BAB I
PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perlindungan hukum adalah upaya pemerintah/penguasa melindungi masyarakat melalui peraturan yang memaksa, memberikan jaminan kepastian hukum, hak-hak warga negara, dan sanksi.[1] Dasar hukumnya adalah UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), yang menjamin perlindungan, kepastian, dan persamaan di hadapan hukum. Ini bertujuan memberi rasa aman dari ancaman. Dalam hukum perdata, perlindungan ini juga mencakup pengaturan mengenai hak waris sebagai bagian dari hak kebendaan yang harus dijamin keberlangsungannya.

KUHPerdata dalam Pasal 528 memandang hak mewaris adalah hak kebendaan atas harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia. Pasal 830 KUHPerdata menyatakan bahwa "pewarisan hanya berlangsung karena kematian." Berdasarkan kedua bunyi pasal tersebut, hal ini berarti ketika seseorang meninggal dunia, seluruh harta peninggalannya, baik itu yang diperoleh secara sah maupun yang mungkin dikuasai tanpa hak, dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Namun, terdapat kendala hukum jika tanah yang diwariskan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah atau diakui oleh negara.

Ahli waris yang menerima tanah yang dikuasai tanpa hak berada dalam posisi yang sulit secara hukum. Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyakan bahwa Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu.

[1] Tedi Sudrajat dan Indra Wijaya. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara, Jakarta, 2021, hlm. 25.

Jadi, jika tanah tersebut tidak diperoleh secara sah, misalnya melalui transaksi jual-beli yang tidak memenuhi syarat hukum, maka ahli waris tidak secara otomatis memiliki hak hukum atas tanah tersebut. Hal ini mengakibatkan status tanah yang dikuasai tanpa hak tetap menjadi masalah hukum, bahkan setelah diwariskan.

Hak milik atas tanah harus didasarkan pada dokumen yang sah, seperti sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).[2] Jika ahli waris tidak memiliki sertifikat atau bukti yang sah, maka mereka tidak dapat diakui sebagai pemilik yang sah.[3] Tanah yang dikuasai tanpa hak tidak memberikan hak kepemilikan, dan ahli waris yang menerima tanah tersebut tidak dapat mengklaim hak secara hukum tanpa melalui proses hukum tertentu, seperti pembuktian hak milik atau permohonan sertifikasi tanah yang sah.[4]

Masalah tanah yang dikuasai tanpa hak dapat menimbulkan konflik di kemudian hari, terutama jika ada pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut atau jika negara melakukan penertiban.[5] Ahli waris memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan status hukum tanah tersebut, misalnya melalui proses sertifikasi tanah atau pengajuan gugatan ke pengadilan untuk membuktikan hak atas tanah.[6] Jika tidak diselesaikan, ahli waris dapat menghadapi risiko kehilangan hak atas tanah tersebut.

Kepemilikan tanah merupakan salah satu hak yang dijamin oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata yang menyatakan bahwa

---

[2] Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Jurnal Lex Librum,* Vol. 8, No. 2, 2022, hlm. 183-198, DOI: 10.46839/lljih.v8i2.370. diakses tanggal 03 November 2025.

[3] Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, 2019, hlm. 21.

[4] Yulies Tiena Masriani. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal Usm Law Review*, Vol. 5, No. 2, 2022, hlm. 539-552. DOI: https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777, diakses tanggal 03 November 2025.

[5] Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 31-40. https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/119, diakses tanggal 03 November 2025.

[6] Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm. 6.

"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." Namun, masih sering terjadi konflik yang melibatkan pelanggaran hak kepemilikan tersebut, baik oleh perorangan maupun badan hukum. Seperti yang terjadi dalam kasus penguasaan lahan oleh PT Jaya Beton Indonesia.

Kasus penguasaan lahan oleh PT Jaya Beton Indonesia melibatkan ahli waris dari tanah seluas lebih dari 12 hektare yang dikuasai selama hampir 20 tahun tanpa adanya dasar hukum yang sah. Penguasaan tanah ini mencerminkan adanya tindakan yang diduga kuat merupakan perbuatan melawan hukum *(onrechtmatige daad)* yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, di mana setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, wajib bagi pelakunya untuk mengganti kerugian yang timbul.

Kasus ini bermula dari penguasaan tanah oleh PT Jaya Beton Indonesia di Jalan P Danau Siombak, Kelurahan Paya Pasir, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, yang telah berlangsung selama kurang lebih 20 tahun. Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Lindawati dan Afrizal Amris sebagai ahli waris dari tanah tersebut, PT Jaya Beton Indonesia telah menguasai tanah seluas lebih dari 12 hektare tanpa adanya persetujuan atau hak yang sah dari para ahli waris. Penguasaan ini menjadi permasalahan karena ahli waris memiliki dokumen yang sah terkait kepemilikan tanah, termasuk Sertifikat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat. Tindakan PT Jaya Beton Indonesia diduga kuat merupakan bentuk

pelanggaran terhadap hak kepemilikan para ahli waris, yang mengakibatkan kerugian materiil yang diperkirakan mencapai Rp642 miliar lebih berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Berdasarkan identitas para pihak dalam Putusan Nomor 271/Pdt.G/2024/PN Mdn, para penggugat selaku ahli waris merupakan orang yang beragama Islam. Oleh karena itu, dalam menguraikan konsep kewarisan, penelitian ini juga mengkaji ketentuan hukum waris Islam sebagai bagian dari landasan konseptual untuk menjelaskan kedudukan ahli waris. Namun demikian, mengingat objek sengketa dalam penelitian ini adalah hak atas tanah dan penyelesaiannya dilakukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri, maka analisis utama tetap difokuskan pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hak atas tanah.

Masalah hukum yang muncul dalam kasus ini adalah adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku terkait hak kepemilikan tanah dan tindakan perusahaan yang tetap menguasai tanah tanpa dasar hukum yang jelas. Hal ini menunjukkan adanya ketidakpatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak kepemilikan tanah. Dengan adanya dugaan penguasaan tanah tanpa hak oleh PT Jaya Beton Indonesia, hal ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang mana para ahli waris berhak untuk menuntut hak mereka melalui mekanisme hukum yang ada, termasuk pengajuan gugatan perdata di pengadilan.

Gugatan yang diajukan oleh ahli waris, mereka meminta agar majelis hakim menyatakan perbuatan PT Jaya Beton Indonesia sebagai perbuatan melawan hukum dan memerintahkan pihak tergugat untuk segera mengosongkan tanah yang menjadi objek sengketa serta memberikan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang telah mereka alami. Permintaan ini

didasarkan pada prinsip ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Menurut Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg, ditegaskan bahwa “Dalam setiap perkara perdata, apabila kedua belah pihak hadir di persidangan, hakim wajib mendamaikan kedua belah pihak. Usaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tidak terbatas pada hari sidang pertama saja, melainkan dapat dilakukan dalam sidang sidang berikutnya meskipun taraf pemeriksaan lebih lanjut.

Tindakan PT Jaya Beton Indonesia yang tidak menghadiri mediasi yang telah dijadwalkan oleh Pengadilan Negeri Medan sebanyak dua kali menunjukkan adanya itikad kurang baik dalam upaya penyelesaian sengketa ini secara damai. Dengan tidak hadirnya pihak tergugat dalam proses mediasi, ahli waris sebagai pihak penggugat terpaksa melanjutkan gugatan mereka hingga ke persidangan guna mendapatkan putusan yang adil.

Pihak penggugat berharap adanya *win-win solution* melalui mediasi, namun dengan tidak hadirnya pihak tergugat, penyelesaian secara hukum menjadi jalan terakhir yang harus ditempuh. Di sisi lain, penggugat juga mengajukan permohonan agar sita jaminan *(conservatoir beslag)* dilakukan atas aset milik PT Jaya Beton Indonesia, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, guna memastikan bahwa pihak tergugat akan memenuhi kewajibannya jika pengadilan mengabulkan gugatan mereka. Oleh karena itu, penelitian dalam proposal tesis ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak oleh PT Jaya Beton Indonesia .

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan memperdalam persoalan ini dalam wujud penelitian tugas akhir yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris atas Tanah yang Dikuasai Tanpa Hak oleh PT Jaya Beton Indonesia ".

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak oleh PT Jaya Beton Indonesia ?
2. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh ahli waris untuk mempertahankan dan memperoleh kembali hak atas tanah warisan yang dikuasai tanpa hak ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mekanisme perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak oleh PT Jaya Beton Indonesia.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh oleh ahli waris untuk mempertahankan dan memperoleh kembali hak atas tanah warisan yang dikuasai tanpa hak.

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya terkait perlindungan hak kepemilikan atas tanah dan posisi melakukan penguasaan tanpa hak. Penelitian ini dapat memperkaya kajian mengenai penyelesaian sengketa agraria melalui jalur litigasi, serta memperjelas penerapan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum ahli waris ketika berhadapan dengan pihak korporasi.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan bermanfaat bagi ahli waris yang mengalami sengketa tanah agar memahami bentuk perlindungan hukum yang dapat ditempuh, baik melalui upaya penyelesaian administratif maupun litigasi di pengadilan. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah, aparat penegak hukum, serta pihak korporasi untuk lebih memperhatikan legalitas penguasaan tanah guna mencegah sengketa di kemudian hari. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi hakim dalam menilai perkara sejenis agar putusan yang dijatuhkan dapat memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum kepada para pihak

E. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian ini mencakup analisis perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak, dengan fokus pada hak-hak ahli waris yang dijamin dalam hukum perdata serta mekanisme hukum yang dapat ditempuh untuk memperoleh kembali kepemilikan tanah tersebut. Penelitian juga menelaah dampak hukum yang timbul akibat pelanggaran hak kepemilikan tanah oleh PT. Jaya Beton Indonesia terhadap ahli waris, termasuk implikasi perdata dan kemungkinan ganti rugi. Selain itu, penelitian membahas upaya hukum yang dapat ditempuh

oleh ahli waris untuk mempertahankan dan memperoleh kembali hak atas tanah warisan yang dikuasai tanpa hak .

F. KEASLIAN PENELITIAN

Keaslian penelitian adalah penjelasan mengenai orisinalitas suatu penelitian yang menunjukkan bahwa penelitian tersebut belum pernah dilakukan sebelumnya atau berbeda secara signifikan dari penelitian terdahulu.[7] Keaslian ini dapat dicapai dengan menemukan topik yang belum terpecahkan, menyajikan sudut pandang baru, atau menggunakan metode yang berbeda dari penelitian sebelumnya, dan ini berfungsi untuk membuktikan bahwa penelitian tersebut bukan plagiat dan memberikan kontribusi baru bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Berikut adalah keaslian penelitian yang menjadi referensi dasar dalam penelitian ini :

1. Khaleil Husnul, dengan judul *"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Muara Dua)"*.[8] Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli sangat ditentukan oleh keberadaan alat bukti otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Pembeli dalam kasus ini secara formil telah memenuhi unsur peralihan hak yang sah, namun ia menghadapi sejumlah hambatan, yaitu hanya menerima surat pelepasan hak tanpa kelengkapan dokumen lain, tidak melakukan balik nama sertifikat, sertifikat asli berada pada ahli waris penjual yang telah meninggal, PPAT tidak segera memproses balik nama, serta munculnya tuntutan uang damai dari pihak penjual. Upaya penyelesaian dilakukan melalui proses litigasi hingga akhirnya tercapai

[7] Andra Tersiana, *Metode Penelitian*, Anak Hebat Indonesia, Jakarta, 2018, hlm. 34.

[8] Khaleil Husnul. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Muara Dua)." *Tesis*, Magister Hukum Universitas Malikussaleh, 2024. https://rama.unimal.ac.id/id/eprint/1652/, diakses tanggal 4 November 2025.

perdamaian pada tahap mediasi, dan kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Perdamaian yang disahkan oleh Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada 7 Desember 2020 sebagai jaminan kepastian hukum bagi pembeli. Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada fokus dan hubungan hukum yang diteliti. Penelitian Khaleil Husnul berfokus pada perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam konteks transaksi peralihan hak dan persoalan administratif yang muncul dalam proses jual beli. Sementara penelitian yang sedang dilaksanakan berfokus pada perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak oleh pihak korporasi.

2. Rizky Anandaputri Lubis, dengan judul *"Perlindungan Hukum Terhadap Hak Ahli Waris Atas Tanah Sengketa (Studi Putusan PN Mandailing Natal No. 3/Pdt.G/2022/PN.Mdl)".*[9] Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris dilakukan melalui pemberian hak untuk menempuh upaya hukum, termasuk banding ke Pengadilan Tinggi Medan, guna memperjuangkan hak atas objek sengketa dan memperoleh kepastian batas-batas tanah. Namun, hakim tingkat pertama menyatakan gugatan *niet ontvankelijk verklaard* (tidak dapat diterima) karena alat bukti yang diajukan penggugat dinilai tidak sesuai dengan kondisi lapangan. Terdapat dissenting opinion dalam majelis, tetapi pendapat tersebut tidak mengubah amar putusan sehingga menyebabkan tidak tercapainya kepastian hukum bagi ahli waris dan berpotensi menimbulkan implikasi pada penyelesaian sengketa serupa di masa mendatang. Perbedaan dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada fokus analisis dan karakter sengketa. Penelitian Rizky Anandaputri menitikberatkan pada persoalan pembuktian dan pertimbangan hakim dalam sengketa kepemilikan tanah yang berakhir dengan putusan NO, sehingga kajiannya diarahkan pada aspek formil gugatan

[9] Rizky Ananda Putri Lubis. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Ahli Waris Atas Tanah Sengketa (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal No. 3/Pdt. G/2022/PN. Mdl)." PhD diss, Universitas Malikussaleh, 2025. https://rama.unimal.ac.id/id/eprint/10709/, diakses tanggal 4 November 2025.

dan ketidaklengkapan bukti. Sebaliknya, penelitian yang sedang dilaksanakan mengkaji perlindungan terhadap ahli waris dalam konteks penguasaan tanpa hak oleh perusahaan, yang merupakan tindakan melawan hukum dan menimbulkan sengketa substantif terkait perampasan hak atas tanah.

3. Ninik Darmini Hapsari, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Sah Atas Tanah Hak Milik Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus Putusan Nomor 73/Pdt.G/1988/PN. KDR)". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap ahli waris sah atas tanah yang belum didaftarkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kediri No. 73/Pdt.G/1988/PN.KDR adalah dengan membatalkan sertipikat yang telah diterbitkan BPN atas nama tergugat yang bukan merupakan ahli waris sah. Dasar hukum yang dijadikan pertimbangan hakim adalah bahwa tergugat, sebagai janda almarhum, berhak menguasai harta gono gini yang dimilikinya, sedangkan tanah asal harus kembali kepada ahli waris sah berdasarkan hukum adat. Kendala dalam merealisasikan putusan tersebut antara lain adanya hukum kebiasaan yang berlaku dan kurangnya kelengkapan administrasi dari ahli waris dalam proses pendaftaran tanah.[10] Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada subjek penguasaan tanah. Penelitian terdahulu menyoroti penguasaan oleh individu (janda almarhum) dan penerapan hukum adat, sedangkan penelitian ini menekankan penguasaan tanpa hak oleh perusahaan PT. Jaya Beton Indonesia dan penyelesaian melalui hukum perdata modern serta putusan pengadilan niaga/PHI.

[10] Ninik Darmini Hapsari, "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Sah Atas Tanah Hak Milik Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus Putusan Nomor 0.73/Pdt.G/1988/PN. KDR)", *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, 2012. https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/55368, diakses tanggal 4 November 2025.

4. Arief Syaeful Bahri, dengan judul "Implikasi Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penguasaan hak atas tanah oleh mafia tanah menimbulkan implikasi yuridis yang serius dan dapat menimbulkan konsekuensi hukum pidana maupun perdata. Dokumen atau perjanjian yang dibuat tanpa hak dapat dibatalkan oleh pengadilan, dan ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk mendapatkan pengembalian tanah serta kompensasi atas kerugian. Tindakan mafia tanah juga bisa dikenai sanksi pidana dan administratif. Perlindungan hukum terhadap ahli waris dapat dilakukan melalui litigasi di pengadilan atau melalui penyelesaian musyawarah berdasarkan prinsip Pancasila dan UUD 1945.[11]

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada aktor yang menguasai tanah. Penelitian terdahulu membahas mafia tanah sebagai pihak individu yang bersifat kriminal, sedangkan penelitian ini membahas perusahaan resmi (PT Jaya Beton Indonesia) yang menguasai tanah tanpa hak, sehingga pendekatan hukum dan pertimbangan peradilan berbeda, lebih menekankan pada hukum perdata dan korporasi.

G. LANDASAN TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL

1. LANDASAN TEORI

Landasan teori adalah kerangka konseptual atau pondasi filosofis-yuridis yang menjelaskan hakikat, fungsi, dan tujuan hukum, dengan melibatkan berbagai teori.[12] Landasan teori dalam ilmu hukum merujuk pada kumpulan konsep dan prinsip teoretis yang

[11] Arief Syaeful Bahri. "Implikasi Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris." *Tesis,* Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024. https://repository.unissula.ac.id/37096/, diakses tanggal 4 November 2025.

[12] Taufik Firmanto, *Metodologi Penelitian Hukum: Panduan Komprehensif Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024, hlm. 12.

menjadi dasar dalam memahami, menganalisis, dan menjelaskan hukum.[13] Teori-teori ini berfungsi untuk menganalisis sifat dasar hukum, serta membantu dalam penelitian untuk memberikan kerangka konseptual yang relevan dengan topik yang diteliti.[14] Teori yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum (*Legal Certainty Theory*)

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menekankan bahwa salah satu tujuan utama hukum adalah memberikan kepastian kepada setiap individu mengenai akibat hukum dari setiap tindakannya.[15] Kepastian hukum diwujudkan melalui pelaksanaan dan penegakan hukum yang konsisten tanpa memandang siapa yang melakukan tindakan tersebut. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan konsekuensi hukum dari perbuatannya, sehingga tercipta lingkungan hukum yang teratur dan dapat diandalkan. Kepastian hukum juga merupakan sarana untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum dan mencegah diskriminasi, karena ketentuan hukum yang jelas memberikan pedoman yang sama bagi semua warga negara.

Radbruch menjelaskan empat prinsip mendasar dari kepastian hukum, yaitu hukum bersifat positif (perundang-undangan), hukum didasarkan pada fakta nyata, perumusan hukum harus jelas dan mudah dipahami agar dapat diterapkan secara efektif, serta hukum positif tidak boleh diubah secara sewenang-wenang.[16]

Kegunaan teori kepastian hukum dalam penelitian ini tentang perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak adalah memberikan landasan normatif dan

[13] Anas Lutfi, *Pengantar Ilmu Hukum: Teori dan Penerapannya di Indonesia*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jakarta, 2025, hlm. 25.
[14] *Ibid*, hlm. 26.
[15] Peter Mahmud Marzuki, *Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2020, hlm. 1
[16] Munir Fuady, *Teori-teori Besar Dalam Hukum: Grand Theory*, Prenada Media, Jakarta, 2014, hlm. 34.

praktis bagi penegakan hak-hak ahli waris. Dengan menerapkan prinsip kepastian hukum, ahli waris memiliki dasar hukum yang jelas untuk menuntut hak kepemilikan tanahnya, serta memperoleh perlindungan terhadap tindakan penguasaan tanah tanpa hak.

Kepastian hukum memungkinkan hakim, aparat penegak hukum, dan pihak terkait untuk menilai dan menindaklanjuti pelanggaran secara konsisten, sehingga hak ahli waris tidak terabaikan. Dengan demikian, teori ini membantu memastikan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris dapat ditegakkan secara adil, sistematis, dan dapat diprediksi, sesuai dengan tujuan hukum yang menekankan kepastian dan keadilan.

b. Teori Keadilan

Teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles menjelaskan bahwa keadilan dapat dipahami sebagai keseimbangan.[17] Keseimbangan ini diukur melalui dua prinsip, yaitu kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik menekankan bahwa setiap individu diperlakukan sama di hadapan hukum, sehingga hukum berlaku setara bagi semua orang. Sedangkan kesamaan proporsional menekankan pemberian hak yang sesuai dengan kemampuan, prestasi, atau posisi masing-masing individu, sehingga setiap orang menerima apa yang menjadi haknya secara adil.[18]

Aristoteles juga membagi keadilan menjadi dua jenis yaitu keadilan distributif, yang mengatur distribusi kekayaan dan sumber daya dalam ranah publik, dan keadilan korektif, yang berfokus pada pemulihan kesalahan, termasuk memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan atau sanksi yang pantas bagi pelaku perbuatan yang melanggar hukum.[19]

---

[17] Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Jakarta, 2019, hlm. 29.

[18] *Ibid*, hlm. 30.

[19] Febrian Duta Pratama, Rafly Pebriansya, and Mohammad Alvi Pratama. "Konsep Keadilan dalam Pemikiran Aristoteles." *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, Vol. 1, No. 2, 2024, hlm. 1-20. https://journal.forikami.com/index.php/praxis/article/view/610, diakses tanggal 9 November 2025.

Penerapan teori keadilan dalam penelitian ini terkait perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak memungkinkan hakim menilai setiap kasus secara proporsional dan adil dalam pertimbangannya. Teori ini menjadi dasar bagi hakim untuk menyeimbangkan hak-hak ahli waris dengan kewajiban pihak yang melanggar hukum, serta menentukan putusan yang tidak hanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tetapi juga menjamin keadilan substantif bagi semua pihak.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 271/Pdt.G/2024/PN Mdn dapat dijelaskan sebagai penerapan keadilan distributif dan korektif, di mana ahli waris memperoleh haknya yang sah dan pihak yang menguasai tanah tanpa hak dikenai sanksi atau diwajibkan mengembalikan hak yang dirugikan, sehingga tercapai keseimbangan hukum dan keadilan sosial.

c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan upaya yang diberikan oleh negara untuk menjaga harkat dan martabat manusia serta menjamin pengakuan terhadap hak-hak asasi yang melekat pada setiap subjek hukum.[20] Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk yaitu[21]:

1) Perlindungan preventif memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat, keberatan, atau pembelaan sebelum pemerintah mengeluarkan keputusan yang bersifat final, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan.
2) Perlindungan represif ditujukan untuk menyelesaikan sengketa ketika pelanggaran hak sudah terjadi, biasanya melalui mekanisme peradilan atau penyelesaian sengketa lainnya.

[20] Agustinus Sihombing, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Azka Pustaka, Jakarta, 2023, hlm. 43.

[21] Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 35.

Kedua bentuk perlindungan ini pada prinsipnya menjamin bahwa subjek hukum dapat mempertahankan hak dan kepentingannya ketika berhadapan dengan pihak yang merugikan.

Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon berguna sebagai dasar konseptual untuk menganalisis sejauh mana negara melalui perangkat hukumnya memberikan jaminan perlindungan kepada ahli waris ketika hak atas tanah mereka dilanggar oleh pihak lain, termasuk korporasi. Teori ini membantu menjelaskan apakah mekanisme yang tersedia telah memberikan pencegahan (preventif) atau penyelesaian ketika sengketa terjadi (represif), serta apakah perlindungan tersebut berjalan sesuai prinsip negara hukum.

2. KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual adalah gambaran menyeluruh atau representasi visual yang menunjukkan hubungan antara berbagai konsep, variabel, atau ide yang diteliti.[22] Kerangka ini berfungsi sebagai peta atau panduan untuk penelitian dan membantu peneliti untuk menguji hubungan antar konsep tersebut, yang didasarkan pada teori-teori yang ada.

a. Perlindungan Hukum

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi.[23] Lalu, hukum diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.

[22] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 32.

[23] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1995, hlm. 526.

Merujuk definisi tersebut, perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Adapun penjelasan perlindungan hukum menurut para ahli, sebagai berikut :

1) Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.[24]
2) Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya.[9]
3) Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan ketertiban dalam pergaulan hidup sesama manusia.[25]

Dinyatakan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 bahwa setiap orang berhak diakui serta mendapatkan jaminan perlindungan hukum yang sama di mata hukum. Untuk mendapatkan perlindungan hukum, seseorang dapat melaporkan segala bentuk tindak pidana atau perbuatan yang merugikan kepada aparat kepolisian yang berwenang dan bertugas untuk melindungi masyarakat.

Simanjuntak merumuskan 4 unsur perlindungan hukum. Jika unsur berikut terpenuhi, barulah upaya perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum, diantaranya[26] :

---

[24] Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 12.

[25] Ilham Maulana Rasjidi. "Perlindungan Hukum Terhadap Aktivis Lingkungan Hidup Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup." PhD diss., Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2022, hlm. 21. https://repository.unpas.ac.id/56957/, diakses tanggal 9 November 2025.

1) Adanya perlindungan dari pemerintah terhadap warganya.
2) Jaminan kepastian hukum.
3) Berkaitan dengan hak-hak warga negaranya.
4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Tujuan perlindungan dan penegakan hukum tidak lain untuk memastikan subjek hukum memperoleh setiap haknya, apabila ada pelanggaran akan hak-hak tersebut, adanya perlindungan hukum dapat memberikan perlindungan penuh pada subjek hukum yang menjadi korban.

b. Ahli Waris

Ahli waris adalah orang yang berhak menerima harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia.[27] Orang tersebut memperoleh hak waris karena adanya hubungan keluarga, perkawinan, atau sebab-sebab lain yang dibenarkan oleh syariat. Seorang dapat disebut sebagai ahli waris apabila memenuhi tiga syarat dasar[28]:

1) Masih hidup ketika pewaris meninggal dunia,
2) Beragama Islam,
3) Tidak terhalang secara hukum untuk menerima warisan (misalnya karena membunuh pewaris atau perbedaan agama).

Harta yang diwariskan disebut *tirkah*, yaitu segala sesuatu yang ditinggalkan oleh pewaris berupa benda, uang, tanah, hak kepemilikan, maupun hutang yang harus diselesaikan terlebih dahulu.[29] Dalam ajaran Islam, pembagian warisan bukanlah masalah yang diserahkan kepada kesepakatan keluarga semata, tetapi merupakan ketentuan syariat yang telah diatur dalam

---

[26] Dini Harina Simanjuntak, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Franchise Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997". PhD diss, Universitas Sumatera Utara, 2011, hlm. 32. https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/18584/, diakses tanggal 9 November 2025.

[27] Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 21.

[28] Irma Fatmawati, *Hukum Waris Perdata (Menerima dan Menolak Warisan Oleh Ahli Waris Serta Akibatnya)*, Deepublish, Yogyakarta, 2020, hlm. 10.

[29] Tinuk Dwi Cahyani, *Hukum Waris dalam Islam: Dilengkapi Contoh Kasus dan Penyelesaiannya*, Vol. 1. UMMPress, Malang, 2018, hlm. 29.

Al-Qur’an dan Hadis. Hal ini menunjukkan bahwa warisan bukan hanya persoalan keluarga, tetapi bagian dari pelaksanaan hukum agama.

Aturan dasar pembagian warisan dijelaskan Allah dalam Q.S. An-Nisa ayat 11, yang menegaskan bahwa laki-laki dan perempuan masing-masing memiliki hak atas warisan sesuai porsi yang telah ditentukan. Ayat ini juga menekankan bahwa pembagian warisan harus dilakukan setelah melunasi hutang pewaris dan melaksanakan wasiatnya (jika ada).

Pembahasan mengenai kewarisan menurut hukum Islam dalam penelitian ini didasarkan pada identitas para ahli waris dalam perkara yang menjadi objek penelitian yang beragama Islam. Oleh karena itu, konsep kewarisan menurut hukum Islam perlu diuraikan sebagai landasan untuk menjelaskan kedudukan hukum para ahli waris dalam memperoleh hak atas harta peninggalan pewaris. Meskipun demikian, karena objek sengketa dalam penelitian ini berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah dan penyelesaiannya dilakukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri, analisis utama penelitian tetap didasarkan pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan.

Ahli waris dalam Islam terbagi menjadi dua kelompok, yaitu Zawil Furudh dan Asabah. Pembagian ini membantu menentukan siapa saja yang berhak menerima warisan dan berapa bagian yang diperoleh.

1) Zawil Furudh *(Ahli Waris dengan Bagian yang Telah Ditentukan)*

Zawil furudh adalah ahli waris yang bagian warisannya sudah ditetapkan secara pasti dalam Al-Qur’an atau Hadis.[30] Bagian mereka tidak berubah selama kasusnya sesuai dengan ketentuan syariat. Contoh ahli waris *zawil furudh* antara lain: suami, istri, ayah, ibu, anak

[30] Siti Hamidah, *Hukum Waris Islam*, Universitas Brawijaya Press, Malang, 2021, hlm. 38

perempuan, cucu perempuan dari anak laki-laki, saudara perempuan, dan beberapa ahli waris lainnya.Contohnya[31]:

a) Istri mendapat 1/8 bagian apabila pewaris memiliki anak, dan 1/4 apabila pewaris tidak memiliki anak.
b) Suami mendapat 1/2 apabila tidak memiliki anak, dan 1/4 jika pewaris memiliki anak.
c) Ibu mendapat 1/3 jika pewaris tidak memiliki anak, dan 1/6 jika pewaris memiliki anak.

Bagian-bagian ini menjadi dasar utama pembagian karena bersifat pasti dan tidak berubah.

2. Asabah *(Ahli Waris Penerima Sisa Harta)*

Asabah adalah ahli waris yang mendapat harta warisan setelah bagian *zawil furudh* dibagikan.[32] Apabila tidak ada *zawil furudh*, maka asabah dapat menerima seluruh harta. Golongan asabah biasanya berasal dari kerabat laki-laki, seperti anak laki-laki, saudara laki-laki, atau paman. Asabah dibagi menjadi[33]:

a) *Asabah bi nafsih* yaitu ahli waris yang menjadi asabah karena dirinya sendiri, seperti anak laki-laki dan ayah.
b) *Asabah bi ghairih* yaitu ahli waris perempuan yang menjadi asabah karena adanya ahli waris laki-laki yang setingkat, misalnya anak perempuan bersama anak laki-laki.
c) *Asabah ma'al ghair* yaitu ahli waris perempuan yang menjadi asabah bersama ahli waris perempuan lainnya, seperti saudara perempuan bersama anak perempuan.

Perbedaan utama antara *zawil furudh* dan *asabah* terletak pada cara memperoleh bagian warisan. *Zawil furudh* mendapatkan bagian tetap, sementara *asabah* menerima sisa harta setelah pembagian zawil furudh.

---

[31] *Ibid,* hlm. 39.
[32] Iman Jauhari,dan T. Muhammad Ali Bahar, *Hukum Waris Islam*, Deepublish, 2021, hlm. 21.
[33] *Ibid,* hlm. 22.

Hukum waris dalam Islam bersifat mengikat dan memiliki ketentuan yang jelas. Ketentuan tersebut disusun untuk menjaga keadilan dalam keluarga, menghindari perselisihan, dan memastikan hak setiap orang terpenuhi sesuai kedudukannya dalam garis keturunan. Oleh karena itu, pembagian warisan hendaknya dilakukan dengan pemahaman yang benar terhadap syariat, serta dilaksanakan secara musyawarah dengan sikap yang tenang dan saling menghargai di antara para ahli waris.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ahli waris secara otomatis memperoleh hak atas seluruh harta, hak, dan piutang pewaris sesuai Pasal 833 dan 832 KUH Perdata.[34] Hak untuk menjadi ahli waris diberikan kepada keluarga sedarah dan pasangan yang masih hidup terlama. KUH Perdata mengelompokkan ahli waris menjadi empat golongan yang memiliki hierarki tertentu[35]:

1) Golongan I: anak-anak dan keturunannya serta suami atau istri yang hidup terlama;
2) Golongan II: orang tua dan saudara kandung;
3) Golongan III: keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dari ayah dan ibu, seperti kakek, nenek, dan seterusnya;
4) Golongan IV: sanak saudara dalam garis lurus ke samping, seperti paman, bibi, dan sepupu hingga derajat keenam.

Konsep hierarki ini menegaskan bahwa jika terdapat ahli waris dari golongan yang lebih dekat dengan pewaris, maka golongan yang lebih jauh kehilangan haknya. Sebagai contoh, apabila pewaris tidak memiliki keturunan, seluruh warisan menjadi hak suami atau istri yang

[34] Muslim dan Jamaluddin. "Analisis Yuridis Tentang Pembagian Harta Warisan Bagi Anak Tiri dari Perkawinan Poligami (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 489/K/Ag/2011)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 7, No. 3, 2024, hlm. 15. DOI:https://doi.org/10.29103/jimfh.v7i3.17196, diakses tanggal 10 November 2025.

[35] Ahmad Nidal, Faisal dan Herinawati. "Analisis Yuridis Terhadap Efektivitas Pembagian Warisan Menurut Hukum Islam (Studi Terhadap Budaya Hukum Masyarakat di Kabupaten Pidie)." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 9, No. 2, 2021, hlm. 74-92. DOI: https://doi.org/10.29103/sjp.v9i2.4566, diakses tanggal 10 November 2025.

masih hidup. Konsep ini juga menjadi dasar pertimbangan hakim dalam putusan sengketa waris, sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 89K/Sip/1968 dan 542K/Sip/1972.

Ahli waris dari golongan yang lebih tinggi dalam hierarki, seperti suami atau istri yang hidup terlama, berhak memperoleh seluruh harta pewaris jika tidak ada keturunan atau wasiat yang mengatur sebaliknya.[36] Prinsip ini menunjukkan bahwa penentuan ahli waris dilakukan secara sistematis dan berdasarkan ketentuan hukum yang jelas, sehingga perlindungan hak ahli waris dapat dijamin secara adil dan terukur.

c. Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun yang paling kuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, yang memberi pemilik kekuasaan penuh untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.[37] Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, serta badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sedangkan orang asing, termasuk warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda atau kehilangan kewarganegaraan, dilarang memiliki hak milik atas tanah.[38] Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) dan Pasal 21 UUPA, yang

[36] Fazlon, Manfarisyah, dan Ramziati. "Analisis Putusan Hakim Terhadap Wasiat Wajibah Bagi Anak Angkat Putusan Nomor 207/Pdt. G/2019/Ms. Bir." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 10, No. 1, 2022, hlm. 164-182. DOI: https://doi.org/10.29103/sjp.v10i1.7940, diakses tanggal 11 November 2025.

[37] Gadis Afriani, dan Sofyan Jafar. "Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang (Studi Penelitian Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat):(Studi Penelitian Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8, No. 2, 2025, hlm. 12. DOI:https://doi.org/10.29103/jimfh.v8i2.21780, diakses tanggal 12 November 2025.

[38] Lynda Chayadi. "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2020, hlm. 159-168. DOI: 10.31289/jiph.v7i2.3977, diakses tanggal 12 November 2025.

menekankan bahwa hak milik bersifat mutlak, dapat dialihkan, dan menjadi dasar atas segala hak lainnya yang mungkin dibebankan di atas tanah.

Hak milik dapat beralih melalui jual beli, hibah, warisan, wasiat, penukaran, atau perbuatan hukum lain yang sah. Hak ini juga dapat hilang apabila tanah[39]:

1) Dicabut oleh negara karena kepentingan umum (Pasal 27 ayat (1) jo. Pasal 26 UUPA);
2) Diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
3) Ditelantarkan atau dibiarkan tidak diurus oleh pemiliknya (Pasal 27 ayat (2) UUPA);
4) Diperoleh oleh orang asing melalui waris atau perkawinan tanpa memenuhi ketentuan hukum, dan hak tersebut tidak dilepaskan dalam jangka waktu yang ditentukan (Pasal 21 ayat (3) UUPA);
5) Tanahnya musnah.

Selain hak milik, hak atas tanah dapat dibagi menjadi hak primer dan hak sekunder. Hak primer diberikan langsung oleh negara dan meliputi hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan hak pakai (Pasal 16 ayat (1) UUPA). Misalnya[40]:

1) Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak untuk mengusahakan tanah negara untuk pertanian, perikanan, atau peternakan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun dan dapat diperpanjang hingga 35 tahun (Pasal 28 – Pasal 29 UUPA).
2) Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun (Pasal 35 UUPA).
3) Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan tanah milik negara atau tanah milik orang lain sesuai perjanjian dan keputusan pejabat yang berwenang, dengan ketentuan tertentu dan jangka waktu yang ditetapkan (Pasal 41 UUPA).

---

[39] Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2015, hlm. 27.

[40] Husnul Khalisha, dkk. "Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Geuchik Atas Hak Guna Usaha (Studi Penelitian Di Kecamatan Tanah Luas Kabupaten Aceh Utara)." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 11, No. 2, 2023, hlm. 439-456. DOI: https://doi.org/10.29103/sjp.v11i2.13054, diakses tanggal 12 November 2025.

Hak sekunder merupakan hak yang dibebankan di atas hak primer, contohnya hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak tanggungan (Pasal 53 ayat (1) UUPA). Hak-hak ini bersifat aksesori dan timbul untuk kepentingan tertentu, sehingga tidak memiliki kekuatan sekuat hak primer.

Hukum agraria Indonesia menjamin perlindungan hukum yang jelas terhadap kepemilikan tanah, sekaligus memberikan mekanisme pengaturan bagi pemanfaatan dan peralihan hak tanah secara legal.[41] Hal ini penting untuk mencegah penguasaan tanah tanpa hak, karena setiap penguasaan yang bertentangan dengan ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya, seperti PP Nomor 40 Tahun 1996, dapat dianggap tidak sah dan dapat digugat di pengadilan oleh pihak yang memiliki hak sah.

d. Larangan Penguasaan Tanah tanpa hak

Penguasaan tanah pada dasarnya harus dilakukan berdasarkan hak atas tanah yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah harus didasarkan pada hak yang diberikan oleh negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang mengatur penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[42]

Seseorang yang menguasai tanah wajib memiliki bukti hak berupa sertifikat atau dasar kepemilikan lain yang sah dan terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2)

---

[41] Dina Catur Ayu Ningtyas. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916),* Vol. 3, No. 1, 2023, hlm. 28-35. DOI: https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698, diakses tanggal 13 November 2025.

[42] Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, dan Ni Ketut Sari Adnyani. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Komunitas Yustisia,* Vol. 5, No. 3, 2022, hlm. 64-80. https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/51871, diakses tanggal 13 November 2025.

UUPA *jo.* Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah yang digunakan atau dikuasai tanpa izin pemegang hak dikategorikan sebagai penguasaan tanah tanpa hak. Hal ini secara tegas dilarang dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 51 Prp Tahun 1960 yang menyatakan bahwa "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya." Adapun yang dimaksud tanah dalam ketentuan tersebut adalah tanah yang dikuasai negara maupun tanah yang sudah dibebani hak tertentu (Pasal 1 ayat (1) huruf a UU 51 Prp 1960).

Perbuatan menempati, memagar, mendirikan bangunan, mengusir pemilik sah, atau mengklaim tanah orang lain tanpa dasar hak merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut."

Tindakan menduduki tanah orang lain secara sepihak disebut *bezit* tidak sah (*bezit* tanpa alas hak), yaitu penguasaan barang seolah-olah milik sendiri tanpa dasar hak yang sah (Pasal 529 KUH Perdata).[43] Pemegang hak yang sah dapat mengajukan gugatan perdata berupa:

1) Gugatan perbuatan melawan hukum (PMH)
2) Gugatan wanprestasi apabila terdapat hubungan perikatan sebelumnya.

Faktor-faktor terjadinya penyerobotan tanah umumnya disebabkan oleh sebagai berikut[44] :

1) Ketidakpedulian pemilik terhadap aset tanahnya.

[43] Hari Sutra Disemadi, dan Suryasan Lau. "Bezitter Yang Beritikad Baik Dalam Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Melalui Acquisitive Verjaring." *Jurnal Jatiswara,* Vol. 36, No. 2, 2021, hlm. 193-204. DOI: https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.307, diakses tanggal 13 November 2025.

[44] Rasyid Arifin, dan Basoddin. "Tinjauan Yuridis Terhadap Delik Penyerobotan Tanah Di Kabupaten Konawe (Studi Kasus di Kecamatan Tongauna)." *Sultra Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2021, hlm. 1416-1431. https://mail.jurnal-unsultra.ac.id/index.php/sulrev/article/view/947, diakses tanggal 13 November 2025.

2) Ketidaktahuan ahli waris terhadap status tanah.

3) Nilai ekonomis tanah yang semakin meningkat.

4) Peralihan hak tanah secara lisan tanpa bukti tertulis.

Pemilik hak dapat menempuh langkah gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk meminta[45]:

1) Pengosongan tanah,

2) Ganti rugi materiil dan immateriil,

3) Penetapan pemulihan hak.

Penguasaan tanah tanpa dasar hak merupakan tindakan melawan hukum yang dilarang, dan pelakunya dapat dikenakan pidana maupun perdata. Kepemilikan tanah harus dibuktikan melalui pendaftaran yang sah di BPN untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pemegang hak atas tanah.[46]

H. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum adalah cara atau tahapan yang digunakan untuk mempelajari, memahami, dan memecahkan permasalahan hukum secara ilmiah.[47] Tujuan utamanya adalah menemukan, menjelaskan, serta menganalisis keberlakuan hukum dalam masyarakat atau sistem hukum itu sendiri. Metode penelitian hukum adalah serangkaian langkah sistematis yang

---

[45] Rahadiyan Veda Mahardika, *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*, UM Jember Press, Jember, 2022, hlm. 26.

[46] Dila Sartika, Ramziati dan Tri Widya Kurniasari. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kasus Penjualan Tanah Yang Telah Digadaikan (Studi Penelitian di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8, No. 3, 2025, hlm. 21. DOI:https://doi.org/10.29103/jimfh.v8i3.22601, diakses tanggal 13 November 2025.

[47] Mahlil Adriaman, *Pengantar Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Jakarta, 2024, hlm. 16.

digunakan untuk menganalisis dan memecahkan masalah hukum, dengan cara mengumpulkan data dan menarik kesimpulan secara logis dan terorganisir.[48]

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah pendekatan penelitian yang berfokus pada pemahaman mengenai makna, perilaku, dan fenomena hukum di masyarakat.[49] Penelitian ini menekankan pada pemahaman terhadap fenomena hukum mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang dikuasai tanpa hak, dengan menelaah fakta hukum melalui putusan pengadilan, dokumen kepemilikan tanah, dan argumentasi para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis pelaksanaan serta pemenuhan hak ahli waris dalam memperoleh pengakuan dan pemulihan hak atas tanah dikaitkan dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang bertumpu pada kajian peraturan perundang-undangan, asas hukum, teori hukum, doktrin hukum, dan putusan pengadilan.[50] Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menjadikan Putusan Nomor 271/Pdt.G/2024/PN Mdn sebagai objek untuk melihat bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanahnya dikuasai tanpa hak.

3. Sifat Penelitian

---

[48] Suyanto, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*, Unigres Press, Gresik, 2023, hlm. 12.

[49] Aris Setiyani, *Metodologi penelitian kualitatif*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2026, hlm. 22.

[50] Jonaedi Efendidan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta, 2018, hlm. 21.

Penelitian ini bersifat deskriptif. Sifat deskriptif adalah pendekatan penelitian yang bertujuan memberikan gambaran, pemaparan, atau pelukisan sistematis, faktual, dan akurat mengenai keadaan hukum, peraturan perundang-undangan, atau fenomena hukum tertentu yang berlaku di masyarakat pada waktu tertentu.[51] Penelitian ini tidak hanya menunjukkan atau menggambarkan keadaan hukum sebagaimana adanya, tetapi juga memberikan argumentasi hukum dan solusi normatif[52]. Penelitian bersifat preskriptif-analitis untuk menjelaskan tentang bagaimana perlindungan hukum bagi ahli waris seharusnya diterapkan sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 dan asas perlindungan hukum dalam hukum perdata.

4. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber yang sudah ada sebelumnya, tidak dikumpulkan langsung oleh peneliti, dan berfungsi untuk mendukung analisis hukum.[53] Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari tiga sumber bahan hukum yang terdiri atas:

a. Bahan Hukum Primer
    1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
    2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
    3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
b. Bahan Hukum Sekunder

[51] Putra Angga Arniya, *Metode Penulisan Artikel Hukum*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Jakara, 2024, hlm. 26.

[52] Muhammad Syahrum, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, Dotplus Publisher, Jakarta, 2022, hlm. 18.

[53] *Ibid,* hlm. 43.

1) Buku-buku tentang hukum perdata, agraria, perlindungan hukum, dan hukum waris
2) Artikel ilmiah, jurnal hukum, dan tesis terdahulu terkait sengketa tanah dan perlindungan ahli waris
3) Pendapat ahli (doktrin) dari sarjana hukum terkemuka

c. Bahan Hukum Tersier

1) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum
2) Ensiklopedia

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara :

a. Penelusuran peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan perlindungan hukum;
b. Pembacaan literatur ilmiah seperti buku, jurnal, dan hasil penelitian;
c. Dokumentasi sumber digital yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

a. Mengklasifikasikan bahan hukum berdasarkan rumusan masalah penelitian;
b. Menafsirkan norma hukum menggunakan asas perlindungan hukum, asas kepastian hukum, dan teori keadilan;
c. Menarik kesimpulan yang sistematis dan argumentatif untuk menjawab tiga rumusan masdalah penelitian secara tepat dan akurat.