

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena berkat dan anugerah-Nya sehingga tugas akhir ini yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Berdasarkan Surat Izin Perumahan (Studi Kasus Putusan No.157 PK/Pdt/2020)” dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak dapat diselesaikan tepat waktu. Oleh karena itu Penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, yaitu kepada :

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Velliana Tanaya, S.H, M.H. selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Vincensia Esti P.S., S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Yossi Niken Respati, S.H., M.H. selaku wakil Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

5. Ibu Shinta Pangesti, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing penulis untuk kesediaan waktu, kesabaran dan memberikan masukan yang sangat membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini.
6. Dosen-dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan pengajaran selama penulis belajar di Universitas Pelita Harapan.
7. Seluruh staff Faktultas Hukum yang telah membantu dalam proses administrasi.
8. Mama, Bapa dan Boy yang selalu memberikan dukungan, semangat dan doa dari awal masuk perkuliahan hingga sampai pada tahap penulis menyelesaikan Tugas Akhir.
9. Tante Kembar, Revano dan Jose yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat waktu.
10. Bou Magdalena Hutapea yang selalu memberikan doa, dukungan, semangat kepada penulis untuk menyelesaikan studi Sarjana Hukum Strata Satu di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan..
11. Rahmat Sahputra Rezeki Nainggolan yang sudah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
12. Prisilia Deswyta SH yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

13. Miqaila, Novita, Winda, Wanda yang selalu meluangkan waktu untuk membantu dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

14. Teman-teman yang menjadi murid bimbingan skripsi ibu Shinta Pangesti

15. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebut satu per satu yang membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Dengan kerendahan hati, akhir kata penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca sangat bermanfaat bagi penulis. Penulis berharap tugas akhir ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca, peneliti lain dan masyarakat, Tuhan Yesus menyertai kita semua.

Tangerang, 19 Februari 2020

**Penulis**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	12
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	13
1.4.2 Manfaat secara praktis.....	13
1.5 Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
2.1. Landasan Teori.....	16
2.1.1 Tanah, Hak Atas Tanah dan Fungsi Tanah .....	16
2.1.2 Pendaftaran Tanah.....	17
2.1.3 Penguasaan Hak Atas Tanah .....	21
2.1.4 Prosedur Tentang Perolehan Hak Milik Atas Tanah.....	23
2.1.5 Sewa Menyewa Berdasarkan KuhPerdata.....	32
2.2. Landasan Konseptual .....	35
2.2.1 Tanah Terlantar .....	35
2.2.2. Surat Izin Perumahan .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	48
3.2 Jenis Data dan Sumber Data yang Digunakan .....	49
3.3 Metode Pengumpulan Data .....	52
3.4 Jenis Pendekatan .....	54
3.5. Sifat Analisis Data.....	57
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>59</b>
4.1 Pengaturan Surat Izin Perumahan berdasarkan Peraturan Perundang- Undangan di Indonesia.....	59

4.2 Penyelesaian Atas Kasus Penguasaan Tanah Berdasarkan Surat Izin Perumahan (Studi Kasus Putusan Nomor 157 PK/Pdt/2020).....	75
4.2.1 Gugatan Penggugat .....	75
4.2.2 Tuntutan penggugat.....	77
4.2.3 Jawaban Para Tergugat.....	78
4.2.3.1 Jawaban Dari Tergugat .....	78
4.2.3.2 Jawaban dari Turut Tergugat I.....	79
4.2.4 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat .....	80
4.2.4.1 Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.....	80
4.2.4.2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat .....	89
4.2.5 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta .....	90
4.2.5.1 Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Jakarta .....	90
4.2.5.2 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta .....	92
4.2.6 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Mahkamah Agung .....	93
4.2.6.1 Pertimbangan Hukum Pengadilan Mahkamah Agung .....	93
4.2.6.2 Putusan Pengadilan Mahkamah Agung .....	96
4.2.7 Pertimbangan Hukum dan Putusan Peninjauan Kembali.....	96
4.2.7.1 Pertimbangan Hukum Peninjauan Kembali.....	96
4.2.7.2 Putusan Peninjauan Kembali .....	99
4.2.8 Analisa Putusan Pengadilan .....	100
4.2.8.1 Analisa Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.....	100
4.2.8.2 Analisa Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta.....	102
4.2.8.3 Analisa Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung .....	106
4.2.8.4 Analisa Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Peninjauan Kembali .....	107
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>112</b>
5.1 Kesimpulan.....	112
5.2 Saran.....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>
<b>LAMPIRAN</b>	