

STATUS KEPEMILIKAN TANAMAN YANG BERADA DI ATAS HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN

Abd Hamid Bakir¹, Abraham Ferry Rosando²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: abdamidbakir7@gmail.com, ferry@untag-sby.ac.id

ABSTRAK

Asas pemisahan horizontal mengatur tentang asas yang memisahkan antara tanah dengan benda-benda/bangunan yang berada di atasnya, maksudnya ialah bahwa pemilik tanah tidak dengan sendirinya mempunyai hak atas benda-benda/bangunan yang berada di atasnya, jadi siapa yang mendirikan atau membangun dialah yang mempunyai hak bukan pemilik tanah. Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dimana penelitian hukum normatif harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum dan pendekatan terhadap Perundang-undangan (*Statute Approach*). Dalam penelitian ini untuk mengetahui bagaimana status dari tanaman yang berada di atas tanah hak orang lain, dimana pada asas pemisahan horizontal bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, dalam hukum perdata terdapat 2 upaya hukum : Upaya hukum biasa ialah banding, kasasi, dan *verzet* dalam pasal 180 HIR. dan Upaya hukum luar biasa adalah terjadi perlawanan pada pihak ketiga dan dalam peninjauan kembali (*request civiel*).

Kata Kunci : Tanah, Tanaman, Asas Pemisahan Horizontal

ABSTRACT

The principle of horizontal separation regulates the principle that separates land from the objects/buildings above it, meaning that the land owner does not automatically have the right to the objects/buildings above it, so whoever builds or builds them will own them. non-owner rights. The research used in this paper is using normative legal research, where normative legal research must be stated in a paper, it is sufficient to state that this research is legal research and an approach to legislation (*Statute Approach*). In this study, to find out the status of plants that are on other people's land, which is on the principle of horizontal separation of buildings, and plants that are on the ground are not part of the land. Land rights do not automatically include ownership of buildings and plants on it. In civil law there are 2 legal remedies: Ordinary legal remedies are appeal, cassation, and *verzet* in article 180 HIR. and Extraordinary legal remedies are resistance to third parties and under review (*civil request*).

Keywords : Soil, Plants, Horizontal Separation Principle

PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam pelaksanaan eksistensi manusia memegang peranan yang sangat esensial. Bangsa Indonesia yang menjalankan kehidupan agraris bergantung sepenuhnya pada tanah. Tanah sebagai barang utama yang harus dimiliki dalam pelaksanaan kehidupan agraris sebagai perolehan tanah hortikultura dan peternakan. Tanah juga menjadi alasan untuk memperkirakan bantuan dan ketergantungan pemerintah bagi individu yang tinggal di daerah pedesaan. Di dalam luasnya wilayah metropolitan, tanah memegang peranan penting sebagai tanah kantor dan tanah pribadi. Akibatnya, tanah tidak dapat dipisahkan dari keberadaan manusia sebagai akibat dari setiap kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan esensial yang mendasar dan menjadi tempat bagi orang untuk melanjutkan rutinitas sehari-hari dan mendapatkan aset untuk melanjutkan kehidupan mereka.

Dalam Undang-undang Pertanahan dikenal dengan *Asas Accesie* atau Asas Lampiran, yaitu bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berada di atas dan merupakan susunan dengan tanah yang dianggap penting bagi tanah yang dimaksud, maka pada saat itu kebebasan tanah tanpa hak. orang lain, mengingat fakta bahwa hukum mengingat pemikiran struktur dan tanaman untuk tanah. siapa yang diadili, kecuali jika ada satu persetujuan lagi dengan pihak yang menyusun atau menetapkannya. Kegiatan yang sah mengenai tanah biasanya mencakup tanaman dan bangunan, dengan alasan bahwa hukum mengingat tanaman dan bangunan untuk itu.

Dalam Hukum Adat, tanah merupakan isu yang vital. Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat, tanah merupakan tempat manusia hidup dan melanjutkan kehidupannya. Lahan standar adalah milik jaringan regulasi standar yang telah dikuasai cukup lama. Dalam sebuah negara di mana individu ingin melaksanakan pemerintahan mayoritas sosial, pemanfaatan tanah untuk individu berkembang terbaik adalah kondisi *sine qua non*. Untuk mencapai tujuan ini, para ahli yang terampil diharapkan untuk menengahi dalam usaha tanah, terutama yang berkaitan dengan kelahiran, perpindahan dan hilangnya hak kepemilikan tanah.

Pengaturan pertanahan adalah keseluruhan rangkaian peraturan perundang-undangan yang berkembang dari kerjasama kehidupan antara orang-orang yang berhubungan dengan masalah pemanfaatan tanah. Dalam peraturan pertanahan standar ada pedoman yang sah. Keseluruhan rangkaian undang-undang yang berkembang dan tercipta dalam kegiatan publik

antar manusia sangat erat kaitannya dengan penggunaan dan sekaligus menjauhi perdebatan tanah sebagaimana yang diharapkan. Hal ini diatur dalam peraturan pertanahan standar. Dari pengaturan peraturan pertanahan ini akan muncul kebebasan dan komitmen yang erat kaitannya dengan hak-hak istimewa yang ada di atas tanah.

Tanah adalah sesuatu yang sangat dibutuhkan manusia. Agar tidak ada ketidakpastian kebebasan antara satu sama lain, penting untuk memiliki aturan yang mengatur hubungan antara orang dan tanah. Pedoman atau aturan yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini, selanjutnya disebut sebagai peraturan pertanahan menurut peraturan baku. Tanah merupakan sumber daya negara yang sangat besar, sumber pendapatan negara juga sebagian besar berasal dari pungutan dan salah satu pengeluaran, khususnya beban dari tanah, baik bea bangunan maupun bea lainnya seperti sewa, hak pakai hasil, dll. Tanah pada akhirnya akan habis dengan setiap tanah yang dimiliki atau ditempati karena meningkatnya jumlah penduduk Indonesia. Mungkin saja dalam jangka panjang wilayah kita habis dan tidak ada tanah kosong atau kosong untuk setiap bagian terakhirnya.

Selanjutnya diperlukan pedoman atau pedoman yang sah, yaitu pedoman khusus kegiatan publik yang bersifat mengarahkan dan memaksa untuk menjamin permintaan di mata masyarakat. Hukum harus menjadi peraturan yang jelas untuk memberikan keyakinan yang sah kepada pemilik asli dari alasan tertentu.

Hukum Pertanahan mempersepsikan dua macam standar mengenai tanah yang berdampak pada kekuasaan dan penguasaan tanah. Aturan utama disebut sebagai pedoman koneksi (*accessie*) dan itu berarti bahwa tanah tidak hanya terbatas pada lapisan luar bumi tetapi juga apa yang ada di bawah atau lebih itu karena setiap bagian terakhirnya adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan. secara khusus kepada pemilik hak atas tanah diberikan ahli sesuai dengan pengertian kebebasan tanah. Untuk situasi ini, kekuasaan dan tanggung jawab untuk hak-hak istimewa tidak hanya terbatas pada lapisan luar tanah tetapi juga apa yang ada di bawahnya yang terhubung dan tetap di atasnya. Sedangkan aturan selanjutnya adalah standar detasemen genap. Dalam pedoman ini, pengertian tanah hanya meliputi lapisan terluar tanah sehingga apa yang berhubungan atau tetap berada di atasnya dan apa yang terkandung di bawahnya tidak lain adalah suatu kesatuan tersendiri namun struktur yang terpisah, khususnya pemegang kebebasan tanah hanya menguasai tanah. lapisan luar tanah, sementara struktur atau apa pun. yang ditambahkan pada tanah tersebut memiliki hak-hak

penguasaan yang berbeda dan hal ini membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas barang yang tergabung dalam tanah tersebut tidak sama dengan orang yang memegang hak atas tanah tersebut.

Dalam UUPA hak atas tanah juga tidak meliputi pemikiran kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh di bawahnya. Dinyatakan dalam Pasal 8 bahwa pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air, dan ruang angkasa perlu diatur. Dalam Penjelasan Pasal 8 disebutkan: karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenal kekayaan-kekayaan alam, yang terkandung dalam tubuh bumi, air, dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri.

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia, Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang- Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, Sebagai peraturan dasar, UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional. Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “ *Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, pengaturan hak atas tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA). Hal tersebut diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA Bahwa : “*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*”.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disingkat UUPA, apa yang dimaksud dengan Agraria mempunyai arti penting yang sangat luas, yang meliputi Bumi, Air, dan kekayaan alam di dalamnya. Menurut Profesor Boedi Harsono, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria atau yang disingkat dengan UUPA, apa yang dimaksud dengan Agraria memiliki arti yang sangat luas, yang meliputi Bumi, Air, dan kekayaan alam di dalamnya.

Segala sesuatu misalnya tanaman atau bangunan yang berdiri di atas tanah dengan mengacu pada KUHPerdara, maka semua tanaman atau bangunan menjadi sebidang tanah dengan alasan berlaku aturan sambungan sesuai Pasal 500 dan Pasal 506 KUH Perdata.

Hal ini menjadi berbeda ketika mengacu pada peraturan pertanahan yang tertuang dalam UUPA bahwa yang berlaku adalah pedoman pembagian rumah susun, lebih spesifiknya pemisahan antara tanah dan segala yang berdiri di atasnya. Untuk situasi ini berlaku bahwa pihak yang mengembangkan pabrik atau membangun struktur tersebut adalah pemilik pabrik atau bangunan tersebut.

Dengan aturan pembagian tingkat bahwa seseorang yang mengklaim tanah tidak dijamin memiliki semua yang ada di tanah itu. Pemilik tanah tidak boleh menerima bahwa tanaman atau bangunan di atas tanah secara alami menjadi milik pemilik tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum dan pendekatan dan bahan yang digunakan harus dikemukakan.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan Perundang-undangan perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain :

1) Bahan Hukum Primer

1. Ketentuan mengenai Asas pelekatan dalam BW (*Burgerlijk Wetbook*)
2. Ketentuan mengenai Kekuasaan Kehakiman dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)
3. Ketentuan mengenai Asas pemisahan horizontal dalam Pasal 44 Ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.

2) Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder merupakan Buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum dan

jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

a. Status Kepemilikan Tanaman Yang Berada di Atas Hak Atas Tanah Milik Orang lain

Tanah adalah sumber kehidupan, hubungan tanah dan manusia yang membuat perubahan-perubahan dalam tata susunan kepemilikan dan penguasaan tanah, pada gilirannya akan juga memberikan pengaruh pada pola hubungan antar manusia itu sendiri. Yang menjadi masalah bukan tanah itu sendiri tetapi terjadinya penguasaan tanah yang timpang, dimana ada yang tidak menguasai, dan di pihak lain ada yang menguasai dalam satuan jumlah yang sangat besar.

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya begitu pula ruang angkasa adalah merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu sudah semestinya pemanfaatan atau fungsi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta ruang angkasa haruslah ditunjukkan untuk mencapai kemakmuran rakyat Indonesia.

Saat ini Sistem Pertanahan Indonesia mempunyai aturan yang mengatur tentang tanah yaitu disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan yang digunakan saat ini. Salah satu aturan yang mengatur tentang tanaman yang berada diatas tanah yaitu Asas Pemisahan Horizontal. Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding beginsel*).

Penerapan asas horizontal dalam hukum pertanahan nasional merupakan konsekuensi dari ditetapkannya Hukum Tanah Adat sebagai dasar pembentukan Hukum Pertanahan Nasional. Kesatuan Hukum Pertanahan Nasional dibuktikan dengan terbentuknya UUPA. Asas kepemilikan bangunan atau tanaman yang dianut dalam UUPA atau Hukum Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini adalah asas pemisahan horizontal, Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UUPA yang berbunyi "*Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain unuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa*".

Asas pemisahan horizontal ialah asas yang memisahkan antara tanah dengan benda-

benda/bangunan yang berada di atasnya, maksudnya ialah bahwa pemilik tanah tidak dengan sendirinya mempunyai hak atas benda-benda/bangunan yang berada di atasnya, jadi siapa yang mendirikan atau membangun dialah yang mempunyai hak bukan pemilik tanah.

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

b. Upaya Hukum Pemilik Tanaman Yang berada di Atas Tanah Hak Atas Tanah Milik Orang lain

Upaya hukum ialah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, tidaklah sesuai dengan apa yang diinginkan. karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil keputusan atau memihak kepada salah satu pihak.

Dalam hukum acara perdata dikenal adanya 2 (dua) macam upaya hukum :

1. Upaya hukum biasa ialah banding, kasasi, dan verzet. Upaya hukum ini pada umumnya adalah menanggihkan pelaksanaan putusan, kecuali apabila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan didasarkan pasal 180 HIR.
2. Upaya hukum luar biasa adalah terjadi perlawanan pada pihak ketiga dan dalam peninjauan kembali (*request civiel*). Adapun upaya hukum luar biasa ini tidak menanggihkan eksekusi.

Ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juga telah menetapkan Hak milik sebagai hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Meskipun hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, dalam menggunakannya harus tetap memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara

kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, serta tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya agar bertambah kesuburannya dan tercegah kerusakannya. Pasal 24 Undang-Undang Pokok Agraria "*Penggunaan Tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan*".

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.

Pembagian golongan penduduk di Indonesia sebelum Indonesia merdeka menggambarkan pluralisme peraturan yang diberlakukan termasuk ketentuan hukum pertanahannya. Pembagian golongan penduduk tersebut adalah :

1. Golongan Eropa, terhadap golongan ini berlaku hukum perdata barat yang diberlakukan Belanda di Indonesia termasuk ketentuan mengenai pertanahannya, sebagaimana diatur dalam Buku II BW dan beberapa peraturan yang dibuat oleh pemerintah Belanda di Indonesia saat itu.
2. Golongan Timur Asing, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum pertanahan yang termuat dalam Buku II BW, sama dengan golongan Eropa berdasarkan asas konkordansi.
3. Golongan Bumiputera, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum adat untuk masalah pertanahannya.

Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal dan asas pemisahan horizontal. Sejak berlakunya KUH Perdata kedua asas ini diterapkan secara berdampingan sesuai dengan tata hukum yang berlaku dewasa itu.

Sejak berlakunya UUPA maka ketentuan Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hipotik.

Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Dalam hukum tanah Negara-negara yang menggunakan apa yang disebut *Asas Accessie* atau Asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena

hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Pasal 500 dan 571 KUH Perdata). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah.

Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang saat ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional, mengesampingkan asas perlekatan yang telah dijelaskan sebelumnya. Dalam asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada si pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya, atau dengan kata lain bahwa asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Asas pemisahan horizontal ini berlaku bagi tanah-tanah yang dikuasai dengan dan tunduk pada hukum adat. Asas ini mengandung prinsip bahwa bangunan dan atau tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Hal ini berarti bahwa pemegang hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan atau tanaman yang berdiri di atasnya. Atau dengan perkataan lain pemegang hak atas tanah belum tentu selaku pemilik bangunan dan atau tanaman di atasnya.

KESIMPULAN

Asas kepemilikan bangunan atau tanaman yang dianut dalam UUPA atau Hukum Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini adalah asas pemisahan horizontal, Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UUPA yang berbunyi "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain unuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa". Bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas suatu bidang

tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya.

Dalam hukum acara perdata dikenal adanya 2 (dua) macam upaya hukum :

- 1) Upaya hukum biasa ialah banding, kasasi, dan verzet. Upaya hukum ini pada umumnya adalah menanggukkan pelaksanaan putusan, kecuali apabila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan didasarkan pasal 180 HIR.
- 2) Upaya hukum luar biasa adalah terjadi perlawanan pada pihak ketiga dan dalam peninjauan kembali (*request civiel*). Adapun upaya hukum luar biasa ini tidak menanggukkan eksekusi.

Ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juga telah menetapkan Hak milik sebagai hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah.

Meskipun hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, dalam menggunakannya harus tetap memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, serta tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya agar bertambah kesuburannya dan tercegah kerusakannya.

Pasal 24 Undang-Undang Pokok Agraria "*Penggunaan Tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan*".

DAFTAR PUSTAKA

- Efendie, Bachtar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung. Penerbit Alumni. 1982.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. 2003
- Marzuki, Soerodjo, Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Asas Tanah (HPL) (Eksetensi, Pengaturan dan Praktik)*. Yogyakarta. LaksBang Mediatama. 2013
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana. 2007
- Setiawan, Yudhi. *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht dalam Konsolidasi Tanah)*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2009
- Siahaan, Mariot P., *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*. Jakarta. Rajawali Press. 2005
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.