. Metode Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan data primer dan sekunder. Hasil penelitian ini yakni Hakim sudah sesuai dalam pertimbangannya dalam memberikan putusan terkait Perbuatan Melawan Hukum BPN karena sudah sewenang- wenang menggunakan kekuasaannya tanpa melihat data dan fakta sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Kemudian untuk penyelesaian kasus pada Putusan MA No. 1054 K/Pdt/2018 yakni Penggugat belum dapat mendaftarkan tanah tersebut kepada BPN DKI Jakarta atas dasar penguasaan SIP yang dimiliki oleh Penggugat. Kesimpulan yang diperoleh belum adanya perlindungan hukum dan praktek yang jelas

terhadap aturan SIP. Kedepan diharapkan SIP harus diakomodir dan diberikan aturan yang jelas sehingga masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Surat Ijin Perumahan, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Indonesia is a country with an agrarian history, and it considers land to be a valuable commodity. In the context of village life, land is a place to live, whereas in the city, land is a hub for all activities. The demand for land is growing in tandem with the development of increasingly modern infrastructure, as well as the daily population expansion, making land availability increasingly scarce. This must, however, be balanced against the demand for individual prosperity. This is in conformity with the principle of Article 33 paragraph (3) of the Republic of Indonesia's Constitution of 1945. In practice, Supreme Court Decision 1054 K/Pdt/2018, which comprises the Housing Permit (SIP) regulation, has not explicitly offered protection and resolution. Later in this paper, it will be discussed the legal certainty of the Housing Permit in the Supreme Court Decision 1054 K/Pdt/2018 as the basis for land tenure later in this paper, as well as the application of the law decided by the judge related to the BPN committing an unlawful act on the Supreme Court Decision Number 1054 K/Pdt/2018. The goal of this research is to discover and analyze the application of the law declared by the judge in the Supreme Court Decision Number 1054 K/Pdt/2018 about the BPN conducting an unlawful act and the settlement of land tenure issues based on a Housing Permit. The research method used is normative legal research or library research that investigates document studies using a variety of primary and secondary data. According to the findings of this study, the Judge acted in accordance with his considerations when making a decision on BPN's Unlawful Acts because he arbitrarily exercised his power without considering the data and facts, causing harm to the Plaintiff. Plaintiff can not register the land with Co-Defendant I BPN DKI Jakarta on the basis of SIP control owned by the plaintiff for the settlement of the matter in Supreme Court Decision 1054 K/Pdt/2018. The conclusion reached is that the citizen is at a disadvantage because there is no clear legal protection and practice against SIP rules, which were legal products during the colonial era and are still in existence today. SIP is expected to be accommodated in the future and given rigorous restrictions so that public can obtain legal certainty.

Keywords: Unlawful Acts, Housing Permit, Legal Certainty.

A. LATAR BELAKANG

Pada dasarnya tanah yang belum memiliki hak atas tanah namun memiliki dasar penggunaan dan penguasaan tetap harus memiliki landasan dengan hak atas tanah dimana hal tersebut termuat dalam Pasal 4 *juncto* Pasal 16 UUPA. Maka dari itu seseorang atau badan hukum yang telah memiliki dasar penguasaan hak atas tanah memiliki kewajiban untuk memelihara, mengusahakan, tidak menelantarkan, dan juga segera mengajukan permohonan untuk kepemilikan tanah tersebut. Meskipun belum terbit hak penguasaan atas tanah tersebut, si pemilik dilarang menelantarkan tanah, apabila terbukti maka hubungan hukum pemilik dengan obyek tanah tersebut tidak berlaku lagi dan akan dihapuskan dan tanah tersebut dikuasai kembali oleh Negara.

Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara memiliki tujuan memberikan jaminan agar rakyat dapat memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya dari tanah tersebut. Pemanfaatan tanah harus memberikan keadilan bagi seluruh rakyat dimana sesuai dengan landasan Negara Indonesia yakni Pancasila. Tanah yang sudah dapat dimanfaatkan dengan baik namun tidak dipergunakan dengan baik atau ditelantarkan maka akan hila untuk dapat mewujudkan potensi dari tanah itu sendiri.

Masih adanya penelantaran tanah di setiap wilayah di Indonesia merupakan tindakan yang cukup disayangkan, hal ini dianggap sebagai pelanggaran cita-cita luhur dalam hal pemberian kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Penelantaran tanah memiliki dampak terhambatnya seluruh pembangunan nasional, munculnya kelemahan ketahanan pada pangan, tertutupnya aspek sosial dan ekonomi khususnya bagi petani yang membutuhkan lahan, serta keadilan dan harmoni sosial yang terusik.¹

¹ Supriyanto, "Kriteria Tanah Terlantar", (Jurnal Dinamika Hukum Vol .10 No.1, Januari 2010): 4.

Praktek penelantaran tanah seperti ini masih sangat banyak terjadi di masyarakat. Apabila tidak dilakukan penanganan secara menyeluruh akan memberikan akibat buruk terhadap proses pembangunan nasional. Dimana pembangunan yang pesat juga membutuhkan stok tanah yang dapat mendukung. Permasalahan yang sering ditemukan di lapangan adalah penegakan hukum terhadap kasus penelantaran tanah. Penentuan tanah yang dikatakan sebagai tanah terlantar masih belum diatur secara tegas. Sedangkan dalam penjelasan Pasal 27 UUPA hanya menentukan terkait tanah yang dikatakan terlantar adalah apabila tanah tersebut dengan unsur sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan dan sifat keadaan akan tanah tersebut. Hukum Agraria secara prinsip tidak ingin terjadinya praktek penelantaran tanah. Karena nantinya akan memberikan dampak yang negatif yang kemudian memberikan kerugian terhadap banyak pihak seperti munculnya sosial ekonomi yang berjarak, adanya konflik kepentingan secara horizontal atau bahkan dapat mencemari lingkungan sekitar.²

Efek negatif tersebut dapat dicegah dengan sesegera mungkin. Padahal UUPA sudah mengingatkan pemegang hak agar tidak melegalkan praktek seperti ini. UUPA mengatur sanksi diantaranya: “Hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan, Pemutusan hubungan hukum antara Tanah dan Pemilik, dan tanahnya akan ditegaskan sebagai Tanah Negara (tanah yang dikuasai langsung oleh Negara), sebagaimana dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA”.³ Sesuai dengan Bab Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar maka dari itu, praktek seperti ini harus sedini mungkin diantisipasi. Cara-cara pencegahan menjadi syarat awal untuk dapat

² Liani Sari, “Akibat Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Ditelantarkan”, (Vol. 7 No. 2, Maret 2017): 12.

³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2023, hlm.25.

mengantisipasi. Sehingga nantinya pembangunan nasional yang berlandaskan UUD NKRI 1945, UUPA, dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional dapat terwujud dengan baik.

Bahwa benar jika penelantaran tanah itu dapat menyebabkan akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah adanya pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang hak atas tanah dengan objek tanah, kemudian tanah tersebut dikuasai kembali oleh negara. Demikian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 9 angka 2 dan angka 3 Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 diterbitkan berdasarkan beberapa pertimbangan. Pertimbangan awal terkait tanah yang ditelantarkan berdampak pada kesenjangan jarak sosial ekonomi, terkontaminasi kepada lingkungan, hingga kesejahteraan rakyat tidak terpenuhi. Pertimbangan kedua terkait regulasi yakni PP Nomor 36 Tahun 1998 dan peraturan pelaksanaannya sudah tidak berlaku lagi.

Kasus penelantaran tanah yang diangkat dalam penelitian ini terdapat dalam putusan Nomor Putusan MA nomor 1054 K/Pdt/2018 antara Radinka Ariapanditya Djan melawan BPN DKI Jakarta dan Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta. Kasus yang akan diteliti yakni Radinka Ariapanditya Djan sebagai Penggugat dan BPN DKI Jakarta sebagai Tergugat I. Penggugat telah secara sah menguasai serta menduduki bangunan dan tanah yang beralamat di Jl. Borobudur No. 22, RT009/RW002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (“Objek Sengketa”) sejak tahun 2012. Dasar penguasaan atas Objek Sengketa adalah Surat Izin Perumahan (“SIP”) yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta sebagai Tergugat II, yaitu SIP No. TS. 1.03/00002/05.15 tertanggal 23 Mei 2012 (“SIP Objek Sengketa”), dalam periode penguasaan atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, Penggugat menemukan suatu fakta bahwa

Objek Sengketa adalah merupakan tanah yang terlantar karena sejak tahun 1964, yaitu tahun diterbitkan sertifikat atas Objek Sengketa hingga 23 Mei 2012, dimana Penggugat menerima SIP Objek Sengketa dari Tergugat II (kurang lebih selama 48 tahun), tidak ada satupun pihak yang mengakui sebagai pemilik atas Objek Sengketa tersebut.

Berdasarkan fakta yang ditemukan kemudian hasilnya adalah kasus tanah yang terlantar, maka Penggugat kemudian mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa pada tahun 2013 kepada Tergugat. Kemudian terhadap Permohonan Pendaftaran Tanah Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan tanggapan secara resmi kepada Penggugat, melalui Surat Pemberitahuan Nomor: 1440/3-31.71-200/V/2013, tertanggal 14 Mei 2013 (Surat Nomor 1440/2013), yang pada pokoknya berisi tentang pemberitahuan Tergugat mengenai status Objek Sengketa yang sudah terdaftar. Oleh karena Penggugat merasa dirugikan, maka Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Menurut Penggugat, PMH yang dilakukan oleh Tergugat I terkait pernyataan pada Surat No. 1440/2013.

Penggugat mengajukan gugatan akibat Perbuatan Melawan Hukum BPN dalam mengeluarkan Surat No. 1440/2013 yang isinya tidak mengindahkan fakta hukum yang ada. Setelah Putusan PN Nomor 318/pdt.g/2015/PN.jkt.pst, para Tergugat mengajukan Banding ke Pengadilan DKI Jakarta dengan putusan No. 26/pdt/2017/PT.dki. Atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat kemudian mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dan akhirnya diputus dengan Putusan No. 1054/k/pdt/2018 yang menyatakan menolak Kasasi Pemohon Kasasi dahulu Penggugat.

Pokok permasalahan kasus ini karena Penggugat merasa dirugikan oleh para Tergugat yang mengeluarkan produk hukum yang memiliki payung

hukum yang tidak melindungi hak Penggugat. Terkait akibat hukum pengaturan SIP terhadap peraturan yang berlaku. Dari uraian di atas maka penulis menyusun tesis dengan judul “Kepastian hukum Surat Izin Perumahan sebagai dasar penguasaan hak atas tanah di Indonesia (Studi Kasus Putusan MA Nomor 1054 K/Pdt/2018)”.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normative. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dengan menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan yakni tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan dalam proses pengkajian terapan norma dalam hukum positif.

C. HASIL PENELITIAN

Fakta di lapangan masih banyak ditemui praktek timbul permasalahan, hak-hak atas tanah. Cukup banyak gugatan yang diajukan masyarakat kepada pemerintah melalui pengadilan, baik secara individu maupun secara kelompok. Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan akan menjadi ketetapan yang tidak sah, misalnya ketetapan yang dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang (*onbeyoedg*), ketetapan itu dibuat karena adanya penipuan (*bedrag*), ketetapan itu tidak sesuai prosedur berdasarkan hukum (*rechtmatige*) atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*detournement de pouvoir*). Perbuatan hukum pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum, baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru

terhadap orang/subjek hukum tertentu, harus memenuhi syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan dalam hal ini berakibat batasi atau dapat dibatalkan. Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum, hal ini akan merugikan hak tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan merasa dirugikan.

Kesalahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Pada kasus Putusan MA Nomor 1054 K/Pdt/2018 Penggugat sejatinya telah secara sah menguasai serta menduduki tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Borobudur No.22, RT009/RW002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat sejak tahun 2012. Dasar penguasaan Penggugat atas Objek Sengketa adalah Surat Izin Perumahan yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintah Daerah kepada Penggugat, yaitu SIP No.TS. 1.03/00002/05.15 tertanggal 23 Mei 2012. Dalam periode penguasaan atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, Penggugat menemukan suatu fakta bahwa Objek Sengketa adalah merupakan tanah yang terlantar karena sejak tahun 1964, yaitu tahun diterbitkan sertifikat atas Objek Sengketa hingga 23 Mei 2012, yaitu dimana Penggugat menerima SIP Objek Sengketa dari Turut Tergugat I (kurang lebih selama 48 tahun), tidak ada satupun pihak yang mengakui sebagai pemilik atas Objek Sengketa tersebut. Berdasarkan fakta yang ditemukan dimana ternyata adalah tanah yang terlantar, maka Penggugat kemudian mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa pada tahun 2013 ke BPN.

Bahwa terhadap Permohonan Pendaftaran Tanah Penggugat tersebut. BPN telah memberikan tanggapan secara resmi kepada Penggugat, melalui Surat Pemberitahuan Nomor: 1440/3-31.71- 200/V/2013, tertanggal 14 Mei 2013 yang pada pokoknya berisi tentang pemberitahuan BPN mengenai status Objek Sengketa yang sudah terdaftar. Pernyataan BPN pada Surat 1440/2013, khususnya poin a, yang menyatakan bahwa status Objek Sengketa ternyata telah terdaftar dengan Radinka Aria Panditya adalah pemegang SIP atas rumah yang terletak di Jalan Borobudur No.22 Jakarta Pusat, yang sebelumnya ditinggalkan oleh Nini Wijaya. Surat Izin Perumahan No.TS. 1.03/00004/07.12 tanggal 31 Juli 2009, atas nama Nini Wijaya, alamat rumah Jalan.Borobudur No.22 Jakarta Pusat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintah Daerah, menerangkan bahwa sejak tanggal 31 Juli 2009 sebagai pemegang SIP adalah Nini Wijaya. Jawaban dari Dinas Perumahan dan gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang menerangkan bahwa untuk menghuni obyek sengketa. Dinas Perumahan dan gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah mengeluarkan/menerbitkan SIP Pertama dikenal dengan nama Izin Untuk Masuk Bertempat Tinggal yaitu No.A. 006976/4 tanggal 26 April 1951 atas Sudjito Danusputro kemudian dimutasi atau dialihkan ke atas nama Universitas Indonesia lalu ke atas nama Sunaryo dan M. Djamil Ibrahim, begitu seterusnya sampai yang terakhir atas nama Penggugat.

Surat Izin Perumahan terakhir yang diterbitkan Dinas Perumahan dan gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta adalah SIP No.TS. 1.03/00002/05.15, tanggal 23 Mei 2012 atas nama Penggugat yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Mei 2015. Fakta terkait Objek Sengketa, sebagaimana yang Penggugat telah uraikan pada butir 6 di atas. Tindakan BPN yang memberikan pernyataan pada Surat Nomor 1440/2013 dapat

dikategorikan sebagai suatu tindakan kesewenang-wenangan penguasa yang telah merugikan dan melanggar asas-asas keadilan bagi Penggugat. Yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian itu”.

Pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan Undang- Undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, bertentangan dengan sifat kesusilaan atau kehati-hatian. Oleh karena terbukti bahwa tanah yang dimohonkan pendaftaran oleh Penggugat tersebut merupakan tanah Negara yang bebas, maka oleh karenanya penolakan BPN untuk memprosesnya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya. Perbuatan melawan hukum dibagi menjadi tiga, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1365 Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, untuk menentukan apakah suatu perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi lima syarat, yaitu:⁴

1. Adanya suatu perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan disini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik subyek hukum orang maupun subjek hukum berupa badan hukum. Seperti yang rumuskan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian

⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2017, hlm.10.

kepada pihak lain, tetapi perbuatan melawan hukum juga dapat dilihat sebagai perbuatan pasif atau negatif seperti yang diatur dalam pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perbuatan yang tidak melakukan suatu kewajiban hukum atau melalaikan secara *onrechmatig*, sehingga keadaan pasif tersebut menimbulkan kerugian pada pihak lain.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum. Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.
3. Adanya kerugian. Perbuatan yang menimbulkan dua kerugian, yang dimaksud dengan kerugian dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, kerugian berupa:
 - a. Kerugian Materiil, yaitu kerugian berupa uang terdiri dari kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan akan diterima nya.
 - b. Kerugian Immateriil, kerugian yang tidak berupa uang dan yang tidak diukur dengan uang, yakni rasa takut, rasa terkejut, sakit dan kehilangan.
4. Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Kerugian yang terjadi yang disebabkan oleh Tergugat atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Terdapat kesalahan dari pihak pelaku. Wajib adanya unsur kesalahan yang dilakukan pelaku agar dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Unsur kesalahan yang dimaksud harus memenuhi unsur unsur, sebagai berikut: adanya unsur kesengajaan, atau adanya unsur kelalaian.

Dalam analisis peneliti, maka penulis menyimpulkan bahwa Hakim dalam pertimbangannya pada Putusan MA 1054 K/Pdt/2018 sudah tepat karena semua unsur perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi.

Setelah membahas mengenai Perbuatan Melawan Hukum, selanjutnya akan dibahas mengenai bagaimana Kepastian Hukum Surat Izin Perumahan sebagai dasar penguasaan hak atas tanah pada putusan No. 1054K/Pdt/2018. Sebelum ke pokok pembahasan, penulis akan membahas mengenai apa itu kepastian hukum. Kepastian hukum menurut ahli Gustav Radbruch bahwa hukum harus mengandung 3 nilai identitas yaitu asas kepastian hukum, asas keadilan hukum dan asas kemanfaatan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan konflik norma. Diantara peraturan-peraturan yang mengatur tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik baik sewa menyewa maupun bukan sewa menyewa, yang masih berlaku adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik sampai saat ini masih berlaku berdasarkan ketentuan peralihan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang tersebut. Surat Izin Perumahan hanya berlaku untuk penghunian rumah oleh bukan pemilik bukan sewa menyewa yaitu penghunian rumah negara. Surat Izin Perumahan hanya menunjukkan adanya hubungan penghunian antara penghuni dengan bangunannya. Jadi Kepastian Hukum Surat Izin Perumahan adalah bahwa

Surat Izin Perumahan ini bukan bukti kepemilikan, namun merupakan surat izin menghuni rumah, dalam arti penghunian rumah oleh bukan pemilik.

Secara keseluruhan upaya penyelesaian terhadap kasus penguasaan tanah dengan dasar mempunyai SIP pada kasus ini di proses melalui jalur pengadilan yakni, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Pengadilan Tinggi Jakarta, Mahkamah Agung. Pada putusan MA ini penulis tidak setuju, Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan bahwa Objek Sengketa ini dimiliki oleh warga negara asing sesuai dengan bukti P5 berupa surat dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Nomor AHU.4.AH.10.01-213 pada tanggal 27 November tahun 2015, perihal Permohonan Penjelasan Status Kewarganegaraan Sie Sioe Ho, menerangkan bahwa Sie Sioe Ho tidak terdaftar pada buku register sebagai orang yang memperoleh Kewarganegaraan Republik Indonesia dari tahun 1950 sampai dengan 1960 dan yang bersangkutan tidak terdaftar pada orang yang pernah memperoleh kewarganegaraan. Menurut Penulis, Majelis Hakim Mahkamah Agung sebagai peradilan di tingkat kasasi seharusnya mampu memperbaiki dan menambahkan dasar-dasar hukum yang kurang digunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutuskan Perkara ini sebagaimana telah diuraikan oleh Penulis bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan terkait status kewarganegaraan Sie Sioe Ho sebagai warga negara asing yang memiliki Hak Milik, dan hal ini tentu bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 angka 1 disebutkan bahwa hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, dalam ketentuan ini mengatur bahwa WNA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dan/atau bangunan dengan status hak milik.

D. KESIMPULAN

Adapun Kesimpulan yang dapat penulis sampaikan yaitu sebagai berikut:

- 1) Penerapan hukum yang diputus oleh Hakim terkait dengan BPN melakukan perbuatan melawan hukum atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1054 K/Pdt/2018 adalah sudah tepat dilakukan oleh Hakim karena telah memenuhi 5 unsur yaitu:
 - a. Adanya suatu perbuatan, yang melakukan adalah Badan Hukum Pertanahan (BPN)
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum, Tindakan BPN yang memebrikan pernyataan pasa Surat Nomor 1440/2013 dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan kesewenang-wenangan penguasa yang telah merugikan dan melanggar asas-asas keadilan bagi Penggugat.
 - c. Adanya kerugian, timbul kerugian karena Penggugat sudah menguasai lebih dulu bertahun-tahun lokasi tersebut taat pajak dan beritikad baik untuk menguasai menjadi hak milik.
 - d. Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. BPN mengeluarkan surat penolakan pendaftaran tanah dan Penggugat dirugikan.
 - e. Terdapat kesalahan dri pihak pelaku. Dalam hal ini BPN lalai dikarenakan data hak milik tersebut dimiliki oleh warga negara asing.
- 2) Kepastian Hukum Surat Izin Perumahan pada Putusan MA Nomor 1054 K/Pdt/2018 sebagai dasar penguasaan tanah adalah dalam putusan ini Penggugat belum mendapatkan

kepastian hukum terkait Surat Izin Perumahan sebagai dasar untuk memperoleh hak atas tanah, karena Putusan Mahkamah Agung menolak Permohonan Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat mengajukan Pendaftaran Tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Penggugat juga belum mendapatkan keadilan dalam putusan ini dikarenakan setelah ditelusuri objek sengketa ini telah dimiliki oleh warga negara asing dimana ini bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa warga negara asing tidak berhak memperoleh hak milik.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya jilid 1*. Jakarta: Djambatan, 1962.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2017.

2. Jurnal

Sari, Liani. “Akibat Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Ditelantarkan”, (Vol. 7 No. 2, Maret 2017).

Supriyanto. “Kriteria Tanah Terlantar”, (Jurnal Dinamika Hukum Vol .10 No.1, Januari 2010).

3. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Peraturan Presiden tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, PP No. 36, LN No. 51 Tahun 1998.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Hubungan Sewa Menyewa Perumahan*, PP No. 49, LN. No. 89, TLN. No. 2586 Tahun 1963.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24, LN No. 59 Tahun 1997.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosuidio, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

4. Kamus

Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, *Tesaurus Bahasa Indonesia Pusat*

Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan

(Vol 5, No. 01, Desember 2025)

p-ISSN 2829-1824 e-ISSN 2810-0972

Bahasa, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008.