

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PEMILIK BANGUNAN
YANG MENUMPANG DI KOTA SEKAYU
KABUPATEN MUSI BANYUASIN**



SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

**Rizki Aulia Rahman
NIM. 502017226**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2021**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : **PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA
PEMILIK TANAH DENGAN PEMILIK BANGUNAN
YANG MENUMPANG DI KOTA SEKAYU
KABUPATEN MUSI BANYUASIN**



Nama : Rizki Aulia Rahman
NIM : 502017226
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Pembimbing Skripsi :

1. H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum ()

2. M. Soleh Idrus, S.H., M.S ()

Palembang, Maret 2021

Persetujuan Oleh Tim Penguji :

Ketua : Prof. Dr.Drs. H. Marshaal NG, S.H., M.H ()

Anggota : 1. Helmi Ibrahim, S.H., M.Hum ()

2. H. Saifullah Basri, S.H., M.H ()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Nur Husni Emilson, S.H., Sp.N., M.H

NBM/NIDN : 858994/021708620

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizki Aulia Rahman
Tempat dan Tanggal Lahir : Sekayu, 08 Mei 1999
NIM : 502017226
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa Karya Ilmiah/Skripsi yang berjudul :

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PEMILIK
BANGUNAN YANG MENUMPANG DI KOTA SEKAYU KABUPATEN
MUSI BANYUASIN**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan. Kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, Februari 2021

Yang menyatakan,



Rizki Aulia Rahman

MOTTO

“Janganlah kamu bersikap lemah dan janganlah pula kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman.”

(Q.S : Ali ‘Imran[3] : 139)

Kupersembahkan kepada :

- *Papa dan Mama yang selalu berjuang, mendoakan, mendidik dan menjadi pelita dalam hidupku.*
- *Kakak-kakakku yang saya hormati dan saya sayangi yang selalu memberikan semangat.*
- *Sahabat-sahabatku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.*
- *Dosen-dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang telah memberikan ilmunya dengan baik kepadaku.*
- *Almamater yang kebanggakan*

ABSTRAK

Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Bangunan Yang Menumpang Di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin

Rizki Aulia Rahman

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan.

Jenis penelitian ini tergolong penelitian hukum sosiologis, yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan penyelesaian sengketa antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin dan yang menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin, sehingga tidak menguji hipotesa.

Sehubungan dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan Penelitian Lapangan (*Field Research*) untuk mendapatkan teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari penelitian ini.

Penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin. Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi konflik. Penyelesaian Sengketa ini dapat dilakukan dengan cara : musyawarah dan sidang acara perdata di dalam pengadilan.

Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Bangunan Yang Menumpang Di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin. Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat indonesia banyaknya masyarakat yang mengantungkan hidupnya sehari-hari pada tanah. Yang menjadi kendala utama dalam penyelesaian sengketa ini adalah masih banyak masyarakat yang buta hukum terhadap kekuatan sertifikat tanah.

Agar sengketa tanah ini tidak banyak terulang kembali hendaknya masyarakat sadar akan pentingnya sertifikat tanah tersebut dan kepada instansi yang terkait lebih memberikan himbauan ke masyarakat agar tidak terjadi konflik/sengketa antar masyarakat.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Pemilik Tanah, Pemilik Bangunan, Hak Menumpang.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, shalawat serta salam kita curahkan kepada jun-jungan kita Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman, atas segala berkat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan Judul **“Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Bangunan Yang Menumpang Di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin”**

Skripsi ini ditulis sebagai sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna sebagaimana mestinya, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui.

Pada penulisan Skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. Abid Djazuli, SE, MM** Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang

2. Bapak **Nur Husni Emilson, S.H., Sp.N., M.H.**, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I Bapak **M. Soleh Idrus, S.H., M.S.**, Wakil Dekan II Ibu **Mona Wulandari, S.H., M.H.**, Wakil Dekan III Bapak **Mulyadi Tanzili, S.H., M.H.**, Wakil Dekan IV **Bapak Rijalush Shalihin, S.E.I., M.H.I** Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak **Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum**, Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak **H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum**, Selaku Dosen Pembimbing 1 dan Bapak **M. Soleh Idrus, S.H., M.S**, Selaku Pembimbing 2 telah memberi bimbingan, pelajaran, dan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak **H. Samsulhadi, S.H., M.H (Alm), M. Soleh Idrus, S.H., M.S**, Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan masukan serta arahan selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
8. Orangtuaku tercinta bapak **Fakhridal** dan Ibuku Tersayang Ibu **Naili Sa'adah** atas nasihat, bimbingan, doa, dan kerja keras kalian yang telah

mendidik saya dengan penuh kesabaran dan penuh kasih. Semoga kelak saya bisa membanggakan kalian.

9. Kakak ku yang tercinta **Fauziatul Misra, S.E, Rahman Syafri, S.E, Rahmiatul Hasanah, S.Farm., Apt, Robbiansah, S.Kom** atas nasihat, bimbingan, dan masukan selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
10. Keluarga besar yang saya sayangi dan saya banggakan terimakasih untuk semua motivasi dan semangat yang diberikan.
11. Sahabat – sahabatku Jackrutu\$, **Jovanka Sepa Mahyolan, M. Habib Al-fajri, Rahman Heruzian, M. Inramdallah, Nur Muhammad Ramadhan, Farhad Agustian, Reky Whidi Prasetyo, Abdul Hadi, Yudita Dwi Kusuma, M. Ikang Rahmatullah, M. Ilham Akbari, Lazuardi Ramadhan, Rizky Egy Pratama, Willy, Masaji Aljunika, Farhan dan Zulfikar** yang telah memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman seperjuangan-ku, **M. Jamil Robbainsyah, Doni Andesta, Albari Wira S, Aulia Tri Utami, Pipit Wilinda Sari, Miftahul Jannah, dan Chintya Cinta Kasih**, terimakasih atas masukan dan saran semuanya, semoga di lain waktu bisa berkumpul kembali. Semoga sukses selalu.
13. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, semoga segala bantuan amal kebaikan kalian mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Oleh karena itu penulis sangat berterima kasih dan

juga mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dalam rangka perbaikan skripsi ini agar dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.

Billahi Fii Sabilillah Fastabiqul Khairat

Wassalamu'alaikum Warrahmatullah Wabbarakatuh

Palembang, Februari 2021

Hormat saya,

Rizki Aulia Rahman

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI....	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Ruang Lingkup Dan Tujuan.....	5
D. Kerangka Konseptual	6
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A.Hak-Hak Atas Tanah	12
B. Konversi Hak Atas Tanah.....	20
C. Penguasaan dan Pengelolaan Atas Tanah.....	24
D. Hak Menumpang	27
E. Sengketa Kepemilikan Atas Tanah	30
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39

A. Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Bangunan Yang Menumpang Di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin	39
B. Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Bangunan Yang Menumpang Di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin	43
BAB IV PENUTUP	46
A. Kesimpulan	46
B. Saran	47
DAFTAR PUSTAKA	48
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dalam kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Oleh karena itu hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".¹ Fungsi tanah di negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1945. Agar bumi,air dan ruang

¹ Adrian Sutedi, , *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 112.

angkasa dapat diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.²

Dalam permasalahan hak milik tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Negara Indonesia adalah negara hukum, Undang-Undang Dasar 1945 merupakan sumber hukum. Dalam kaitan dengan hak milik ditetapkan Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh orang lain’.

Hak milik merupakan hak yang bersifat asasi bagi setiap orang. Menurut Sri Edi Swasono, “Indonesia menganut hak asasi sebagai warga negara yaitu seorang warga negara juga memiliki kewajiban asasi untuk menghormati hak hak asasi warga lainnya. Hak asasi manusia Indonesia bukanlah hak asasi orang yang terlepas dan bersifat individual yang sebesar-besarnya.”³

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum Agraria nasional membagi hak-hak atas tanah atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP)
2. Hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha usaha bagi hasil, hak menumpang, dan

² Sunardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005, hal.2.

³ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hal.20.

hak menyewa atas tanah pertanian.⁴

Hak menumpang merupakan hak adat, dimana seseorang diberikan izin untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah milik orang lain yang mana tanah tersebut bukan termasuk tanah hak guna bangunan dan hak sewa, pemegang hak menumpang tidak membayar sesuatu kepada pemilik tanah, akan tetapi menurut pandangan umum pemegang hak menumpang memiliki kewajiban untuk membantu pemilik tanah dalam melakukan pekerjaan ringan sehari-hari.⁵ Hak menumpang merupakan salah satu dari hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Dalam hak menumpang terdapat adanya suatu kewenangan dari seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan rumah dan mendiaminya.

Urip Santoso mengemukakan sifat dan ciri dari hak menumpang, yakni sebagai berikut: tidak mempunyai jangka waktu yang jelas, bisa saja sewaktu-waktu dapat dihentikan; hubungan hukumnya lemah yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut; pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu berupa uang sewa kepada pemilik tanah; hanya terjadi pada tanah pekarangan (tanah untuk bangunan); tidak wajib didaftarkan ke kantor Pertanahan;

⁴ Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta, 2011, hal.11.

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hal.101.

bersifat turun temurun, artinya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya; dan tidak bisa dialihkan kepada pihak lain yang bukan ahli warisnya.⁶

Kondisi dimasyarakat, terutama yang berhubungan dengan permukiman masyarakat, dewasa ini cukup memperhatikan. Kondisi permukiman masyarakat berhubungan dengan kepemilikan tanah, di mana masalah kepemilikan tanah di Indonesia sudah sangat kompleks, karena sering munculnya masalah sengketa dibidang kepemilikan tanah. Dengan adanya hubungan timbal balik, maka sering kali timbul fenomena sosial berupa konflik yang timbul akibat adanya kepentingan yang berbeda-beda. Dengan timbulnya konflik, maka hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan konflik tersebut.⁷

Sengketa tanah ini bukan semata karena langkanya sumber-sumber agraria (termasuk tanah) melainkan juga karena ekspansi modal secara besar-besaran yang kemudian bertubrukan dengan kepentingan ekonomi (subsistem) maupun sistem budaya rakyat. Di sini tanah-tanah garapan petani atau tanah-tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pengusaha dengan memanfaatkan fasilitas-fasilitas pengalihan hak atas sumber-sumber agrarian yang disediakan negara.⁸

⁶ Urip Santoso, *ibid.*, hal.149.

⁷ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 1.

⁸ Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012, hal.33.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk membahas secara singkat, dan sederhana dengan judul **Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Bangunan Yang Menumpang Di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin.**

B. Permasalahan

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi banyuasin?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah dengan menitikberatkan perhatian pada penyelesaian sengketa antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang diatas tanah tersebut, dengan mengambil lokasi penelitian di kantor pertanahan kabupaten Musi Banyuasin, dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin.
2. Yang menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi Hukum Perdata dan Hukum Agraria yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada alamamater

D. Kerangka Konseptual

Dalam Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang disebutkan bahwa:

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat di ambil misalnya dari peraturan perundang-undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mem[ersempit cakupan makna variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sebagai contoh, judul skripsi judul skripsi: “Penggelapan Dana Calon Haji Menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Dana Haji”, maka dalam definisi

operasional/kerangka konseptual, dijelaskan apa yang dimaksud dengan; penggelapan, calon haji, ibadah haji.⁹

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan, antara lain.

1. Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).¹⁰
2. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.¹¹
3. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, , permukaan bumi yang diberi batas, daratan, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara¹².
4. Pemilik tanah adalah pemegang dari bidang tanah dengan hak-hak kepemilikan, atau, singkatnya, pemilik lahan.¹³

⁹ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, 2015, hal. 5.

¹⁰ <https://kbbi.web.id/selesai>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2020. pukul 02:15 WIB.

¹¹ Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal 2.

¹² Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2008 hal.1433.

¹³ https://id.wikipedia.org/wiki/Penguasaan_tanah, diakses pada tanggal 6 Oktober. pukul 02:23 WIB.

5. Pemilik bangunan adalah orang yang mempunyai struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya.¹⁴
6. Menumpang adalah ikut serta atau turut tinggal dirumah/ditempat seseorang.¹⁵
7. Kota Sekayu adalah sebuah Kecamatan yang menjadi ibu kota Kabupaten Musi Banyuasin, Sumatra Selatan, Indonesia. Kecamatan Sekayu adalah pusat pemerintahan kabupaten, pusat pendidikan, pusat pelayanan kesehatan, dan pusat perdagangan barang dan jasa.¹⁶
8. Kabupaten Musi Banyuasin adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Sumatra Selatan dengan ibu Kota Sekayu yang di pimpin oleh Bupati saat ini adalah Dodi Reza Alex Noerdin dan Wakil Bupati Beni Hernedi¹⁷

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong **penelitian hukum sosiologis**, yang **bersifat deskriptif**

¹⁴ [https://id.wikipedia.org/wiki/ PemilikBangunan](https://id.wikipedia.org/wiki/PemilikBangunan), diakses pada tanggal 6 Oktober pukul 02:28 WIB

¹⁵ <https://kbbi.web.id/menumpang>, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020. Pukul 11:53 WIB

¹⁶ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sekayu,_Musi_Banyuasin, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020. Pukul 12:09 WIB

¹⁷ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Musi_Banyuasin, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020. Pukul 12:15 WIB

dengan menggambarkan penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin dan yang menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu Kabupaten Musi Banyuasin, sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Jenis data

Sehubungan dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, laporan hasil penelitian, makalah, karya ilmiah yang dimuat dalam majalah ilmiah), dan bahan hukum tertier (kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, kamus Bahasa Belanda, kamus hukum, ensiklopedia, data statistik) yang relevan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait

antara lain Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Banyuasin di Kota Sekayu, Pengadilan Negeri Sekayu, dan Kantor Notaris Ari Dwi Wicaksono, S.H., M.Kn di Kota Sekayu.

4. Teknik pengolahan data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini membahas tinjauan umum mengenai tanah, tentang hak atas tanah, hak guna bangunan, dan penyelesaian sengketa

BAB III Pembahasan

Pada bab ini membahas tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang menumpang di Kota Sekayu kabupaten Musi Banyuasin.

BAB IV Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hamid Usman, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2011.
- , *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2015
- , *Politik Hukum Agraria Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2011.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta, 2001.
- A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan isi dan Pelaksanaanja*, Jambatan, Jakarta, 1971.
- Eddy Pranjoto, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*. Utomo. Bandung. 2006.
- Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Manulang Rinto, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta, 2011.
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indoneia, Jakarta, 1993.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2003.
- R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1960.
- R. Wiradiputra, *Agraria Hukum Tanah Seperti Jang Masih Berlaku Sampai Sekarang*, Djambatan, Djakarta, 1951.
- Sartija, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2008.
- Sunardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005.
- Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- , *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Sekretariat Jendral MPR RI, Jakarta 2011
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosuidio, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.

C. Sumber Lainnya/Jurnal

- Adi Sulistiyono, *Budaya Musyawarah untuk Penyelesaian Sengketa Win-win Solution dalam Perspektif hukum*, Jurnal hukum Bisnis, Vol. 25 No.1, 2006.
- Agnes Wynona, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Jurnal Beraja Niti, Vol. 2 No.8, 2013.
- Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Crimen, Vol.V/No. a/Aprl-Jun/, 2016.
- Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi I. Volume 2, 2014.
- Erman Rajagukguk, *Budaya Hukum dan Penyelesaian Sengketa Perdata di Luar Pengadilan*, Jurnal Magister Hukum, Vol.2 No.4, 2000.
- Sahyuti, *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, Forum Penelitian Agro Ekonomi, Volume 21 No. 1, 2006.
- Supratman, *Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung*, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 6, 2015.
- Tuti Rezki, *Kekuatan Hukum Surat Keterangan Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Oleh Camat*, Jurnal Varia Hukum, Edisi No.40, 2019.
- Urip Santoso, *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmiah, Vol. XXI, No.3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2016.

D. Internet

- https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Musi_Banyuasin, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020. Pukul 12:15 WIB
- https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sekayu,_Musi_Banyuasin, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020. Pukul 12:09 WIB
- [https://id.wikipedia.org/wiki/ PemilikBangunan](https://id.wikipedia.org/wiki/PemilikBangunan), diakses pada tanggal 6 Oktober pukul 02:28 WIB

https://id.wikipedia.org/wiki/Penguasaan_tanah, diakses pada tanggal 6

Oktober. pukul 02:23 WIB

<https://kbbi.web.id/menumpang>, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020.

Pukul 11:53 WIB

<https://kbbi.web.id/selesai>, diakses dari pada tanggal 6 Oktober 2020. pukul

02:15 WIB