

**PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK OLEH
SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5 PEMATANG
SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF
HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**NURVA ALIFIA SINAGA
2206200142**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/RAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Tejp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nama dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Senin**, Tanggal **06 April 2026**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : NURVA ALIFIA SINAGA
NPM : 2206200112
PRODI / BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK
OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5
PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF
HUKUM PERDATA

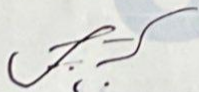
Dinyatakan : () Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

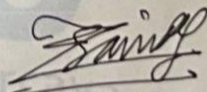
Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam **Bagian Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua


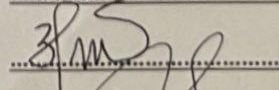
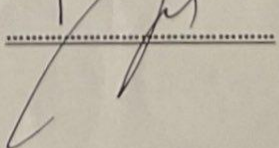
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Assoc. Prof. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
2. Dr. Isnina, S.H., M.H.
3. Dr. Muhammad Syukran Yamin , S.H., C.N., M.Kn.


.....

.....

.....



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bismillah dari tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin**, tanggal **06 April 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : NURVA ALIFIA SINAGA
NPM : 2206200142
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5 PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
Penguji :
1. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN. 0111088002
2. Dr. Isnina, S.H., M.H NIDN. 0116077202
3. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn. NIDN. 0103057201

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

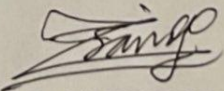
Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


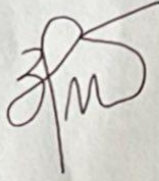
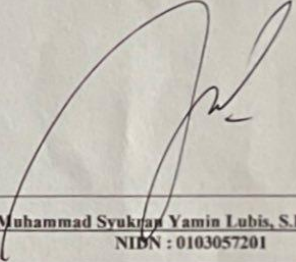

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

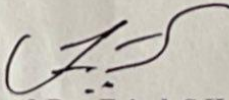
Judul : PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK
OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5
PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF
HUKUM PERDATA
Nama : NURVA ALIFIA SINAGA
NPM : 2206200142
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 06 April 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.</u> NIDN : 0111088002	<u>Dr. Isnina, S.H., M.H.</u> NIDN : 0116077202	<u>Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn.</u> NIDN : 0103057201

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



FAKULTAS HUKUM

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

Nama : NURVA ALIFIA SINAGA
NPM : 2206200142
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul skripsi : PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5 PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
Dosen Pembimbing : Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 14 Maret 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f unsumedan](#) [i unsumedan](#) [t unsumedan](#) [u unsumedan](#)

Dika sejawab surat ini agar disediakan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NURVA ALIFIA SINAGA
NPM : 2206200142
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5 PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 10 April 2026

Disetujui:
Dosen Pembimbing

Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn.\
NIDN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/00/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum@umsu.ac.id](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Nurva Alifia Sinaga
NPM : 2206200142
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Penguasaan Tanah Dan Bangunan Tanpa Hak Oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata
PEMBIMBING : Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
07/07/2025	Bimbingan judul	
04/08/2025	Bimbingan judul	
16/09/2025	Bimbingan proposal	
30/09/2025	Proposal disetujui untuk diseminarkan	
29/10/2025	Revisi seminar proposal	
12/01/2026	Bimbingan skripsi	
26/01/2026	Revisi skripsi	
28/01-2026	Lesurikan isi yg. menggunakan	
29-01-2026	Uc di sidangkan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Dika sematkan sesuai isi agar diketahui
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : NURVA ALIFIA SINAGA
NPM : 2206200142
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5 PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 09 April 2026
Saya yang menyatakan,



Nurva Alifia Sinaga
NURVA ALIFIA SINAGA
NPM. 2206200142

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Alhamdulillahirabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya. Sholawat dan salam kepada Rasulullah Muhammad SAW dan para sahabatnya hingga akhir zaman. Sesuai dengan peraturan, metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada pihak yang telah membantu :

1. Allah SWT yang telah memberikan kekuatan dan kesabaran yang sangat besar bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, tanpa bantuan-Nya, mungkin penulis tidak akan mempunyai kekuatan untuk terus berusaha menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang tua penulis yang tercinta, Ibunda tercinta dan pintu surgaku, Ibuku I. U. Ucapan terima kasih yang paling mendalam penulis sampaikan kepada Ibu penulis, yang telah menjalani peran sebagai orang tua tunggal dengan keteguhan dan pengorbanan yang tidak ringan. Di tengah keterbatasan dan beban yang harus dipikul sendiri, Ibu tetap menjadi sumber kekuatan, tempat bergantung, serta alasan utama penulis untuk bertahan dan terus melangkah.

Kesabaran, doa, dan kerja keras Ibu dalam membesarkan serta mendampingi penulis menjadi fondasi penting yang memungkinkan penulis menyelesaikan pendidikan hingga tahap ini. Terima kasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai wujud bakti dan cinta kasih kepada Ibu.

Kepada Ayah tercinta, Ayahku S. G. Sinaga, terima kasih untuk doa dan dukungan yang selalu diusahakan dalam diam. Terima kasih karena dalam keterbatasan kehadiran dan peran yang dirasakan, penulis belajar menerima, menguatkan diri dalam diam, dan menumbuhkan kemandirian untuk terus melangkah serta berdiri di atas kaki sendiri.

Kepada adik laki laki ku, adikku tersayang Allan Andela Sinaga, terima kasih telah menjadi sumber semangat dan motivasi bagi penulis untuk terus berusaha menjadi sosok yang lebih baik.

Terima kasih kepada keluarga besar Mbah Kakung, Mbah Uti, Mami Cong, Papi Cong, Mas Wahid yang dengan perhatian, kebersamaan, dan kehadiran sederhana telah menghadirkan kehangatan keluarga. Di tengah keadaan yang tidak selalu mudah, dukungan dan penerimaan yang diberikan menjadi ruang aman bagi penulis untuk tumbuh, merasa diterima, dan terus melangkah hingga tahap ini.

Kepada pria ganteng yang telah dulu berpulang, Mas tercinta Alm. Muhammad Alfian yang selalu penulis rindukan, cinta dan ketulusan yang tak pernah pudar dalam ingatan serta senantiasa menjadi bagian yang berarti dalam perjalanan hidup penulis.

3. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera utara.
5. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis atau peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta kehidupan dan juga rezeki yang berkah.
8. Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku dosen pembeding saya sewaktu seminar proposal dan dengan saran-saran yang telah diberikan kepada saya beserta referensi-referensi yang berkaitan dengan judul saya.
9. Terimakasih kepada sahabat perjuangan penulis, Nadhila Desya yang sudah menjadi teman penulis dan banyak berpartisipasi dalam penulisan skripsi ini. Terimakasih sudah senantiasa menemani penulis dalam keadaan sulit dan senang, memberikan segala motivasi, dukungan, pengalaman dan

petualangan yang sangat berkesan serta memberikan semangat yang paling berharga sampai terselesaikan perkuliahan ini. See u on top!.

10. Terimakasih kepada teman teman penulis, Ahmad Bayu Sulisty, Olivia, Siti Yunita Sari, Ahmad Ali, Fahmi Nur, Muhammad Fahri Mehra, Tri Pratama Putra, yang senantiasa mendukung penulis dalam kebaikan, kebersamaan dalam setiap langkah yang dilalui, dan saling memberikan motivasi dalam meningkatkan semangat serta kemudahan untuk menyelesaikan skripsi ini.

11. Kepada diri saya sendiri Nurva Alifia Sinaga. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri dititik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang diusahakan dan belum berhasil, namun terimakasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah mencoba. Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. God thank you for being me independent woman, i know there are more great ones but i'm proud of this achievement.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh teman-teman stambuk 22 khususnya CONELAW yang telah memberi pengalaman di bangku perkuliahan dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Selain itu, penulis memohon maaf atas segala kesalahan dan kekurangan yang mungkin terjadi selama proses penulisan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini akan lebih baik lagi di masa depan dan akan bermanfaat bagi penulis lainnya

dan siapa saja yang membacanya dikemudian hari sehingga berguna dan menambah pengetahuan untuk kemajuan akademik.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, 30 Januari 2026

Hormat Saya

Penulis,

NURVA ALIFIA SINAGA
NPM 2206200142

ABSTRAK

PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN TANPA HAK OLEH SEKOLAH MENENGAH ATAS NEGERI 5 PEMATANG SIANTAR BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Nurva Alifia Sinaga

Penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak merupakan salah satu permasalahan hukum perdata yang sering menimbulkan sengketa, termasuk ketika dilakukan oleh lembaga negara. Fenomena ini menunjukkan adanya potensi benturan antara kepentingan publik dan perlindungan hak keperdataan individu. Penelitian ini membahas penguasaan tanah dan bangunan yang digunakan oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar yang tidak didukung alas hak kepemilikan yang sah. Fokus penelitian diarahkan pada pengaturan hukum penguasaan tanah dan bangunan menurut hukum perdata serta kedudukan hukum penguasaan tanpa hak dalam perspektif perbuatan melawan hukum.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Penelitian ini menitikberatkan pada penerapan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar tetap berlangsung meskipun tidak pernah terjadi peralihan hak kepemilikan yang sah dari pemilik kepada pemerintah. Penguasaan tersebut hanya didasarkan pada perjanjian pinjam pakai yang bersifat sementara dan tidak mengalihkan hak milik atas tanah dan bangunan yang bersangkutan. Kondisi ini menyebabkan penguasaan tanah dilakukan tanpa dasar hukum yang kuat, terlebih ketika pemilik atau ahli waris telah menyatakan keberatan dan meminta adanya penyelesaian hukum yang jelas. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata karena menimbulkan kerugian bagi pemilik hak yang sah. Putusan pengadilan menegaskan bahwa kepentingan umum di bidang pendidikan tidak dapat dijadikan alasan pembenar untuk mengabaikan hak milik pihak lain. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya kepastian hukum, perlindungan hak milik, serta tanggung jawab pemerintah dalam pengelolaan aset pendidikan agar tidak menimbulkan kerugian keperdataan bagi masyarakat.

Kata Kunci: Penguasaan Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Hak Milik, Sekolah Negeri, Hukum Perdata.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Tujuan Penelitian	11
3. Manfaat Penelitian	11
B. Definisi Operasional.....	13
C. Keaslian Penelitian	16
D. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian	20
2. Sifat Penelitian	20
3. Pendekatan Penelitian	21
4. Sumber Data	21
5. Alat Pengumpulan Data	23
6. Analisis Data	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Penguasaan Tanah dan Bangunan	24
B. Penguasaan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar	30
C. Hak Atas Tanah	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Pengaturan Hukum Penguasaan Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata	37
B. Penguasaan Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh Sekola Mengengah Menengah Atas Negeri 5 dalam Perspektif Hukum Perdata	51
C. Kedudukan Hukum terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan Tanpa Hak oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 menurut Hukum Perdata	65

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan benda benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia (kebutuhan papan) yang mempengaruhi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, yang mana semakin padat penduduknya, semakin maju masyarakatnya, akan menambah pentingnya kedudukan hak hak atas tanah itu.¹

Tanah merupakan aset alam yang memiliki peranan krusial untuk kebutuhan manusia, permintaan akan tanah terus meningkat sementara ketersediaan tanah itu sendiri terbatas. Selain itu, tanah adalah tempat dimana manusia tinggal dan bertumbuh. Tanah memainkan peran yang sangat krusial sehingga bisa dikatakan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia dan manusia memiliki keterikatan yang sangat dalam dengan tanah yang telah menjadi bagian penting dalam pemikiran mereka.² Ini dapat dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal, sumber penghidupan, tempat kelahiran, hingga tempat peristirahatan terakhir, serta tempat dimana

¹ Jodi Pakpahan. (2023). “Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menguasai Sebidang Tanah Secara Tanpa Hak”, Repository HKBP Nomensen, halaman 1.

² Heri Yani, (2024), *Pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios*, Jurnal hukum dan kemasyarakatan al-hikmah, halaman 371.

roh nenek moyang berada. Oleh sebab itu, hubungan antara manusia dengan tanah serta antara komunitas dengan tanah selalu terjalin dengan erat.

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, maka selalu adanya pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah. Menurut B. Ter Haar BZN, “mengenai hubungan masyarakat dengan tanah membagi dalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik keluar maupun kedalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah”. Berdasarkan atas berlakunya keluar maka masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah dan menolak lain-lain orang di luar masyarakat tersebut berbuat sedemikian itu sebagai kesatuan juga bertanggung jawab terhadap orang-orang di luar masyarakat atas perbuatan dan pelanggaran di bumi masyarakat itu.³

Timbulnya sengketa tanah itu sendiri awal mulanya dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan–keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas, maupun dari kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Manusia berasal dari tanah (ekstrak tanah), akan kembali ke tanah menurut keyakinan Islam, karenanya hubungan manusia dengan tanah

³ R. Juli Moertiono. (2020). “Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak”. Jurnal Ilmiah METADATA, No.1, halaman 1.

adalah "hubungan kodrat". Hubungan itu sebenarnya tidak boleh diganggu gugat apabila tidak ada alasan hukum yang menghalalkan atau membolehkan. Pada dasarnya semua tanah adalah milik Allah, Allah telah menciptakan bumi dan segala sesuatu yang ada di dalamnya digunakan untuk kepentingan manusia. Tanah merupakan bagian harta benda bagi manusia, maka bagi manusia keberadaan tanah adalah karunia dari Allah.

Menurut pendapat ahli hukum islam (fuqoha'), penguasa dan pemilik yang hakiki atas semua tanah adalah Allah. Adapun penguasaan dan pemilikan atas tanah oleh manusia hanya bersifat majaz, yaitu sebagai amanah (kepercayaan atau titipan Allah) yang diberikan kepada manusia untuk digunakan sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Hak milik yang dipunyai seseorang merupakan amanah Allah di tangannya. Hal ini sesuai dengan penjelasan Allah dalam:

Surah al-A'raf ayat 128 yang menyatakan bahwa:

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَأَصْبِرُوا ۗ إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ
 يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ ۗ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ ﴿١٢٨﴾

Artinya: “Sesungguhnya bumi milik Allah, dipusakakannya kepada siapa aja baik yang dikehendakinya dari hamba hambanya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang orang yang bertaqwa” (QS. Al-A'raf (7) : 128).

Ayat ini mengandung prinsip mendasar mengenai tanah sebagai bagian dari bumi yang kepemilikannya bersifat mutlak milik Allah SWT, bukan milik manusia secara absolut. Ayat ini disampaikan oleh Nabi Musa AS kepada Bani Israil ketika mereka mengalami penindasan oleh Fir'aun,

yang secara de facto menguasai wilayah dan tanah Mesir, namun secara hakiki tidak memiliki legitimasi di hadapan Allah.

Maryam ayat 40 yang menyatakan bahwa:

إِنَّا نَحْنُ نَرِثُ الْأَرْضَ وَمَنْ عَلَيْهَا وَإِلَيْنَا يُرْجَعُونَ ﴿٤٠﴾

Artinya: “Sesungguhnya kami mewariskan kepada manusia bumi dan segala isinya, dan kepada Kami lah segala sesuatu dikembalikan” (QS. Maryam (19) : 40).

Ayat ini merupakan penegasan tentang kekuasaan mutlak Allah SWT atas seluruh bumi dan makhluk yang ada di dalamnya. Allah menegaskan bahwa pada akhirnya semua kepemilikan dan penguasaan akan kembali kepada-Nya, setelah seluruh makhluk binasa dan kehidupan dunia berakhir.

Berkaitan dengan hal tersebut dalam suatu hadis Nabi dijelaskan bahwa “Sesungguhnya Rasulullah telah memutuskan bumi (tanah) ini adalah buminya Allah dan hamba (manusia) ini adalah hamba Allah. Allah mewariskan tanah pada manusia ada kalanya dengan kemenangan dalam perang, transaksi, dan ada kalanya dengan pewarisan serta usaha manusia”.

Dalam hukum Islam, manusia di dunia diberi kewenangan untuk memakmurkan bumi. Manusia sebagai khalifah atau pengatur dan penguasa bumi (tanah), diharapkan sebagai hamba yang mau berpikir dan mengerti akan kemauan-kemauan hukum yang ditetapkan oleh Allah. Dengan demikian, orang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima amanat dari Allah, untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang

digariskan Allah di dalam Al-Qur'an yang menitikberatkan pada kemaslahatan umat. Pemahaman terhadap pemakmuran bumi dapat di pahami, bahwa Allah mengizinkan manusia berdiam di muka bumi dan mengambil manfaat yang ada di dalamnya selama hidup. Arti memakmurkan itu sama seperti suatu pemberian yang diberikan kepada seseorang, agar seseorang itu dapat mengambil keuntungan dari pemberian tersebut selama hidupnya.⁴

Secara umum, hak atas tanah diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Diantara tujuan pokok dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yakni menempatkan asas-asas untuk memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan mencakup: kepastian mengenai subjek hukum atas tanah (orang atau badan hukum), kepastian mengenai letak, batas, ukuran atau luas tanah ataupun kepastian terkait objek hak, serta kepastian terkait status hak atas tanah yang menjadi fundamen relasi antar tanah dengan orang atau badan hukum. Sehingga, untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah, diselenggarakan pendaftaran tanah disemua wilayah Republik Indonesia berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah dan teknis pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Badan Pertanahan Nasional dan pelaksanaannya dilakukan oleh seluruh kepala kantor pertanahan di

⁴ *Ibid.*, halaman 33.

tingkat Kabupaten/kota dimana letak objek tanah itu berada. Pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan. Adapun tujuan lain adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga memudahkan dalam merumuskan kebijakan di bidang pertanahan.⁵

Secara yuridis, pengertian tanah dapat diartikan berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar undang-undang pokok-pokok agraria (UUPA) yang menyebutkan dengan jelas : Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.⁶

Sengketa pertanahan sering kali muncul seperti akibat perjanjian antara dua pihak atau lebih dimana salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya dan juga akibat faktor ekonomi di karenakan salah satu pihak tidak dapat membeli tanah secara pribadi sehingga menguasai atau menganggap tanah orang lain itu miliknya. Banyak tindakan melawan hukum terjadi ketika seseorang menguasai tanah tanpa dasar hukum yang sah. Akibatnya, pihak yang berhak tidak dapat menikmati hasil dari tanah

⁵ Elvlyn, Chatarina Dwi Agista dan Margaretha Andini Oktavina. (2020), "Penegakan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Hak Di Wilayah Jakarta Utara". Syntax Idea, No.4, halaman 27.

⁶ Dani Setyowati. (2023), "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah" Tesis, Universitas Pendidikan Ganesa, halaman 1.

yang dikuasai secara ilegal sehingga menimbulkan kerugian dan kehilangan dalam hidupnya.

Konflik atau sengketa tanah adalah masalah yang sudah lama ada dan dapat ditemui di berbagai tempat di seluruh dunia. Masalah ini terus berlangsung karena selalu ada individu yang memiliki kepentingan terkait tanah. Seiring dengan perkembangan waktu, baik dalam hal jumlah maupun kompleksitas sengketa tanah, masalah ini semakin meningkat. Salah satu faktor utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah adalah terbatasnya luas tanah yang ada, sementara jumlah penduduk yang membutuhkan tanah untuk berbagai kepentingan semakin bertambah.

Penguasaan tanah tanpa izin penting untuk dikaji karena menyentuh aspek fundamental dalam penegakan hukum perdata, yaitu perlindungan hak milik, kepastian hukum, dan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Hal seperti ini menunjukkan bagaimana perbuatan melawan hukum, baik melalui tindakan maupun kelalaian, dapat menimbulkan kerugian nyata bagi pemilik sah tanah.

Perkara yang melibatkan Henny Lee, selaku ahli waris almarhum Hermawanto Lee sebagai penggugat melawan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara, Kepala Dinas Pendidikan Provinsi Sumatera Utara, Pemerintah Kota Pematang Siantar, dan SMA Negeri 5 Pematang Siantar sebagai para tergugat. Objek sengketa adalah sebidang tanah seluas ± 11.239 m² berikut bangunan sekolah yang kini digunakan sebagai SMA Negeri 5 Pematang Siantar. Awalnya, pada tahun 2006, Pemerintah Kota Pematang

Siantar dan PT. Detis Sari Indah (milik Hermawanto Lee) merencanakan ruislag (tukar guling), dimana PT. Detis Sari Indah menyediakan tanah dan bangunan untuk SMA Negeri 5, sedangkan Pemerintah Kota Pematang Siantar akan memberikan aset berupa tanah dan bangunan SMA Negeri 4 Pematang Siantar. Akan tetapi, rencana tersebut tidak pernah terlaksana, sehingga tanah dan bangunan SMA Negeri 5 tetap berstatus milik Hermawanto Lee. Untuk menghindari terganggunya proses pendidikan, dibuat perjanjian pinjam pakai pada tahun 2008, yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan digunakan hanya untuk kepentingan pendidikan, tidak boleh dialihkan.

Seiring kebijakan nasional, pengelolaan SMA Negeri 5 kemudian dialihkan dari Pemerintah Kota Pematang Siantar kepada Pemerintah Provinsi Sumatera Utara cq. Dinas Pendidikan. Namun demikian, status kepemilikan tanah tetap belum jelas. Pemilik sah Hermawanto Lee bahkan hingga ahli warisnya setelah beliau meninggal pada tahun 2020, berulang kali meminta agar pemerintah membeli atau mengembalikan tanah tersebut. Negosiasi sempat dilakukan pada tahun 2019 bahkan telah dilakukan Apraisal tanah dan bangunan oleh PT. Cipta Wirapratama Konsultan dengan nilai aset mencapai Rp 49,2 miliar. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara juga sempat menganggarkan dana sebesar Rp 40,7 miliar untuk pembelian. Akan tetapi, hingga tahun 2023 tidak ada realisasi pembayaran.

Kondisi ini menimbulkan kerugian besar bagi para ahli waris. Sebab tanah dan bangunan terus digunakan sebagai sekolah negeri tanpa adanya

kepastian pembayaran maupun pengembalian kepada pemilik sah. Merasa dirugikan Henny Lee menggugat para tergugat ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar. Dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa tindakan para tergugat merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Dalam hal ini hakim menyatakan bahwa para tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah tanpa hak. Hakim juga menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp 40,7 milyar.

Meskipun SMA Negeri 5 adalah institusi pendidikan negeri yang menjalankan kepentingan publik, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk mengabaikan hak-hak keperdataan masyarakat. Kasus ini menarik karena memperlihatkan benturan antara kepentingan publik dan kepentingan privat. Di satu sisi, pendidikan merupakan hak konstitusional warga negara sebagaimana diatur dalam Pasal 31 UUD 1945. Negara berkewajiban untuk menyediakan sarana pendidikan agar setiap warga memperoleh hak belajar. Akan tetapi, di sisi lain hak atas tanah adalah hak fundamental yang dilindungi oleh konstitusi dan UUPA. Jika pemerintah atau sekolah negeri menguasai tanah tanpa penyelesaian hukum yang jelas,

maka tindakan tersebut mencederai prinsip keadilan dan kepastian hukum.⁷ Selain itu, kasus ini juga menunjukkan adanya kelemahan manajemen aset pemerintah. Seharusnya ketika sebuah sekolah negeri berdiri di atas tanah milik swasta, pemerintah segera menyelesaikan status hukum tanah tersebut melalui pembelian, tukar guling, atau bentuk perjanjian lain yang sah. Keterlambatan pemerintah dalam menyelesaikan status tanah justru menimbulkan kerugian bagi pemilik sah.

Oleh karena itu berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik dengan mengadakan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“Penguasaan Tanah Dan Bangunan Tanpa Hak Oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana pengaturan hukum penguasaan tanah dan bangunan menurut hukum perdata?
- b. Bagaimana penguasaan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh sekolah menengah atas negeri 5 dalam perspektif hukum perdata?

⁷ Kasmudin Harahap, “*Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak*”, Jurnal Pendidikan IPS, Halaman 18.

- c. Bagaimana kedudukan hukum terhadap penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh sekolah menengah atas negeri 5 menurut hukum perdata?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum penguasaan tanah dan bangunan menurut hukum perdata.
- b. Untuk mengetahui penguasaan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh sekolah menengah atas negeri 5 dalam perspektif hukum perdata.
- c. Untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh sekolah menengah atas negeri 5 menurut hukum perdata.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis yaitu:

- a. Secara teoritis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya terkait konsep perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Kasus sengketa antara ahli waris Hermawanto Lee dengan SMA Negeri 5 Pematang Siantar menunjukkan bahwa konsep *onrechtmatige daad* tidak hanya berlaku dalam konteks hubungan privat, tetapi juga

dapat menyentuh 7 ranah publik ketika lembaga negara terlibat dalam penguasaan aset tanpa hak. Dengan demikian, penelitian ini memperluas kajian akademis mengenai perbenturan kepentingan antara hak perdata individu dan fungsi pelayanan publik oleh negara.

- b. Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi pihak penggugat sebagai dasar memperkuat posisi hukum dalam memperjuangkan haknya. Bagi lembaga pendidikan, penelitian ini memberikan pelajaran bahwa penguasaan tanah tanpa dasar hukum sah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan berimplikasi pada kerugian finansial. Bagi pemerintah daerah maupun provinsi, penelitian ini menjadi evaluasi penting agar pengelolaan aset public terutama yang berkaitan dengan fasilitas Pendidikan dilakukan dengan prosedur hukum yang transparan. Di sisi lain bagi aparat penegak hukum, penelitian ini dapat menjadi referensi akademis dalam menafsirkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan. Terakhir, bagi masyarakat umum, penelitian ini menumbuhkan kesadaran hukum mengenai pentingnya legalitas kepemilikan tanah dan risiko ketika aset digunakan tanpa dasar hukum.

B. Defenisi Operasional

Defenisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus kajian yang akan diteliti.⁸

Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Penguasaan Tanah Dan Bangunan Tanpa Hak Oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata”. Selanjutnya diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Penguasaan Tanpa Hak

Penguasaan tanah tanpa izin oleh seseorang atau sekelompok orang terhadap tanah milik orang lain dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak, atau melanggar peraturan hukum yang berlaku. Dalam arti lainnya penguasaan tanah tanpa izin merupakan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain yang bukan merupakan haknya.⁹ Tindakan penguasaan tanah tanpa izin secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,

⁸ Faisal, et.al, 2023, *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 5.

⁹ Yogie Fahrival, 2025, *Penegakan Hukum Pidana dalam Sengketa Penguasaan Tanah*, Jawa Barat: CV. Adanu Abimata, halaman 3.

mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

2. Tanah

Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA yaitu mengenai permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Dalam penelitian ini, tanah yang dimaksud adalah sebidang tanah yang saat ini digunakan oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar sebagai lokasi kegiatan operasional pendidikan, tanpa memperhatikan apakah tanah tersebut telah bersertifikat maupun tidak. Tanah menjadi objek utama yang dianalisis dari segi status kepemilikannya, sejarah penguasaan, serta legalitas penguasaan.

3. Bangunan

Bangunan dalam penelitian ini mencakup semua struktur fisik yang berdiri secara permanen di atas tanah tersebut, termasuk gedung sekolah, ruang kelas, ruang administrasi, fasilitas penunjang, dan bangunan pendukung lainnya.¹⁰ Dalam perspektif hukum perdata, bangunan tidak dapat dipisahkan dari tanah berdasarkan asas *accessie* atau perlekatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 571 KUH Perdata, kecuali jika diperjanjikan lain. Karena itu, status bangunan mengikuti status tanah tempat bangunan itu berada.

4. Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar

Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar yang selanjutnya disebut SMA N 5 merupakan salah satu sekolah tingkat sma negeri yang berlokasi di Kec. Siantar Martoba, Kota Pematangsiantar, Prov. Sumatera Utara. Sekolah ini terdaftar dengan Nomor Pokok Sekolah Nasional (NPSN) 10260520.¹¹ SMA N 5 Pematang Siantar adalah lembaga pendidikan negeri di bawah kewenangan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara yang dalam konteks penelitian ini bertindak sebagai pihak yang menguasai tanah dan bangunan yang menjadi objek kajian. Dalam konteks penelitian, SMA Negeri 5 Pematang Siantar kedudukannya adalah sebagai pihak yang menguasai dan menggunakan tanah serta bangunan tersebut sebagai sarana penyelenggaraan

¹⁰ Putusan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Pms.

¹¹ <https://bukusekolah.id/sekolah/10260520-sman-5-pematang-siantar/>

pendidikan. Sekolah diposisikan sebagai subjek hukum yang dapat dimintai pertanggungjawaban perdata melalui badan penyelenggaranya (pemerintah daerah), apabila terbukti melakukan penguasaan tanpa dasar hak yang sah.

5. Perspektif Hukum Perdata

Perspektif hukum perdata yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan terhadap hubungan hukum antara para pihak, termasuk hak dan kewajiban terkait kepemilikan, penguasaan, dan akibat hukum dari tindakan menguasai tanah dan bangunan tanpa hak. Fokus pada hukum benda (zaak), perbuatan melawan hukum, dan akibat hukum terhadap pihak yang merasa dirugikan.

C. Keaslian Penelitian

Kajian mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) telah menjadi objek penelitian yang luas dalam ilmu hukum perdata Indonesia, terutama sejak diberlakukannya Pasal 1365 KUH Perdata yang menjadi dasar hukum gugatan perdata atas tindakan yang merugikan pihak lain. Namun, setiap penelitian memiliki karakteristik dan objek tersendiri yang membedakannya dengan penelitian lain. Demikian pula penelitian ini, yang mengambil judul “Penguasaan Tanah dan Bangunan Tanpa Hak oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata”.

Secara umum, penelitian mengenai Perbuatan Melawan Hukum dapat dibagi ke dalam beberapa fokus:

- (1) Perbuatan Melawan Hukum oleh perorangan dalam konteks sengketa tanah;
- (2) Perbuatan Melawan Hukum oleh korporasi atau perusahaan swasta dalam penguasaan tanah;
- (3) Perbuatan Melawan Hukum oleh pemerintah daerah terkait kebijakan penguasaan tanah tanpa prosedur yang sah; dan
- (4) Perbuatan Melawan Hukum dalam konteks hubungan perdata lainnya seperti wanprestasi, pencemaran nama baik, atau pelanggaran hak cipta.

Adapun penelitian yang secara khusus menyoroti lembaga pendidikan negeri sebagai pihak yang diduga melakukan PMH dalam penguasaan tanah masih sangat jarang ditemukan. Hal ini menjadi salah satu alasan kuat mengapa penelitian ini penting untuk dilakukan, karena dapat memberikan sumbangan kebaruan baik secara akademis maupun praktis.

Penelitian terdahulu yang relevan antara lain:

1. Daniel Christopel Purba (2025) Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Hak Milik Orang Lain Secara Melawan Hukum Dikaitkan Dengan Asas Perlindungan Hukum” penelitian tersebut hanya membahas penguasaan tanah milik orang lain secara melawan hukum dalam lingkup umum dan tidak meneliti kasus konkret tertentu. Fokus analisisnya terletak pada perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, tanpa mengkaji aspek bangunan ataupun institusi yang terlibat dalam penguasaan tersebut. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus mengkaji

penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar, sehingga objek yang dianalisis bersifat spesifik dan belum pernah diteliti sebelumnya. Penelitian ini tidak hanya memfokuskan pada tanah sebagai objek sengketa, tetapi juga mengkaji keberadaan bangunan di atas tanah tersebut dengan menggunakan asas pemisahan horizontal dalam hukum perdata. Selain itu, penelitian ini menempatkan instansi pendidikan negeri sebagai subjek penguasaan, yang tidak ditemukan dalam penelitian Daniel.

2. Resa Mahendra (2023) Skripsi dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Secara Melawan Hukum” penelitian tersebut secara umum membahas perbuatan melawan hukum atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Sdr, dengan fokus pada pertimbangan hakim, pembuktian, serta penerapan Pasal 1365 KUHPerduta dalam sengketa tanah antara individu. Berbeda dengan penelitian dalam dokumen tersebut, penelitian ini secara spesifik mengkaji penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak yang dilakukan oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar, sehingga objek yang diteliti merupakan institusi pendidikan negeri, bukan sengketa antar individu sebagaimana dibahas dalam artikel sebelumnya. Perbedaan ini menunjukkan bahwa penelitian ini memiliki fokus

empiris yang berbeda dan belum menjadi objek kajian dalam penelitian terdahulu.

3. Indri Lestari (2023) Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Penguasaan Tanah Secara Tidak Sah dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Kabupaten Semarang)” Penelitian dalam dokumen tersebut membahas penguasaan tanah secara tidak sah yang dilakukan oleh individu dan korporasi terhadap tanah milik perseorangan, dengan fokus pada penyalahgunaan surat kuasa, praktik mafia tanah, dan proses peralihan hak yang cacat hukum. Berbeda dari itu, penelitian ini secara khusus mengkaji penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar, sehingga objek yang dianalisis bukan sengketa antar individu, melainkan tindakan penguasaan oleh instansi pendidikan negeri. Perbedaan objek tersebut menunjukkan bahwa penelitian ini menghadirkan konteks empiris yang baru dan belum pernah dibahas dalam penelitian Indri Lestari maupun penelitian serupa lainnya.

D. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam karya yang dikutip oleh Muhaimin, penelitian hukum dipahami sebagai suatu aktivitas ilmiah yang berlandaskan metode, sistematika, serta kerangka berpikir tertentu yang digunakan untuk mengkaji suatu gejala hukum secara mendalam melalui proses analisis. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, diperlukan

penerapan metode penelitian yang tepat dan terstruktur dalam pelaksanaannya yang terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Pendekatan penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara mengkaji seluruh ketentuan hukum, regulasi, dan peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang sedang diteliti. Sementara itu, pendekatan konseptual didasarkan pada pemikiran, pandangan, serta doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga dapat memberikan landasan teoritis bagi analisis permasalahan yang diteliti.¹²

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan tersebut, Sifat penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif, yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau

¹² Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, halaman 47.

peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (library research), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik artikel dan juga dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Qur'an, yang disebut juga data kewahyuan.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, di antaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan

bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1365 yang menegaskan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Penggunaan bahan hukum primer ini bertujuan untuk memberikan dasar normatif yang kuat dalam menganalisis perbuatan melawan hukum yang menjadi objek penelitian.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi hukum yang meliputi buku- buku, hasil-hasil penelitian, serta karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia, internet untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit diartikan.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara:

- a. *Offline*, yaitu mengumpulkan ataupun menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko buku, dan perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, guna mengumpulkan atau menghimpun data sekunder seperti buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, dan lain sebagainya yang diperlukan dalam penelitian.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara mencari (*searching*) melalui media internet guna mengumpulkan atau menghimpun data sekunder yang diperlukan dalam penelitian.

Selain itu, metode ini juga mencakup analisis terhadap karya ilmiah terdahulu untuk memperoleh gambaran umum, memperkuat landasan teori, serta menemukan celah penelitian (*research gap*) yang menjadi dasar dari penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu memaparkan data secara keseluruhan yang dinyatakan secara baik, lengkap, jelas, sistematis, akurat dan efektif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penguasaan Tanah Dan Bangunan

Penguasaan dengan kepemilikan adalah hal yang berbeda, secara umum kepemilikan merujuk pada hak seseorang atau entitas untuk memiliki sesuatu baik itu barang, properti, maupun sumber daya tertentu. Sedangkan Penguasaan meskipun sering digunakan secara bersamaan dengan kepemilikan lebih mengarah pada kontrol atau dominasi terhadap suatu hal yang bisa mencakup penggunaan atau pemanfaatan atas hak milik tersebut. Dengan demikian kepemilikan lebih berfokus pada aspek hak, sementara penguasaan berfokus pada aspek penggunaan dan kendali.

Kepemilikan diatur oleh berbagai peraturan dan undang-undang yang memberikan seseorang hak atas objek tertentu yang bisa berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hukum memberikan perlindungan terhadap hak kepemilikan untuk memastikan bahwa pemilik dapat menikmati hasil dari kepemilikan tersebut tanpa adanya gangguan. Namun, penguasaan bisa terjadi meskipun seseorang tidak secara sah memiliki suatu benda. Penguasaan semacam ini dapat terjadi dalam bentuk penyewaan, pinjaman, atau dalam kondisi tertentu bisa berupa pemakaian tanpa izin yang sah, yang berpotensi menimbulkan masalah hukum seperti sengketa hak milik. Penguasaan juga dapat bersifat sementara seperti dalam hal sewa-menyewa, dimana pihak penyewa memiliki kuasa atas properti tersebut

selama periode tertentu namun tidak memiliki hak milik atas properti tersebut.¹³

Hak penguasaan atas tanah adalah wewenang yang diberikan kepada subjek hukum untuk berbuat sesuatu terhadap objek tanah yang dikuasainya. Wewenang penguasaan tanah ini dapat dipahami dari 2 aspek. Pertama adalah aspek yuridis, yaitu hak penguasaan yang memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tertentu yang pada umumnya juga berupa perlindungan terhadap hak untuk menempati secara fisik. Kedua adalah aspek fisik, yang memberikan kewenangan kepada seseorang yang bukan merupakan pemegang suatu hak atas tanah untuk menempati atau menggunakan secara fisik, misalnya perjanjian sewa menyewa tanah, dalam kasus demikian penyewa yang menguasai tanah secara fisik, tidak mempunyai hak penguasaan atas tanah secara yuridis sebagaimana yang melekat pada pihak yang menyewakan.¹⁴

Hak-hak penguasaan atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA disusun secara hierarki meliputi:

- Hak bangsa (Pasal 1 UUPA),

(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

¹³ Apriyanto, Titik Haryanti, Liani Sari, 2024, *Buku Referensi Hukum Perdata*, Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia, halaman 26-27.

¹⁴ Linda Sudiono dan Damianus Krismantoro, 2021, *Hukum Tanah di Indonesia dan Aspek Aspek Pengaturannya*, Jawa Tengah: Wawasan Ilmu, halaman 43.

(2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

(3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

(4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

(5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

(6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat 4 dan 5 pasal ini .

- Hak menguasai dari negara (Pasal 2 UUPA)

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

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

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. hak ulayat (Pasal 3 UUPA) dan

- Hak perorangan yang terdiri dari hak atas tanah (Pasal 16 UUPA)
 - (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. Hak milik,
 - b. Hak guna-usaha,

- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 3 ialah :

- a. Hak guna-air,
- b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. Hak guna ruang angkasa.

Jadi hak hak penguasaan atas tanah lebih luas lingkupnya dan tidak sama dengan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan bagian dari hak penguasaan atas tanah. Seiring dengan bertambahnya penduduk yang semakin banyak namun tidak diimbangi dengan tersedianya tanah yang cukup dan tanah sifatnya cenderung tetap, hal ini dapat menyebabkan terjadinya masalah yang kompleks karena nilai tanah menjadi semakin tinggi dan dapat mengakibatkan adanya kesenjangan yang menimbulkan

terjadinya sengketa belum lagi ditambah dengan adanya unsur pembangunan.¹⁵

Penguasaan menurut Buku II KUHPerdara tentang Benda didefinisikan sebagai kekuasaan atas suatu benda yang memberikan hak untuk menggunakannya secara eksklusif sesuai kehendak pemilik. Pasal 570 KUHPerdara menyatakan Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Pasal 571 KUHPerdara menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Jadi pemilikan mencakup hak untuk menikmati segala manfaat dari benda tersebut, termasuk tanah dan bangunan di atasnya. Dalam hal ini sertifikat hak milik merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Alat bukti terkuat dalam semua jenis bukti kepemilikan ini adalah sertifikat yang diterbitkan setelah dilakukan pendaftaran hak atas tanah itu.¹⁶

¹⁵ Liana Endah Susanti, 2024, *Hukum Agraria*, Jawa Timur: CV. Beka Aksara, halaman 1-2.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, 2022, *Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Alumni, halaman 147.

Pasal 500 KUHPerdato menyatakan bahwa segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum perlekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam maupun hasil usaha kerajinan selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah adalah bagian dari barang itu.

B. Penguasaan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar

Penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁷

Penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar dapat dipahami sebagai hubungan faktual dan fungsional antara suatu satuan pendidikan negeri dengan tanah dan bangunan yang dipergunakan sebagai sarana dan pra sarana penyelenggaraan pendidikan. Dalam konteks ini, penguasaan tidak selalu identik dengan kepemilikan, melainkan menunjuk pada penggunaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan untuk menjalankan tugas dan fungsi pendidikan. Sebagai satuan pendidikan yang berada di bawah kewenangan pemerintah, SMA Negeri 5 Pematang Siantar menguasai dan menggunakan tanah serta bangunan sekolah guna kepentingan umum, yaitu penyelenggaraan proses belajar mengajar. Penguasaan tersebut pada umumnya didasarkan pada suatu dasar

¹⁷ Indrajaya, et.al, 2025, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Jakarta: Kencana, halaman 162.

hukum tertentu, baik berupa hak atas tanah yang dimiliki negara, penyerahan aset dari pemerintah daerah, maupun hubungan hukum keperdataan seperti pinjam pakai atau bentuk izin penggunaan lainnya.

Batalnya rencana ruislag maka tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Untuk memberikan dasar hukum atas penggunaan tersebut, kemudian dibuat Perjanjian Pinjam Pakai pada tanggal 20 Juni 2008 antara PT. Detis Sari Indah dengan Pemerintah Kota Pematang Siantar selanjutnya disebut Pemko. Dalam perjanjian tersebut, tanah dan bangunan dipinjamkan untuk dipergunakan sebagai sarana pendidikan tanpa dipungut biaya. Perjanjian pinjam pakai tersebut secara hukum hanya memberikan hak kepada pihak peminjam untuk menggunakan objek pinjaman, tanpa mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan.

Pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 s.d. Pasal 1753 KUHPerdota. Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu. Semua perjanjian yang lahir dan perjanjian pinjami pakai, beralih kepada ahli waris orang yang meminjamkan dan ahli waris peminjam. Akan tetapi jika pemberian pinjaman dilakukan hanya kepada orang yang menerimanya dan khusus kepada orang itu sendiri, maka semua ahli waris peminjam tidak dapat tetap menikmati barang pinjaman itu. Dalam istilah sehari-hari digunakan kata "pinjam/meminjam". Orang

yang meminjamkan barang tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkannya itu. Dalam pinjam pakai, barang yang dipakai tidak habis dan setelah selesai dikembalikan seperti semula.¹⁸

Perjanjian pinjam pakai pada putusan tersebut tidak pernah mengalihkan hak milik atas tanah dan bangunan kepada Pemerintah Kota Pematang Siantar maupun kepada Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. Dengan demikian, meskipun tanah dan bangunan tersebut telah digunakan dalam jangka waktu yang lama, status hukumnya tetap sebagai milik pihak pemberi pinjam pakai, yang kemudian haknya beralih kepada Penggugat sebagai ahli waris.

C. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan salah satu institusi hukum yang sangat penting dalam sistem hukum Indonesia karena berkaitan langsung dengan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh subjek hukum. Dalam perspektif hukum perdata, hak atas tanah pada mulanya dipahami sebagai bagian dari hukum benda yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KUHPerdata mengatur hak-hak kebendaan atas benda tidak bergerak, termasuk tanah, yang memberikan kewenangan langsung kepada pemegang hak untuk menggunakan dan mempertahankan haknya terhadap siapa pun.

¹⁸ Putu Bagus Dananjaya, et.al, 2024, *Buku Ajar Hukum Perencanaan Kontrak*, Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia, halaman 87.

Hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu: "Atas dasar hak menguasai atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah, adalah:¹⁹

- a. Perseorangan yang berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- b. Beberapa orang secara bersama-sama, yaitu:
 - 1) Beberapa orang secara bersama-sama yang mempunyai hubungan darah yaitu hak atas tanah yang dipunyai oleh ahli waris yang jumlah orangnya lebih dari 1 (satu) orang;
 - 2) Beberapa orang secara bersama-sama yang tidak mempunyai hubungan darah yaitu hak atas tanah yang dipunyai oleh selu-ruh pemilik satuan rumah susun.
- c. Badan-badan hukum, yaitu:
 - 1) Badan hukum publik;

¹⁹ Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok: Kencana, halaman 5-7.

2) Badan hukum privat;

Penguasaan tanah dan bangunan yang digunakan sebagai SMA Negeri 5 Pematang Siantar, konsep hak atas tanah memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan kedudukan hukum para pihak. Oleh karena itu, menempatkan hak atas tanah sebagai titik awal untuk menilai sah atau tidaknya penguasaan yang dilakukan oleh pihak sekolah dan instansi pemerintah terkait.

Majelis Hakim dalam putusannya menegaskan bahwa hak atas tanah objek sengketa secara yuridis berada pada Penggugat, yang dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik yang sah atas nama Hermawanto dan kemudian beralih kepada ahli warisnya. Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan bukti hak yang paling kuat dan penuh sebagaimana diakui dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Sehingga memberikan kewenangan penuh kepada pemegang hak untuk menggunakan, menikmati, dan mempertahankan tanah dari penguasaan pihak lain tanpa hak.

Keberadaan hak milik tersebut menjadi dasar utama untuk menilai bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah kepada Pemerintah Kota Pematang Siantar maupun Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. Rencana tukar-menukar (ruislag) yang sempat direncanakan tidak pernah terealisasi secara hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar perolehan hak atas tanah oleh pemerintah. Dengan demikian penguasaan tanah oleh SMA Negeri 5

Pematang Siantar tidak bersumber dari hak atas tanah, melainkan hanya dari hubungan hukum yang bersifat sementara. Hak atas tanah yang bersifat sementara artinya dalam waktu singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.²⁰

Majelis Hakim juga menegaskan bahwa penggunaan tanah dan bangunan berdasarkan perjanjian pinjam pakai tidak menghapus atau mengalihkan hak milik pemegang hak atas tanah. Perjanjian pinjam pakai hanya memberikan hak penggunaan secara terbatas dan bersifat obligatoir, sedangkan hak atas tanah tetap melekat pada pemilik yang sah.²¹ Oleh karena itu, selama tidak ada peralihan hak yang sah, negara atau instansi pemerintah tidak dapat mengklaim tanah tersebut sebagai aset milik negara. Dalam konteks ini, Majelis Hakim menempatkan hak atas tanah sebagai tolok ukur utama untuk menentukan apakah penguasaan yang dilakukan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar masih dapat dibenarkan atau telah berubah menjadi penguasaan tanpa hak.

Ketika pemegang hak atas tanah telah menyatakan keberatan dan meminta pengembalian atau penyelesaian hukum, maka penguasaan yang tetap dipertahankan tanpa persetujuan pemilik dinilai bertentangan dengan hak atas tanah yang dijamin oleh hukum. Hak atas tanah berfungsi sebagai dasar perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap penguasaan oleh

²⁰ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana, halaman 51.

²¹ Djumikasih, 2022, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Malang: UB Press, halaman 101.

pihak lain, termasuk oleh instansi pemerintah. Kejelasan status hak atas tanah menjadi faktor penentu dalam menilai sah atau tidaknya penguasaan tanah dan bangunan yang digunakan sebagai SMA Negeri 5 Pematang Siantar, serta menjadi landasan bagi Majelis Hakim dalam menyimpulkan adanya penguasaan tanpa hak.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Penguasaan Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata

Penguasaan tanah dan bangunan dalam hukum perdata merupakan suatu keadaan faktual yang diakui dan dilindungi oleh hukum sepanjang memenuhi unsur dan dasar hukum yang sah. Hukum perdata tidak semata-mata menitikberatkan pada aspek kepemilikan, melainkan juga memberikan perhatian khusus terhadap penguasaan (*bezit*) sebagai hubungan nyata antara seseorang dengan suatu benda. Perlindungan terhadap penguasaan ini dimaksudkan untuk menjamin ketertiban hukum, kepastian hukum, serta mencegah terjadinya tindakan main hakim sendiri dalam Masyarakat.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Penjabaran terhadap pengertian penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam 3 aspek, yaitu

yuridis, perdata, dan publik.²² Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut diuraikan, antara lain:

- a. Aspek Yuridis, yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis.
- b. Aspek Perdata, yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang. Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya.
- c. Aspek Publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana diatur pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan pasal 2 UUPA.

Sebagai landasan kebijakan pertanahan, falsafah UUPA yang didasarkan pada Pasal 33 (3) UUD 1945 ini ditujukan untuk tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat dan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber

²² Rahmat Ramadhani, 2018, *Hukum Agraria*, Medan:UMSU Press, halaman 32-34.

daya alam khususnya tanah.²³ Oleh karena itu, Pasal 33 (3) UUD 1945 tersebut merupakan ketentuan atau hukum dasar bagi pendayagunaan tanah oleh seluruh rakyat Indonesia bagi kepentingan hidupnya. Pasal 33 (3) UUD 1945 berbunyi:

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Arti menguasai dalam hal ini bukan berarti menghilangkan hak-hak kepemilikan atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia, melainkan menguasai dalam arti mengadakan kebijakan (*beleid*) dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*) dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*).

Menurut Kartosapoetra, menguasai berarti mengatur dan mengawasi sedemikian rupa dalam tiap-tiap pendayagunaan tanah-tanah tersebut agar para pemilik tanah atau pemegang hak-hak lainnya (hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, dan lain sebagainya) melakukan berikut ini:

1. Tidak melakukan kerusakan-kerusakan atas tanah.
2. Tidak menelantarkan tanah.
3. Tidak melakukan pemerasan-pemerasan atas tanah atau pendayagunaan (*exploitation*) yang melebihi batas.
4. Tidak menjadikan tanah sebagai alat untuk pemerasan terhadap orang lain.

²³ Muhibbin, 2024, *Penguasaan Atas Tanah Timbul Oleh Masyarakat Pesisir Pantai Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Kencana, halaman 26.

Apabila para pemegang hak atas tanah itu ternyata melakukan perbuatan yang bertentangan dengan falsafah UUPA, dengan sengaja tidak didayagunakan sehingga menjadi tanah yang tidak terurus (tanah terlantar), maka hak-haknya itu menjadi hapus padahal hak itu merupakan hak pemilikan atas tanah.

QS. An-Nisa' Ayat 29 menyatakan bahwa:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ بَيِّنَةً عَنْ تَرَاضٍ وِّنَكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا
اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat ini mengandung prinsip dasar larangan melakukan perbuatan melawan hukum dalam hubungan sosial dan ekonomi. Ayat ini menegaskan bahwa setiap tindakan yang mengakibatkan penguasaan atau peralihan harta orang lain secara tidak sah merupakan perbuatan yang dilarang dan bertentangan dengan nilai keadilan.

QS. Al-Baqarah Ayat 194 menyatakan bahwa:

الشُّهُرُ الْحُرَامُ بِالشُّهُرِ الْحُرَامِ وَالْحُرُمَتُ قِصَاصٌ فَمَنْ اَعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَاَعْتَدُوا
عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اَعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْا اَنَّ اللّٰهَ مَعَ الْمُتَّقِيْنَ ﴿١٩٤﴾

Artinya: “Bulan haram dengan bulan haram dan (terhadap) sesuatu yang dihormati berlaku (hukum) kisas. Oleh sebab itu, siapa yang menyerang kamu, seranglah setimpal dengan serangannya terhadapmu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah bersama orang-orang yang bertakwa.”

Ayat ini mengandung prinsip fundamental tentang penegakan keadilan terhadap perbuatan melawan hukum, khususnya yang berkaitan dengan pelanggaran hak dan kepentingan orang lain. Ayat ini menegaskan bahwa setiap tindakan yang melanggar hak orang lain merupakan perbuatan tercela yang harus dipertanggungjawabkan secara adil dan proporsional.

Pada hakikatnya yang harus dilakukan oleh setiap individu dalam bermuamalah menurut prinsip dasar hukum ekonomi syariah adalah lâ dharar wa lâ dhirâr, artinya syariat Islam melarang adanya perbuatan bahaya dan yang membahayakan. Hal ini berdasarkan keterangan Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang berbunyi:

نَرُسُولَ هَلَالٍ مَلْسُو هِيلَعِ هَلَالٍ نَلَصَ قَالَرَأُ : « ضَرَا لَ
ضَرَرَوَالٍ .»

Artinya: “Bahwasannya Rasulullah Saw bersabda: tidak boleh memudaratkan oleh lain dan tidak boleh dimudaratkan”.

Oleh karena itu, setiap tindakan yang merugikan orang lain baik yang dilakukan secara sengaja maupun tidak, pelakunya harus bertanggung jawab terhadap semua kerusakan dan kerugian yang timbul. Apabila si

pelaku tidak mampu memberikan ganti rugi atau kerusakan yang diakibatkan oleh perbuatannya, seperti orang gila dan anak-anak yang masih belum balig maka tanggung jawab harus dipikul oleh walinya. Kewajiban memberi ganti rugi dalam hukum ekonomi syariah bertujuan untuk menjaga dan memelihara harta benda dari segala kehancuran dan kebinasaan serta memberikan rasa aman kepada pemiliknya dari hal-hal yang membahayakan.²⁴

Berkaitan dengan hal tersebut dalam suatu hadis Nabi dijelaskan bahwa “sesungguhnya Rasulullah telah memutuskan bumi (tanah) ini adalah buminya Allah dan hamba (manusia) ini adalah hamba Allah. Allah mewariskan tanah pada manusia ada kalanya dengan kemenangan dalam perang, transaksi, dan ada kalanya dengan pewarisan serta usaha manusia”.

Menurut hukum Islam, manusia di dunia diberi kewenangan untuk memakmurkan bumi. Manusia sebagai khalifah atau pengatur dan penguasa bumi (tanah), diharapkan sebagai hamba yang mau berpikir dan mengerti akan kemauan-kemauan hukum yang ditetapkan oleh Allah. Dengan demikian, orang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima amanat dari Allah, untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang digariskan Allah di dalam Al-Qur'an yang menitikberatkan pada kemaslahatan umat. Pemahaman terhadap pemakmuran bumi dapat di pahami, bahwa Allah mengizinkan manusia berdiam di muka bumi dan

²⁴ Panji Adam Agus Putra, (2021), “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”. *Gorontalo Law Review*, No.1, halaman 61.

mengambil manfaat yang ada di dalamnya selama hidup. Arti memakmurkan itu sama seperti suatu pemberian yang diberikan kepada seseorang, agar seseorang itu dapat mengambil keuntungan dari pemberian tersebut selama hidupnya.²⁵

Tanah dan bangunan dalam hukum perdata dikualifikasikan sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut: Barang tak bergerak adalah:

1. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. Kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

Kualifikasi sebagai benda tidak bergerak membawa konsekuensi hukum yang berbeda secara mendasar dibandingkan dengan benda

²⁵ *Ibid.*, halaman 33.

bergerak, baik dari segi sifat hukumnya maupun dari segi pengaturannya. Sebagai benda tidak bergerak, tanah dan bangunan tidak dapat dipindahtangankan secara sederhana hanya melalui penyerahan fisik (*feitelijke levering*), melainkan harus dilakukan melalui tata cara tertentu yang ditentukan oleh hukum. Dalam hukum perdata pengalihan hak atas benda tidak bergerak mensyaratkan adanya alas hak yang sah (*titel*) serta cara penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan tingkat kehati-hatian yang lebih tinggi terhadap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, mengingat nilai ekonomis dan fungsi sosialnya yang penting.²⁶

Kualifikasi tanah dan bangunan sebagai benda tidak bergerak juga berimplikasi pada aspek pembuktian penguasaan. Penguasaan atas benda tidak bergerak umumnya memerlukan pembuktian yang lebih kuat dan formal, seperti adanya alas hak tertulis, akta otentik, atau bukti administrasi pertanahan. Hal ini berbeda dengan penguasaan benda bergerak yang seringkali cukup dibuktikan melalui penguasaan fisik semata. Dengan demikian, pembuktian penguasaan atas tanah dan bangunan menuntut adanya keterpaduan antara fakta penguasaan dan dasar hukum yang melandasinya.

Asas itikad baik dalam penguasaan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 531 KUHPperdata menempatkan kejujuran sebagai titik tolak penilaian hukum terhadap suatu penguasaan. Dengan adanya asas ini, hukum perdata

²⁶ J. Satrio, 2014, *Hukum Benda*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 19–20.

memberikan praduga bahwa setiap orang yang menguasai tanah dan bangunan melakukannya secara wajar dan patut, sepanjang tidak dapat dibuktikan adanya niat tidak baik atau perbuatan melawan hukum. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa penilaian terhadap penguasaan tidak hanya bertumpu pada bukti formal, tetapi juga pada sikap dan perilaku penguasa dalam menjalankan penguasaannya. Pemberlakuan asas itikad baik berimplikasi pada pembagian beban pembuktian dalam sengketa penguasaan. Pihak yang mempermasalahkan suatu penguasaan diwajibkan untuk membuktikan adanya itikad buruk, seperti penguasaan yang dilakukan secara diam-diam, dengan paksaan, atau dengan maksud merugikan pihak lain. Dengan demikian, hukum perdata berupaya mencegah klaim sepihak yang tidak didukung oleh pembuktian yang memadai, sekaligus memberikan rasa aman bagi pihak yang menguasai tanah dan bangunan secara terbuka dan terus-menerus.

Pasal 529 KUHPerdota mendefinisikan penguasaan sebagai kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik secara langsung maupun tidak langsung, seolah-olah ia adalah pemiliknya. Pasal 529 KUHPerdota menegaskan bahwa hukum perdata memberikan makna hukum terhadap hubungan nyata antara seseorang dan suatu benda. Penguasaan tidak disyaratkan lahir dari legitimasi hak kebendaan, melainkan dari keberadaan kontrol efektif yang dijalankan secara langsung atau melalui pihak lain. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum perdata tidak membatasi perlindungan hanya pada pemegang hak formal, tetapi juga

mengakomodasi keadaan faktual yang dapat dibuktikan secara objektif. Pengakuan yuridis terhadap penguasaan sebagai fakta hukum memiliki konsekuensi penting dalam praktik. Keadaan menguasai suatu benda dipandang cukup untuk melahirkan posisi hukum tertentu bagi penguasa, meskipun status kepemilikannya belum atau tidak dapat ditentukan. Penguasaan berfungsi sebagai dasar penilaian awal dalam menentukan hubungan hukum para pihak, terutama ketika hak kebendaan masih disengketakan atau belum jelas kedudukannya.

Penguasaan mengandung dua unsur esensial, yaitu unsur penguasaan fisik (*corpus*) dan unsur kehendak untuk menguasai (*animus*). Unsur *corpus* merujuk pada adanya kekuasaan nyata atau pengendalian faktual terhadap suatu benda, yang dapat dilakukan secara langsung oleh penguasa atau secara tidak langsung melalui perantara pihak lain. Dalam konteks tanah dan bangunan, unsur ini tampak dalam tindakan nyata seperti menempati, menggunakan, memelihara, atau menguasai secara fisik objek tersebut. Keberadaan unsur *corpus* menjadi indikator utama bahwa seseorang memiliki hubungan faktual dengan benda yang dikuasainya. Sementara itu, unsur *animus* mencerminkan sikap batin atau kehendak subjek hukum untuk menguasai benda tersebut sebagai miliknya atau setidaknya menemukannya di bawah kekuasaannya. Unsur ini membedakan penguasaan dari sekadar keberadaan fisik atau penguasaan

yang bersifat sementara dan tanpa kehendak untuk menguasai.²⁷ Kehendak tersebut tidak harus diwujudkan dalam klaim kepemilikan, melainkan cukup menunjukkan niat untuk mempertahankan penguasaan dan menggunakan benda tersebut bagi kepentingannya. Seseorang yang secara fisik menguasai benda tetapi tidak memiliki kehendak untuk menguasainya, tidak dapat dikualifikasikan sebagai penguasa menurut hukum perdata.

Keterpaduan antara unsur *corpus* dan *animus* menjadi syarat mutlak untuk lahirnya penguasaan dalam arti yuridis. Kedua unsur ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling melengkapi dalam membentuk suatu keadaan hukum yang dapat dinilai secara yuridis. Tanpa keterpaduan keduanya, hubungan antara subjek dan benda tidak mencapai kualitas penguasaan yang dilindungi oleh hukum. Pengendalian fisik atas suatu benda memperoleh arti hukum hanya ketika disertai dengan maksud untuk menjadikan benda tersebut berada dalam kekuasaan penguasa. Kehadiran fisik semata, seperti penggunaan sementara tanpa niat menguasai, tidak cukup untuk melahirkan kedudukan hukum sebagai penguasa. Sebaliknya, keinginan untuk menguasai yang tidak diwujudkan melalui tindakan nyata juga tidak menimbulkan akibat hukum, karena hukum perdata mensyaratkan adanya manifestasi kehendak dalam bentuk penguasaan yang dapat diamati secara objektif.²⁸

²⁷ Sri Soedewi, 1981, *Hukum Perdata: Hak Hak Kebendaan*, Yogyakarta: Liberty, halaman 77-80.

²⁸ Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, halaman 61-62.

Seiring dengan perkembangan sistem hukum pertanahan nasional, pengaturan mengenai penguasaan tanah dan bangunan mengalami penyesuaian setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang tersebut membawa perubahan mendasar dengan meniadakan dualisme hukum tanah serta menempatkan hukum agraria nasional sebagai kerangka utama pengaturan hak atas tanah. Perubahan ini menegaskan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak hanya dipandang dari perspektif perdata semata, tetapi juga harus sejalan dengan kepentingan nasional dan fungsi sosial tanah. Meskipun demikian, ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata yang mengatur penguasaan tidak serta-merta kehilangan relevansinya. Sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip dan ketentuan UUPA, konsep-konsep penguasaan dalam hukum perdata tetap dapat digunakan sebagai dasar konseptual dan teoretis untuk memahami hubungan hukum atas tanah dan bangunan. Konsep tersebut masih memiliki nilai penting, khususnya dalam menilai aspek faktual penguasaan, itikad baik, serta akibat hukum yang ditimbulkan dalam sengketa keperdataan.

Menurut perspektif hukum perdata, kepemilikan tanah dan bangunan tersebut merupakan suatu hak kebendaan yang memberikan kewenangan langsung kepada pemilik untuk menguasai dan menikmati benda tersebut. Hal ini sejalan dengan Pasal 570 KUH Perdata yang menyatakan:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap benda itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum.”

Secara yuridis pemilik berhak menggunakan dan menguasai tanah dan bangunan dan tidak seorang pun boleh menggunakan atau menguasai tanah tersebut tanpa izin pemilik.

Pengertian hak milik juga tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) (UUPA) yaitu hak yang bersifat turun-temurun, yang paling kuat dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dimaksud dengan turun temurun adalah hak milik atas tanah dapat terus berlanjut selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia maka hak milik tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi persyaratan. persyaratan sebagai subjek hak milik. Yang terkuat adalah hak milik atas tanah yang lebih kuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari campur tangan pihak lain dan tidak mudah hapus. Penuh artinya hak milik atas tanah memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemiliknya dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Subyek Hak Milik yang dapat memiliki (subyek hak) atas tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:

1. Perorangan yaitu hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan bahwa hanya orang perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah.
2. Badan hukum. Pemerintah menetapkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA), yaitu bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan kemasyarakatan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain. Kata peralihan mempunyai arti bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Jika terjadi peristiwa hukum yaitu meninggalnya pemegang hak, maka hak milik berpindah dari pemegang hak kepada ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib mendaftarkan peralihan hak akibat warisan tanah. Kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat berpindah karena perbuatan hukum, misalnya jual beli, penukaran, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak yang sering dilakukan adalah jual beli hak milik atas tanah.²⁹

B. Penguasaan Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 dalam Perspektif Hukum Perdata

²⁹ Muhammad Syukran Yamin Lubis. (2024). "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di bebani Hak Tanggungan". *Juris Studia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.5 (2), halaman 283-284.

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

Aspek penguasaan tanah terdiri dari aspek privat dan aspek publik. Aspek privat, yaitu penguasaan secara yuridis atas tanah, namun penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain dan penguasaan fisik secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Aspek publik yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan pasal 2 UUPA. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan itulah yang menjadi tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³⁰

³⁰ Sigit Sapto Nugraha, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo:Pustaka Iltizam, halaman 51.

Keberadaan suatu subjek yang secara nyata menggunakan dan mengendalikan tanah serta bangunan tidak serta-merta menjadikannya sebagai pemilik yang sah. Penentuan kedudukan hukum penguasaan harus ditelusuri berdasarkan dasar hukum yang melandasinya, apakah bersumber dari hak kebendaan, hubungan obligatoir, atau bahkan berlangsung tanpa dasar hukum yang sah. Dalam praktik penyelenggaraan pendidikan negeri, penguasaan tanah dan bangunan oleh sekolah umumnya tidak didasarkan pada hak milik dalam arti perdata, melainkan pada penugasan atau penggunaan aset negara/daerah. Dengan demikian, secara yuridis penguasaan tersebut lebih tepat dikualifikasikan sebagai penguasaan yang bersumber dari hubungan hukum administratif atau hubungan obligatoir, bukan sebagai perwujudan hak kebendaan. Konsekuensinya, kewenangan sekolah atas tanah dan bangunan terbatas pada fungsi penggunaan dan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pendidikan, serta tidak mencakup kewenangan penuh sebagaimana dimiliki oleh pemegang hak milik.

Hukum perdata memberikan makna yuridis terhadap penguasaan karena dalam praktik kehidupan hukum, keadaan penguasaan sering kali menjadi dasar awal penilaian mengenai kedudukan seseorang terhadap suatu benda. Pengakuan terhadap penguasaan bertujuan menjaga stabilitas hubungan hukum dan mencegah terjadinya tindakan sepihak, seperti perampasan atau pengambilalihan tanpa mekanisme hukum. Oleh karena itu, KUHPerdata mengadopsi asas praduga itikad baik dalam penguasaan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 531 KUHPerdata, yang menyatakan

“bahwa setiap penguasaan dianggap dilakukan dengan itikad baik sampai dibuktikan sebaliknya”. Asas ini memberikan perlindungan sementara kepada penguasa agar penguasaan yang berlangsung secara nyata tidak dapat diganggu tanpa dasar hukum dan proses peradilan yang sah.³¹

Hermawanto Lee selaku Direktur PT. Detis Sari Indah mempunyai aset sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang sekarang dikenal dengan SMA N 5 Pematang Siantar, dengan alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Kelurahan Nabolon seluas 10.856 m²; dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 809 Kelurahan Tambun Nabolon seluas 383 m², sehingga total luas tanah adalah ±11.239 m².

Pada tahun 2006, Pemerintah Kota Pematang Siantar merencanakan ruislag (tukar-menukar) aset berupa tanah SMA Negeri 4 dengan tanah milik PT Detis Sari Indah yang dikuasai oleh Hermawanto Lee. Dalam rangka rencana tersebut, PT Detis Sari Indah membangun gedung sekolah lengkap di atas tanah milik Hermawanto Lee yang terdiri dari:

- 30 ruang belajar lengkap dengan mobile
- 1 ruang guru
- 1 ruang kepala sekolah
- 1 ruang computer yang dilengkapi 40 unit computer
- 1 ruang tata usaha lengkap dengan mobile
- 1 ruang laboratorium IPA
- 1 ruang laboratorium Fisika

³¹ Mariam Darus, *Op.cit.*, halaman 19-21.

- 1 kamar mandi
- 1 unit sumur bor

Namun, rencana ruislag tersebut batal dilaksanakan karena penolakan masyarakat.

Secara hukum perdata, batalnya ruislag berarti:

- Tidak terjadi kesepakatan yang sah (Pasal 1320 KUH Perdata);
- Tidak ada peralihan hak kebendaan;
- Tidak pernah ada perbuatan hukum pemindahan hak sebagaimana disyaratkan Pasal 584 KUH Perdata.

Pasal 584 KUH Perdata menegaskan bahwa hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu. Hak milik hanya dapat diperoleh dengan cara-cara yang ditentukan undang-undang, antara lain melalui perjanjian yang sah. Karena rencana ruislag batal, maka kepemilikan tanah dan bangunan SMA Negeri 5 masih milik Hermawanto Lee selaku Direktur PT. Detis Sari Indah.

Karena SMA Negeri 5 Pematang Siantar sudah digunakan dan dipakai untuk proses belajar mengajar maka Pemko Pmatang Siantar melakukan perjanjian pinjam pakai kepada PT. Detis Sari Indah, sehingga

penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar tidak bersumber dari adanya hak kebendaan atas objek sengketa, melainkan lahir dari hubungan hukum yang bersifat obligatoir. Dasar penguasaan tersebut adalah Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 20 Juni 2008 yang dibuat antara PT Detis Sari Indah dengan Pemerintah Kota Pematang Siantar, dalam perjanjian ini Pemko tidak dikenakan biaya sewa.

Adapun penjelasan mengenai perjanjian pinjam pakai ini yaitu:

Pasal 1

Pihak pertama meminjamkan Tanah, Bangunan dan Peralatan yang ada di dalamnya terletak di jalan Gunung Sibayak Kelurahan Kebun Sayur Kecamatan Siantar Timur bagaimana yang tercatat dalam sertifikat Hak Guru Bangunan Nomor 96 dan yang terletak jalan Pematangsiantar Tebing Tinggi Kelurahan Tambun Nabolon Kecamatan Siantar Martoba dengan sertifikat Hak milik Nomor 809 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor yang terdaftar atas nama Hermawanto selaku komisaris Utama PT Denis Sari Indah.

Pasal 2

Selama memakai tanah, bangunan dan peralatannya, Pihak Kedua harus memelihara dengan baik dan hanya dipergunakan untuk keperluan Pendidikan atau penyelenggaraan belajar mengajar.

Pasal 3

Pihak kedua tidak diperkenankan meminjamkan atau mengubah konstruksi bangunan dan peralatannya serta memindahkan sebagian atau seluruhnya ke tempat lain tanpa adanya persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

Pasal 5

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan sewaktu waktu dapat berakhir apabila pihak kedua melakukan penyimpangan dari ketentuan tersebut pada pasal pasal sebelumnya atau atas pengembalian oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

Pasal 6

Pihak kedua tidak dikenakan biaya sewa dalam pinjam pakai ini dan membebaskan pihak pertama dari segala teguran, tuntutan denda dan lain- lain dari pihak ketiga atas penyelenggaraan Pendidikan dan belajar mengajar.

Pasal 7

Perjanjian pinjam pakai ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) di atas kerta bermeterai cukup untuk masing-masing pihak, yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara diberikan defenisi dari perjanjian, yaitu “bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian

tersebut harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Konsep perjanjian pinjam pakai terdapat dalam Pasal 1740 KUHPerdara, yang mana perjanjian pinjam pakai adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.” Perjanjian pinjam pakai berbeda dari perjanjian pinjam meminjam. Untuk mengadakan perbedaan tersebut diatas juga dipakai sebagai kriterium bahwa dalam pinjam pakai barang yang dipinjam tidak habis atau musnah karena pemakaian, sedangkan dalam halnya pinjam-meminjam barang itu habis atau musnah karena pemakaian.

Menurut ketentuan Pasal 1741 KUHPerdara, dalam perjanjian pinjam pakai ini pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan. Barang yang dipinjam menjadi miliknya orang yang meminjam. Perjanjian pinjam pakai merupakan perjanjian sepihak atau unilateral. Dengan arti kata sepihak ditunjukkan bahwa hanya ada prestasi dari satu pihak saja. Sifat sepihak dari perjanjian pinjam-pakai dinyatakan dalam rumusan “untuk dipakai dengan cuma-cuma”. Kalau pemakaian itu tidak dengan cuma-cuma, tetapi dengan pembayaran, bukan lagi perjanjian pinjam pakai yang terjadi, tetapi perjanjian sewa-menyewa.

Keberadaan perjanjian pinjam-pakai telah hidup dalam masyarakat Indonesia untuk waktu yang relatif cukup lama. Sampai pada masa sekarang perjanjian pinjam-pakai masih dapat kita temui praktiknya dalam kehidupan sehari-hari. Keberadaan dari perjanjian pinjam pakai ini juga telah mendapat pengakuannya dalam hukum Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan dengan melihat ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUHPerdata telah diberi pengaturan tentang perjanjian pinjam pakai. Dimana pada Pasal 1740 mengatur mengenai pengertian dari perjanjian pinjam-pakai. Dalam ketentuan Pasal 1741 dan 1742 diberikan ketentuan mengenai subjek dan objek dari perjanjian pinjam-pakai. Selanjutnya dalam Pasal 1743 memberikan pengaturan mengenai pewarisan perjanjian pinjampakai.³²

Berdasarkan ketentuan dalam perjanjian pinjam pakai tersebut, pihak peminjam hanya memperoleh kewenangan terbatas untuk menggunakan tanah dan bangunan guna menunjang kegiatan penyelenggaraan pendidikan. Ruang lingkup penggunaan tersebut dibatasi secara tegas oleh sejumlah kewajiban dan larangan, antara lain kewajiban untuk menjaga serta memelihara objek pinjaman, serta larangan untuk mengalihkan penguasaan, meminjamkan kembali kepada pihak lain, maupun melakukan perubahan terhadap peruntukan dan struktur bangunan

³² Roziqin & Fatmawati, (2022), *Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Dalam Pembangunan Bendungan Lawe-Lawe Di Kabupaten Penajam Paser Utara*, Jurnal de Jure, No.2, halaman 79.

tanpa persetujuan pemilik. Pembatasan tersebut menegaskan bahwa penggunaan objek pinjaman tidak bersifat bebas, melainkan tunduk pada kontrol dan kehendak pemilik.

Penguasaan tanah dan bangunan oleh Pemerintah Kota Pematang Siantar yang kemudian dimanfaatkan sebagai SMA Negeri 5 harus dipahami sebagai penguasaan yang bersifat sementara, terbatas, dan kondisional. Keberlakuan penguasaan tersebut sepenuhnya bergantung pada kehendak serta persetujuan pemilik tanah dan bangunan. Selama perjanjian pinjam pakai masih berlangsung, peminjam hanya berhak menggunakan objek sesuai dengan tujuan yang telah disepakati, tanpa memperoleh kewenangan untuk mempertahankan penguasaan tersebut terhadap pihak ketiga di luar hubungan perjanjian. Penggunaan tanah dan bangunan secara cuma-cuma tidak dapat dimaknai sebagai bentuk penyerahan hak atau pelepasan kepemilikan. Dalam perspektif hukum perdata, pemberian izin penggunaan tanpa imbalan justru mempertegas bahwa pemilik tidak bermaksud memindahkan hak kebendaan atas objek tersebut. Sebaliknya, tindakan tersebut menunjukkan kehendak pemilik untuk tetap mempertahankan hak miliknya, sekaligus memberikan izin penggunaan dalam batas-batas tertentu dan untuk tujuan tertentu.

Salah satu pasal dalam perjanjian pinjam pakai tanggal 20 Juni 2008 disebutkan perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan sewaktu-waktu dapat berakhir apabila pihak kedua yakni Kepala Dinas Pendidikan Provinsi Sumatera Utara mengembalikannya atau melakukan penyimpangan (vide 5

perjanjian pinjam pakai tanggal 20 juni 2008). Dalam hal ini belum ada pembatalan perjanjian pinjam pakai dan jangka waktu pinjam pakainya pun tidak ada batas waktunya.

Intinya untuk menghentikan pinjam pakai tersebut salah satu pihak dalam perjanjian pinjam pakai harus terlebih dahulu membatalkan perjanjian pinjam pakai secara sepihak dengan cara memohonkan pembatalan ke Pengadilan yang sewaktu-waktu dapat berakhir apabila Kepala Dinas Pendidikan Provinsi Sumatera Utara (pihak kedua) melakukan penyimpangan dari ketentuan tersebut pada pasal-pasal sebelumnya atau atas pengembalian pihak kedua kepada PT. Detis Sari Indah (pihak pertama).

Pada posita gugatan aquo, dapat cermati bahwa PT DETIS SARI INDAH tidak pernah memohonkan pembatalan perjanjian pinjam pakai ke Pengadilan, pada hal jika PT DETIS SARI INDAH berniat membatalkannya, bisa saja. PT DETIS SARI INDAH berhak membatalkan secara sepihak secara tertulis walaupun Tergugat III tidak melakukan wanprestasi karena perjanjian pinjam pakai in casu bersifat perjanjian sepihak. Syarat batal suatu perjanjian diatur dalam pasal 1266 KUHPerdara yang menyebutkan syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian harus timbal balik, terdapat wanprestasi dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim. Faktanya PT DETIS SARI INDAH tidak pernah memohonkan pembatalan perjanjian pinjam pakai tersebut.

Akibat status SMA Negeri 5 Pematangsiantar adalah pinjam pakai milik swasta maka sejak sampai saat ini belum pernah mendapat bantuan rehabilitasi maupun tambahan gedung dari Pemerintah Pusat/Daerah, guna mematuhi pasal 3 Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 20 juni 2008.

Mempedomani Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan dikaitkan dengan undang-undang nomor 20 tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional bahwa pendidikan merupakan urusan pemerintahan konkuren yang sifatnya wajib dan juga merupakan urusan pemerintahan pelayanan dasar sehingga diperlukan perhatian yang ekstra dalam hal penanganan setiap permasalahan yang timbul di bidang pendidikan. Dalam UU nomor 23 tahun 2014 diamanatkan pembagian urusan kependidikan antara pusat, provinsi dan kabupaten/kota yaitu adanya pembagian pengelolaan pendidikan, yaitu pemerintah pusat mengelola pendidikan tinggi (dikti), pemerintah provinsi mengelola pendidikan menengah (dikmen), dan pemerintah kota/kabupaten mengelola Pendidikan. Dengan demikian pengelolaan SMA sederajat beralih kewenangannya dari Pemko Pematang Siantar ke Dinas Pendidikan Provsu termasuk SMA Negeri 5 Pematangsiantar.

Pengelolaan SMA sederajat menjadi kewenangan Provinsi, termasuk di dalamnya SMA Negeri 5 Pematang Siantar beralih kewenangan pengelolaannya ke Provinsi, adalah amanat Undang- undang. Bahwa benar perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (vide pasal 1338 KUHPerdara) tetapi juga perlu di tegaskan

bahwa perjanjian tidak boleh melanggar Undang-Undang adalah merupakan suatu kekeliruan jika Penggugat berasumsi telah terjadi penguasaan secara melawan hukum atau secara melawan isi perjanjian pinjam pakai ketika Pemerintah Provinsi Sumatera Utara (PemprovSU) i.e. Kepala Dinas Pendidikan Provinsi Sumatera Utara mengelola penyelenggaraan pendidikan dan proses belajar mengajar di SMA Negeri 5 Pematangsiantar. Bahwa oleh karena amanat undang-undang lah penyelenggaraan pendidikan dan proses belajar mengajar di SMA Negeri 5 Pematang siantar dikelola oleh PemprovSU maka tidak dapat dikualifikasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas terjadinya peralihan kewenangan tersebut. Jika dikaitkan dengan Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 20 Juni 2008, bahwa Pemerintah Kota Pematang Siantar (Pemko) tidak lagi mengelola SMA Negeri 5 Pematang Siantar, sifatnya adalah karena melaksanakan perintah undang- undang.

Kedudukan SMA Negeri 5 Pematang Siantar tidak pernah bertransformasi menjadi pemilik maupun pemegang hak atas tanah dan bangunan yang digunakan. Sekolah tersebut sejak awal hanya menempati posisi sebagai pihak yang diberi izin untuk menggunakan tanah dan bangunan milik pihak lain dalam jangka waktu dan untuk tujuan tertentu, yaitu penyelenggaraan kegiatan pendidikan. Kedudukan hukum demikian tidak melahirkan hak kebendaan apa pun, karena tidak disertai dengan peralihan atau pembebanan hak atas objek yang digunakan. Sebagai konsekuensinya, penguasaan yang dilakukan oleh SMA Negeri 5 Pematang

Siantar tidak dapat dijadikan dasar untuk menolak tuntutan pemilik sah atas pengembalian tanah dan bangunan apabila izin penggunaan tersebut dicabut atau dipersoalkan secara hukum. Hak menggunakan yang timbul dari perjanjian pinjam pakai bersifat relatif dan bergantung sepenuhnya pada keberlakuan serta kehendak pihak pemilik. Dengan demikian, secara doktrinal dan yuridis, penguasaan yang dilakukan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar sejak awal tidak pernah dimaksudkan sebagai penguasaan yang bersifat tetap atau mengarah pada pengalihan hak milik. Penguasaan tersebut semata-mata merupakan konsekuensi dari adanya izin penggunaan yang bersifat sementara, sehingga ketika pemilik menyatakan keberatan dan menuntut kembali haknya, pihak yang meminjam tidak memiliki dasar hukum untuk mempertahankan penguasaan tersebut.

Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.³³

Berbeda dengan perikatan yang diperbuat subjek hukum person, di dalam salah satu klausul perikatan, lazimnya ada pasal yang menyebutkan jika salah satu pihak meninggal dunia, isi perjanjian ini demi hukum berlaku juga kepada ahli warisnya. Sebaliknya karena tidak ada pengaturan hal

³³ Sigit Sapto, Op.Cit., halaman 67

serupa di dalam perjanjian pinjam pakai tanggal 20 Juni 2008, patut di pertanyakan bagaimana status objek sengketa yang tadinya asset PT DETIS SARI INDAH tersebut.

Intinya Para Tergugat memakai tanah dan gedung SMA Negeri 5 Pematangsiantar sesuai peruntukannya di dalam Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 20 Juni 2008 dan tidak memenuhi unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara. Sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban, dan
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur nomor 2, 3 dan 5 dari pasal 1365 KUHPerdara di atas tidak terpenuhi.

Adanya alas hak yang sah dan masih berlaku, penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 tidak dapat dikualifikasikan sebagai penguasaan tanpa hak maupun sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Sengketa yang timbul dalam konteks tersebut seharusnya ditempatkan dalam ranah hukum perikatan, khususnya wanprestasi, apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian. Sebaliknya, selama alas hak tersebut belum berakhir atau belum dibatalkan secara sah melalui kesepakatan para pihak atau

putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pemilik tanah tidak dapat secara sepihak menuntut pengosongan objek hanya dengan mendasarkan pada hak milik semata. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa keberadaan alas hak yang sah mengubah secara mendasar kedudukan hukum para pihak dan meniadakan unsur “tanpa hak” dalam penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5.

C. Kedudukan Hukum terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan Tanpa Hak oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 menurut Hukum Perdata

Istilah kedudukan hukum menurut kamus besar Bahasa Indonesia terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu "kedudukan" dan "hukum". Kedudukan dapat diartikan sebagai status atau keadaan yang sebenarnya, sedangkan hukum dapat diartikan sebagai suatu peraturan atau undang-undang yang mengatur pergaulan hidup diantara masyarakat. Berdasarkan pengertian tersebut, kedudukan hukum dapat dimaknai sebagai status (keadaan sebenarnya) dari subjek hukum dalam sebuah peraturan yang berlaku. Kedudukan Hukum atau *Locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan.

Berdasarkan kebiasaan yang berlaku kedudukan hukum dapat di tunjukan dengan cara berikut:³⁴

³⁴ Rahardiyana Veda Mahardika, Bhim Prakoso, & Iswi Hariyani, 2022, *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan*, UM Jember Press, halaman 8-9.

1. Suatu pihak secara langsung dirugikan oleh undang undang atau tindakan yang menjadi permasalahan, dan kerugian ini kan terus berlanjut kecuali jika pengadilan turun tangan dengan memerintahkan pemberian kompensasi, menetapkan bahwa hukum yang dipermasalahkan tidak berlaku untuk pihak tersebut, atau menyatakan bahwa undang undang tersebut batal demi hukum.
2. Pihak penuntut tidak dirugikan secara langsung, tetapi mereka memiliki hubungan yang masuk akal dengan situasi yang menyebabkan kerugian tersebut, dan jika dibiarkan kerugian dapat menimpa orang lain yang tidak dapat meminta bantuan dari pengadilan.
3. Suatu pihak diberikan kedudukan hukum oleh suatu undang undang.

Penguasaan merupakan cikal bakal adanya pemilikan, dimana arti milik melekat adanya hak. Hal ini harus didahului dengan tindakan menduduki untuk memperoleh penguasaan atas tanah dan pada batas tertentu akan menjadi hak milik. Adapun pengertian pemilikan menurut Moris Raphael Cohen bahwa, hak milik adalah kekuatan atas orang lain, dan karenanya negara berwenang untuk menentukan batas-batas semacam itu atau membedakan kepada milik dan kesejahteraan umum. Menurut Macpherson, bahwa hak milik merupakan suatu hak dan bukannya suatu benda. Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka hak milik tidak lain

adalah hubungan antara seseorang dengan suatu benda yang membentuk hak kepemilikan terhadap benda tersebut.³⁵

Hak-hak tersebut berupa, sebagai berikut:

- 1) Hak untuk memiliki sesuatu;
- 2) Hak untuk mengenakan dan menikmati;
- 3) Hak untuk memakai, mengasingkan atau bahkan membinasakan;
- 4) Waktu yang tak terbatas; dan
- 5) Kekuasaan yang dimiliki pemilik terhadap benda miliknya tidaklah bersifat mutlak.

Keberadaan konsep penguasaan (bezit) dalam hukum perdata bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap keadaan faktual yang nyata terjadi dalam masyarakat. Hukum perdata tidak semata-mata menitikberatkan pada aspek yuridis formal berupa kepemilikan, tetapi juga mempertimbangkan realitas penguasaan fisik atas suatu benda. Namun demikian, perlindungan terhadap penguasaan tersebut bersifat terbatas dan tidak dapat disamakan dengan perlindungan terhadap hak milik. Hak milik sebagai hak kebendaan yang bersifat mutlak memberikan kewenangan penuh kepada pemiliknya untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai benda tersebut serta menuntut pengembalian apabila haknya dilanggar oleh pihak lain.

³⁵ Sri Susyanti Nur, 2024, *Hak Penguasaan dan Kepemilikan atas Tanah Adat Tongkonan: Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional*, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, halaman 4.

Penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5, kedudukan hukumnya harus dinilai berdasarkan ada atau tidaknya alas hak yang sah yang membenarkan penguasaan tersebut. Alas hak dalam hukum perdata merupakan dasar yuridis yang menimbulkan kewenangan bagi seseorang atau badan hukum untuk menguasai dan menggunakan suatu benda, baik yang bersumber dari perjanjian maupun dari ketentuan undang-undang. Tanpa adanya alas hak yang sah, penguasaan atas tanah dan bangunan tidak memiliki legitimasi hukum dan hanya merupakan penguasaan secara faktual semata. Apabila penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 dilakukan tanpa didasarkan pada perjanjian yang sah, atau penguasaan tersebut tetap dilanjutkan meskipun hubungan hukum yang menjadi dasar penguasaan telah berakhir misalnya karena berakhirnya masa pinjam pakai atau tidak adanya perpanjangan perjanjian maka penguasaan tersebut tidak lagi dapat dibenarkan menurut hukum perdata.³⁶ Terlebih lagi, apabila pemilik yang sah telah secara tegas meminta pengembalian tanah dan bangunan tersebut namun pihak sekolah tetap mempertahankan penguasaannya, maka keadaan tersebut menunjukkan tidak adanya itikad baik dari pihak penguasa.

Berdasarkan hukum perdata, penguasaan tanah dan bangunan harus bersumber pada hak yang sah, baik berupa:

- Hak kebendaan (misalnya hak milik, HGB), atau

³⁶ J. Satrio, *Op.Cit*, halaman 45–46.

- Hak perorangan (obligatoir) yang lahir dari perjanjian (sewa, pinjam pakai, dsb.).

Dalam hal ini, SMA Negeri 5 Pematang Siantar tidak memiliki hak kebendaan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut tetap terdaftar atas nama Hermawanto Lee, yang kemudian beralih kepada ahli warisnya dan hak tersebut tidak pernah dialihkan kepada Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Provinsi.

Sejak tahun 2019, Hermawanto Lee secara berulang kali telah menyampaikan surat resmi kepada Gubernur Sumatera Utara dan Dinas Pendidikan Provinsi Sumatera Utara yang pada pokoknya menyatakan keinginannya untuk menjual tanah dan bangunan SMA Negeri 5 kepada pemerintah. Dalam surat tersebut juga ditegaskan bahwa apabila pemerintah tidak berminat untuk membeli, maka pemilik akan menjual objek sengketa kepada pihak lain dan dimohonkan agar segera membebaskan dan mengosongkan lahan serta bangunan tersebut dari kegiatan proses belajar mengajar dalam waktu dekat. Namun hal tersebut juga tidak dilaksanakan oleh pihak tergugat, sehingga perbuatan tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dimana SMA Negeri 5 masih menduduki aset milik para penggugat yang bukan miliknya sehingga penggugat tidak dapat menjual dan mengalihkan kepada pihak lain dan mengalami kerugian materil sebesar Rp. 49.243.078.000 (empat puluh Sembilan milyar dua ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus delapan ribu

rupiah) berdasarkan penilaian harga oleh konsultan penilai PT. Cipta Wirapratama yang dihitung sejak tahun 2020 sampai 2023.

Penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 tanpa alas hak yang sah tidak hanya menghilangkan hak pemilik untuk menggunakan dan menikmati tanah dan bangunannya, tetapi juga membatasi kebebasan pemilik untuk melakukan perbuatan hukum atas objek tersebut, seperti mengalihkan, menjaminkan, atau memanfaatkan secara ekonomis. Akibatnya, pemilik berada dalam keadaan dirugikan secara berkelanjutan selama penguasaan tanpa hak tersebut berlangsung. Keadaan ini memperkuat argumentasi bahwa penguasaan tersebut tidak dapat dipertahankan secara yuridis dan justru harus dihentikan demi pemulihan hak pemilik.

Adanya somasi yang dilakukan penggugat kepada tergugat pada 10 November 2023, hal ini sekaligus membatalkan perjanjian pinjam pakai tetapi para tergugat tidak juga menanggapinya sehingga perjanjian tersebut dianggap telah berakhir karena adanya penarikan izin oleh pemilik dan tidak adanya kesepakatan baru.

Sejak saat penolakan dan somasi dari pemilik disampaikan, penguasaan oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar kehilangan legitimasi yuridisnya. Pada titik inilah penguasaan tersebut patut dinilai sebagai penguasaan tanpa hak, karena tidak lagi didasarkan pada persetujuan pemilik maupun pada alas hukum kebendaan yang sah. Dalam doktrin hukum perdata, penguasaan tanpa hak diartikan sebagai penguasaan suatu

benda yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah dan bertentangan dengan hak kebendaan pihak lain.

Penguasaan tanpa hak yang dipertahankan secara sadar dan berkelanjutan memenuhi unsur kesalahan (*schuld*), karena pihak yang menguasai tetap mempertahankan keadaan tersebut meskipun mengetahui bahwa tindakannya melanggar hak orang lain. Unsur kesalahan ini menjadi faktor penting dalam menilai tanggung jawab perdata, khususnya dalam konteks perbuatan melawan hukum.³⁷ Dengan demikian, keberlanjutan penguasaan setelah adanya penolakan dari pemilik tidak dapat lagi dianggap sebagai akibat dari kekeliruan atau ketidaktahuan, melainkan sebagai perbuatan yang dilakukan dengan kesadaran hukum yang patut dipertanggungjawabkan.

KUHPerdata memberikan asas praduga bahwa setiap penguasaan dianggap dilakukan dengan itikad baik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 531 KUHPerdata. Asas ini mengandung makna bahwa hukum pada prinsipnya memberikan perlindungan awal kepada pihak yang menguasai suatu benda dengan keyakinan bahwa penguasaan tersebut dilakukan secara sah. Praduga itikad baik dimaksudkan untuk menjaga stabilitas dan ketertiban dalam hubungan hukum perdata, sehingga setiap penguasaan tidak serta-merta dipandang sebagai perbuatan melawan hukum sebelum dibuktikan sebaliknya. Dengan adanya asas ini, hukum berupaya mencegah

³⁷ Salim HS, 2019, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 59–61.

timbulnya ketidakpastian hukum akibat setiap penguasaan selalu dicurigai sebagai perbuatan yang melanggar hak pihak lain.³⁸ Namun demikian, asas praduga itikad baik tersebut bukanlah asas yang bersifat mutlak dan tidak dapat dipertahankan dalam segala keadaan. Hukum perdata memberikan ruang untuk menilai dan menguji itikad baik penguasa berdasarkan fakta-fakta konkret yang melingkupi penguasaan tersebut. Apabila terdapat keadaan-keadaan tertentu yang menunjukkan bahwa penguasa sebenarnya mengetahui atau patut mengetahui bahwa penguasaannya tidak didasarkan pada hak yang sah, maka perlindungan hukum yang semula diberikan oleh asas praduga itikad baik menjadi gugur. Dengan demikian, asas itikad baik berfungsi secara dinamis dan tidak bersifat absolut.³⁹

Itikad baik dalam penguasaan mensyaratkan tidak adanya pengetahuan, kesadaran, maupun dugaan yang wajar dari penguasa bahwa benda yang dikuasainya bukan merupakan haknya. Penguasa yang beritikad baik adalah penguasa yang secara jujur meyakini bahwa ia memiliki dasar hukum untuk menguasai benda tersebut. Sebaliknya, apabila penguasa mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa penguasaannya tidak dilandasi oleh hak yang sah, maka sejak saat itu pula itikad baik menjadi gugur dan penguasaan tersebut berubah kualitas hukumnya menjadi penguasaan dengan itikad buruk. Ukuran “seharusnya mengetahui” tidak hanya dinilai secara subjektif berdasarkan pengakuan atau keyakinan

³⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Mandar Maju, halaman 98.

³⁹ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Jakarta: Kencana, halaman 286.

pribadi penguasa, melainkan juga secara objektif berdasarkan standar kepatutan dan kehati-hatian yang layak menurut hukum. Penilaian objektif ini bertujuan untuk mencegah penguasa berlindung di balik dalih ketidaktahuan, padahal secara rasional dan berdasarkan keadaan yang ada, penguasa tersebut sepatutnya menyadari bahwa penguasaannya tidak memiliki dasar hukum yang sah. Oleh karena itu, itikad baik tidak dapat dipertahankan apabila keadaan objektif menunjukkan bahwa penguasaan tersebut jelas tidak memiliki alas hak yang sah dan bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan hukum.⁴⁰

SMA Negeri 5 tetap menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan meskipun pemilik yang sah telah menyampaikan keberatan dan secara nyata meminta pengembalian, maka penguasaan tersebut tidak lagi dapat dikualifikasikan sebagai penguasaan yang beritikad baik. Keberlanjutan penguasaan dalam keadaan demikian menunjukkan adanya kesadaran akan ketiadaan hak, sehingga secara hukum penguasaan tersebut harus dinilai sebagai penguasaan dengan itikad buruk. Dengan berubahnya kualitas itikad ini, penguasaan tersebut tidak lagi memperoleh perlindungan hukum dari KUHPerdara. Penguasaan dengan itikad buruk membawa konsekuensi hukum yang tegas. Pasal 548 KUHPerdara menegaskan bahwa Besit dengan itikad baik memberi hak atas suatu barang kepada pemegangnya untuk dianggap sebagai pemilik barang untuk sementara, sampai saat barang itu dituntut kembali di muka Hakim, untuk dapat

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, halaman 139.

memperoleh hak milik atas barang itu karena lewat waktu, untuk menikmati segala hasilnya sampai saat barang itu dituntut kembali di muka hakim, dan untuk mempertahankan besitnya bila ia digangu dalam memegangnya, atau dipulihkan kembali besitnya bila ia kehilangan besitnya itu. Penguasa dengan itikad buruk wajib mengembalikan barang yang dikuasainya kepada pemilik yang sah, termasuk menyerahkan hasil-hasil yang diperoleh dari barang tersebut serta mengganti kerugian yang ditimbulkan. Ketentuan ini mencerminkan prinsip bahwa hukum perdata memberikan perlindungan yang lebih besar kepada pemilik yang sah dibandingkan kepada penguasa yang dengan sadar mempertahankan penguasaan tanpa hak.⁴¹

Penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh SMA Negeri 5 tidak hanya menimbulkan persoalan mengenai kedudukan penguasaan secara keperdataan, tetapi juga dapat dianalisis sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Pasal ini merupakan norma dasar pertanggungjawaban perdata yang mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Ketentuan ini berlaku secara umum dan tidak mensyaratkan adanya hubungan kontraktual antara pihak yang dirugikan dengan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam perkembangan doktrin hukum perdata, pengertian perbuatan melawan hukum tidak lagi dipahami

⁴¹ R. Wirjono Prodjodikoro, 2018, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Mandar Maju, halaman 27.

secara sempit sebagai perbuatan yang secara langsung melanggar ketentuan undang-undang. Sejak diterimanya doktrin perbuatan melawan hukum dalam arti luas, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Dengan konstruksi yang luas ini, hukum perdata berfungsi sebagai sarana perlindungan yang efektif terhadap hak-hak keperdataan yang dilanggar, termasuk hak atas tanah dan bangunan.⁴²

Penguasaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5, perbuatan melawan hukum tersebut secara nyata tercermin dalam pelanggaran hak subjektif pemilik. Hak subjektif pemilik atas tanah dan bangunan merupakan hak yang secara hukum dilindungi dan memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai objek tersebut serta untuk menuntut kembali objeknya dari pihak lain yang menguasainya tanpa dasar hukum yang sah. Hak ini bersifat eksklusif dan mutlak, sehingga setiap bentuk penguasaan oleh pihak lain tanpa persetujuan pemilik atau tanpa alas hak yang sah merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif tersebut. Dengan tetap dikuasainya

⁴² Rosa Agustina, Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Program Pascasarjana FH UI, halaman 30–32.

tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5 tanpa alas hak yang sah, pemilik kehilangan kebebasan untuk menjalankan hak-haknya secara penuh.

Pemilik tidak dapat menggunakan tanah dan bangunannya untuk kepentingan pribadi atau ekonomis, tidak dapat mengalihkan atau menjaminkan objek tersebut, serta tidak dapat menikmati manfaat yang secara hukum melekat pada hak miliknya. Keadaan ini menunjukkan bahwa penguasaan tanpa hak tersebut telah menimbulkan kerugian nyata bagi pemilik, baik dalam bentuk terhalangnya penggunaan hak maupun dalam bentuk berkurangnya nilai dan manfaat ekonomis dari tanah dan bangunan tersebut.

Penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh SMA Negeri 5 juga bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat pada setiap subjek hukum untuk menghormati hak milik orang lain. Hukum perdata menuntut setiap orang untuk bertindak dengan itikad baik dan kehati-hatian dalam menggunakan atau menguasai suatu benda. Penguasaan yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah, terlebih lagi apabila tetap dipertahankan meskipun pemilik telah menyatakan keberatan dan meminta pengembalian, menunjukkan adanya pengabaian terhadap kewajiban hukum tersebut. Dengan demikian, unsur perbuatan melawan hukum tidak hanya terpenuhi dari aspek pelanggaran hak subjektif, tetapi juga dari aspek pelanggaran kewajiban hukum pelaku.⁴³

⁴³ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, halaman 74.

Penguasaan tanpa hak tersebut juga bertentangan dengan asas kepatutan dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Asas ini menghendaki agar setiap subjek hukum bertindak secara wajar, adil, dan tidak merugikan pihak lain. Mempertahankan penguasaan atas tanah dan bangunan yang diketahui bukan merupakan haknya merupakan tindakan yang tidak patut dan tidak dapat dibenarkan secara moral maupun hukum. Oleh karena itu, dari sudut pandang asas kepatutan, tindakan SMA Negeri 5 tersebut semakin memperkuat kualifikasi perbuatan melawan hukum.⁴⁴ Dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh SMA Negeri 5 menimbulkan tanggung jawab perdata. Tanggung jawab tersebut tidak hanya berupa kewajiban untuk mengembalikan tanah dan bangunan kepada pemilik yang sah, tetapi juga kewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul akibat penguasaan tanpa hak tersebut. Ganti rugi dalam konteks ini berfungsi sebagai sarana pemulihan hak pemilik agar dikembalikan pada keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tersebut tidak pernah terjadi.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam doktrin dan yurisprudensi hukum perdata, yaitu adanya perbuatan, adanya kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, harus terpenuhi secara kumulatif untuk menimbulkan tanggung jawab perdata berdasarkan Pasal 1365

⁴⁴ Achmad Ali, *Op.Cit*, halaman 302–303.

KUHPerdata. Keempat unsur ini tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena ketiadaan salah satu unsur saja akan mengakibatkan gugurnya dasar pertanggungjawaban perdata. Oleh karena itu, analisis terhadap penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh SMA Negeri 5 harus dilakukan secara sistematis dengan menilai terpenuhinya masing-masing unsur tersebut secara konkret.⁴⁵

1. Unsur perbuatan

Perbuatan melawan hukum mencakup setiap tindakan aktif maupun pasif yang bertentangan dengan hukum. Perbuatan aktif dapat berupa tindakan nyata menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah dan bangunan tanpa dasar hukum yang sah, sedangkan perbuatan pasif dapat berupa sikap membiarkan atau mempertahankan keadaan penguasaan yang melanggar hukum. Dalam kasus ini, unsur perbuatan terpenuhi melalui tindakan nyata SMA Negeri 5 yang tetap menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan tanpa alas hak yang sah, terlebih lagi apabila penguasaan tersebut tetap dipertahankan meskipun pemilik yang sah telah menyatakan keberatan dan meminta pengembalian. Perbuatan semacam ini secara hukum tidak dapat dipandang sebagai perbuatan yang netral, melainkan sebagai tindakan yang secara langsung melanggar ketertiban hukum perdata.⁴⁶

⁴⁵ Pasal 1365 KUHPerdata.

⁴⁶ Rosa Agustina, *Op.Cit*, halaman 58–60.

2. Unsur kesalahan

Hukum perdata tidak hanya dibatasi pada kesengajaan (*dolus*), tetapi juga mencakup kelalaian (*culpa*). Kesalahan dinilai berdasarkan ada atau tidaknya sikap hati-hati dan itikad baik yang seharusnya dimiliki oleh subjek hukum dalam keadaan tertentu. Dalam konteks penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak, unsur kesalahan terpenuhi apabila penguasa mengetahui atau setidaknya tidaknya patut mengetahui bahwa penguasaannya tidak didasarkan pada hak yang sah. Ukuran “patut mengetahui” bersifat objektif dan dinilai berdasarkan standar kepatutan dan kehati-hatian yang layak menurut hukum. Dengan demikian, apabila SMA Negeri 5 tetap mempertahankan penguasaan meskipun tidak memiliki alas hak yang sah atau meskipun telah ada keberatan dari pemilik, maka secara yuridis telah terdapat kesalahan dalam bentuk setidaknya kelalaian.⁴⁷

3. Unsur kerugian

Unsur yang esensial dalam perbuatan melawan hukum, karena tanpa adanya kerugian maka tidak terdapat dasar untuk menuntut ganti rugi. Kerugian dalam hukum perdata tidak hanya terbatas pada kerugian yang bersifat materiil, tetapi juga mencakup kerugian immateriil. Kerugian materiil dapat berupa hilangnya potensi ekonomi, nilai sewa, keuntungan yang seharusnya diperoleh dari

⁴⁷ Ibid, halaman 63.

pemanfaatan tanah dan bangunan, serta kerugian finansial lain yang dapat dinilai secara ekonomis. Sementara itu, kerugian immateriil dapat berupa terganggunya rasa aman, kepastian hukum, serta ketenangan batin pemilik akibat tidak dapat menikmati dan menggunakan hak miliknya secara bebas. Kerugian immateriil semacam ini diakui dalam doktrin dan praktik peradilan sebagai kerugian yang patut memperoleh pemulihan hukum.⁴⁸ Selain itu, kerugian yang dialami pemilik tidak hanya bersifat aktual, tetapi juga dapat bersifat potensial, yaitu hilangnya kesempatan untuk memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut di masa tertentu. Selama penguasaan tanpa hak berlangsung, pemilik berada dalam keadaan kehilangan kontrol atas objek miliknya, sehingga kerugian terus berlangsung secara berkelanjutan. Keadaan ini memperkuat argumentasi bahwa unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum telah terpenuhi secara nyata.

4. Unsur hubungan kausal

Antara perbuatan dan kerugian juga dapat dibuktikan apabila kerugian yang dialami pemilik merupakan akibat langsung dari perbuatan penguasaan tanpa hak tersebut. Hubungan sebab akibat ini menunjukkan bahwa tanpa adanya tindakan penguasaan dan penggunaan tanah dan bangunan oleh SMA Negeri 5, kerugian yang diderita pemilik tidak akan terjadi. Dengan demikian, terdapat

⁴⁸ Ibid, halaman 63

keterkaitan yang jelas antara perbuatan melawan hukum dan akibat berupa kerugian yang dialami pemilik, sehingga unsur kausalitas terpenuhi.⁴⁹

Terpenuhinya seluruh unsur perbuatan melawan hukum tersebut, maka penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh SMA Negeri 5 menimbulkan akibat hukum berupa tanggung jawab perdata. Tanggung jawab perdata ini mencakup kewajiban untuk mengembalikan objek sengketa kepada pemilik yang sah dalam keadaan kosong, bebas dari beban hukum, dan siap untuk digunakan. Kewajiban pengembalian ini merupakan konsekuensi langsung dari pelanggaran hak milik sebagai hak kebendaan yang bersifat mutlak. Selain kewajiban pengembalian, pemilik yang sah juga berhak untuk menuntut ganti rugi atas seluruh kerugian yang timbul selama tanah dan bangunan tersebut dikuasai tanpa hak. Ganti rugi dalam hukum perdata tidak dimaksudkan sebagai sarana penghukuman terhadap pelaku, melainkan sebagai sarana pemulihan (*restitutio in integrum*) untuk mengembalikan keadaan pemilik pada posisi seolah-olah perbuatan melawan hukum tersebut tidak pernah terjadi. Prinsip pemulihan ini menegaskan bahwa tujuan utama pertanggungjawaban perdata adalah melindungi dan memulihkan hak pihak yang dirugikan, bukan untuk memberikan sanksi yang bersifat represif.⁵⁰

⁴⁹ Ibid, halaman 64

⁵⁰ R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, halaman 33–34.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum penguasaan tanah dan bangunan menurut hukum perdata diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menempatkan tanah dan bangunan sebagai benda tidak bergerak. Hukum perdata membedakan secara tegas antara kepemilikan dan penguasaan, di mana penguasaan (bezit) merupakan keadaan faktual yang diakui dan dilindungi hukum sepanjang dilakukan dengan itikad baik. Namun demikian, penguasaan yang tidak didasarkan pada alas hak yang sah dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.
2. Penguasaan tanah dan bangunan oleh Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Pematang Siantar dilakukan berdasarkan perjanjian pinjam pakai yang bersifat sementara dan tidak mengalihkan hak kepemilikan. Namun, berlanjutnya penggunaan tanah dan bangunan tersebut tanpa adanya realisasi pembelian, pengembalian, atau penyelesaian hukum yang pasti, menyebabkan penguasaan tersebut kehilangan dasar hukumnya. Dengan demikian, secara yuridis penguasaan tersebut tidak lagi dapat dibenarkan dalam perspektif hukum perdata.

3. Kedudukan hukum penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak oleh SMA Negeri 5 Pematang Siantar merupakan perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur-unsur sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu adanya perbuatan, adanya kesalahan, timbulnya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Oleh karena itu lembaga pendidikan negeri tetap dapat dimintai pertanggungjawaban perdata apabila menguasai tanah tanpa dasar hukum yang sah, meskipun penguasaan tersebut dilakukan atas nama kepentingan publik.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Daerah dan Pemerintah Provinsi, perlu dilakukan pengelolaan aset negara secara tertib, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Setiap penggunaan tanah milik pihak lain untuk kepentingan publik harus segera disertai dengan penyelesaian status hukum yang jelas, baik melalui pembelian, tukar guling, maupun mekanisme hukum lainnya yang sah.
2. Bagi lembaga pendidikan negeri, khususnya sekolah-sekolah yang berdiri di atas tanah milik pihak lain, harus memastikan bahwa penggunaan tanah dan bangunan memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak bersifat sementara tanpa kepastian. Hal ini penting untuk

menghindari sengketa hukum yang dapat mengganggu keberlangsungan proses pendidikan.

3. Bagi masyarakat dan pemilik tanah, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya perlindungan hak milik dan langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh apabila terjadi penguasaan tanah tanpa hak oleh pihak lain, termasuk oleh instansi pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Achmad Ali. 2009,. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- Apriyanto, et.al. 2024. *Buku Referensi Hukum Perdata*. Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia.
- Djumikasih. 2022. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Malang: UB Press.
- Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Indrajaya, et.al. 2025. *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Jakarta: Kencana.
- J. Satrio. 2014. *Hukum Benda*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Liana Endah Susanti. 2024, *Hukum Agraria*. Jawa Timur: CV. Beka Aksara.
- Linda Sudiono dan Damianus Krismantoro. 2021. *Hukum Tanah di Indonesia dan Aspek Aspek Pengaturannya*, Jawa Tengah: Wawasan Ilmu.
- Mariam Darus Badruzaman. 2022. *Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.
- Muhibbin. 2024. *Penguasaan Atas Tanah Timbul Oleh Masyarakat Pesisir Pantai Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Putu Bagus Dananjaya, et.al. 2024, *Buku Ajar Hukum Perencanaan Kontrak*. Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- _____, 2018. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardiyana Veda Mahardika, et.al. 2022. *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan*. UM Jember Press.

- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: UMSU Press.
- Rosa Agustina, Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana FH UI.
- Salim HS. 2019. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sigit Sapto Nugraha. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo:Pustaka Iltizam.
- Sri Susyanti Nur. 2024. *Hak Penguasaan dan Kepemilikan atas Tanah Adat Tongkonan: Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasiona*, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Sri Soedewi. 1981. *Hukum Perdata: Hak Hak Kebendaan*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.
- Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kenca.
- _____. 2017,. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.
- Yogie Fahrival. 2025, *Penegakan Hukum Pidana dalam Sengketa Penguasaan Tanah*. Jawa Barat: CV. Adanu Abimata.

B. JURNAL

- Jodi Pakpahan. "Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menguasai Sebidang Tanah Secara Tanpa Hak". Repository HKBP Nomensen. 2023.
- Heri Yani. "Pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios. Jurnal hukum dan kemasyarakatan al-hikmah. 2024.
- R. Juli Moertiono. "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak". Jurnal Ilmiah METADATA. 2020.
- Elvlyn et.al. "Penegakan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Hak Di Wilayah Jakarta Utara". Syntax Idea. 2020.
- Dani Setyowati. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah" Tesis, Universitas Pendidikan Ganesa. 2023.
- Kasmudin Harahap. "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak". Jurnal Pendidikan IPS.

Muhammad Syukran Yamin Lubis “*Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di bebani Hak Tanggungan*”. *Juris Studia: Jurnal Ilmu Hukum*. 2024.

Roziqin & Fatmawati. *Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Dalam Pembangunan Bendungan Lawe-Lawe Di Kabupaten Penajam Paser Utara*, *Jurnal de Jure*. 2022.

C. PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

D. PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Pms.