



Analisis Yuridis Kepemilikan Pohon Pepaya yang Ditanam Tanpa Izin di Area Pabrik dan Implikasi Penebangannya

Gregorius Fabius Caesar Niki¹, Gunawan Widjaja²

¹²Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia

Email: ¹febicesaarnika@gmail.com; ²gunawan.widjaja@uta45jakarta.ac.id

Diserahkan tanggal 12 Januari 2026 | Diterima tanggal 28 Februari 2026 | Diterbitkan tanggal 16 Maret 2026

Abstract:

This study examines the legal status of papaya trees planted without permission on company-owned land and the legal consequences of their subsequent felling by factory security personnel. Using a normative legal research method with statutory and conceptual approaches, this study analyzes relevant provisions of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) and the Basic Agrarian Law (UUPA No. 5/1960). The findings reveal that, pursuant to the principle of accession (accessie) under Articles 500, 571, and 588 of the KUH Perdata, objects permanently growing on land become the property of the landowner by operation of law. Although the UUPA recognizes the horizontal separation principle, its application presupposes a valid legal basis such as a written agreement, which was absent in the present case. Consequently, the unauthorized planter has no legally enforceable ownership claim over the trees. The felling conducted by factory security does not constitute an unlawful act (perbuatan melawan hukum) under Article 1365 KUH Perdata, as it falls within the legitimate exercise of the company's rights as landowner. This study contributes to legal clarity concerning property rights disputes within Indonesia's dual civil-agrarian normative framework.

Keywords: *plant ownership; principle of accession; horizontal separation; land rights; unlawful act*

Abstrak :

Penelitian ini mengkaji status hukum pohon pepaya yang ditanam tanpa izin di atas tanah milik perusahaan serta konsekuensi hukum dari penebangan pohon-pohon tersebut oleh petugas keamanan pabrik. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menggabungkan pendekatan yuridis dan konseptual, penelitian ini menganalisis ketentuan-ketentuan yang relevan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA No. 5/1960). Temuan menunjukkan bahwa, berdasarkan prinsip aksesie (accessie) sebagaimana diatur dalam Pasal 500, 571, dan 588 KUH Perdata, benda-benda yang tumbuh secara permanen di atas tanah menjadi milik pemilik tanah secara otomatis berdasarkan ketentuan hukum. Meskipun UUPA mengakui prinsip pemisahan horizontal, penerapannya mensyaratkan adanya dasar hukum yang sah seperti perjanjian tertulis, yang tidak ada dalam kasus ini. Akibatnya, penanaman yang tidak berizin tidak memiliki klaim kepemilikan yang dapat ditegakkan secara hukum atas pohon-pohon tersebut. Penebangan yang dilakukan oleh petugas keamanan pabrik tidak termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, karena hal tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan hak perusahaan sebagai pemilik tanah yang sah. Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap kejelasan hukum terkait sengketa hak milik dalam kerangka normatif ganda sipil-agri di Indonesia.

Kata Kunci: kepemilikan tanaman; prinsip akses; pemisahan horizontal; hak atas tanah; perbuatan melawan hukum

Copyright © 2026, Author

This is an open-access article under the [CC BY-NC-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)



PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bermasyarakat, tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai ekonomis sekaligus sosial yang tinggi. Penguasaan dan pemanfaatan tanah kerap menimbulkan konflik, terutama ketika terjadi tumpang tindih antara kepentingan pemilik lahan dan pihak-pihak yang memanfaatkan lahan tersebut tanpa alas hak yang sah (Subekti, 2005). Salah satu bentuk konflik yang masih sering dijumpai dalam praktik hukum Indonesia adalah persoalan kepemilikan

tanaman yang ditanam oleh pihak lain di atas tanah bukan miliknya tanpa seizin pemilik. Kasus semacam ini menimbulkan pertanyaan mendasar: kepada siapakah secara hukum tanaman tersebut menjadi milik, dan apakah tindakan pengambilan atau penebangan oleh pemilik lahan dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum?

Secara yuridis, persoalan tersebut bersinggungan langsung dengan dua rezim hukum yang berlaku secara bersamaan di Indonesia. Rezim pertama adalah hukum perdata sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menganut asas perlekatan (*accessie*), yakni prinsip yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang secara permanen melekat atau tumbuh di atas tanah menjadi milik pemilik tanah demi hukum. Asas ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 500, 571, dan 588 KUH Perdata yang menegaskan bahwa hak milik atas tanah mencakup segala benda yang berada di atasnya. Dengan demikian, tanaman yang ditanam oleh pihak ketiga di atas tanah orang lain akan beralih kepemilikannya kepada pemilik tanah sejak saat penanaman dilakukan, terlepas dari siapa yang secara fisik melakukan penanaman (Salim H.S., 2014).

Rezim kedua adalah hukum agraria yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menganut prinsip pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*), yakni prinsip yang berasal dari hukum adat Indonesia yang memungkinkan adanya pemisahan kepemilikan antara tanah dan benda atau tanaman yang berada di atasnya (Harsono, 2008). Prinsip ini secara konseptual bertolak belakang dengan asas perlekatan dalam KUH Perdata, karena membuka kemungkinan bagi seseorang untuk memiliki tanaman meskipun ia bukan pemilik tanahnya. Namun demikian, para ahli hukum agraria sepakat bahwa penerapan prinsip pemisahan horizontal mensyaratkan adanya alas hak (*rechtstitel*) yang sah dan jelas antara pemilik tanah dan pihak yang menanam, seperti perjanjian sewa, pinjam-pakai, atau hak guna bangunan (Santoso, 2012).

Ketegangan antara kedua prinsip tersebut mencuat secara nyata dalam kasus yang menjadi objek kajian penelitian ini. Kasus bermula ketika seorang individu menanam pohon pepaya di area pabrik milik perusahaan tanpa memperoleh izin maupun membuat perjanjian apa pun dengan pihak perusahaan. Pohon yang tumbuh kemudian ditebang oleh pihak keamanan (*security*) perusahaan atas instruksi manajemen, dengan alasan mengganggu operasional dan keselamatan kerja. Tindakan penebangan ini memicu klaim kepemilikan dari pihak penanam yang menganggap dirinya telah menderita kerugian dan menjadi korban perbuatan melawan hukum (Soeroso, 2018).

Kajian ilmiah yang secara khusus membahas persinggungan antara asas perlekatan KUH Perdata dan prinsip pemisahan horizontal UUPA dalam konteks penanaman tanaman tanpa izin di lahan perusahaan masih terbatas dalam literatur hukum Indonesia. Sebagian besar kajian yang ada berfokus pada konflik agraria dalam skala yang lebih besar, sehingga kasus-kasus berskala kecil namun bernilai preseden seperti ini luput dari perhatian akademik (Wibowo & Prasetyo, 2021). Berdasarkan celah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis status kepemilikan pohon pepaya yang ditanam tanpa izin di atas tanah milik pabrik berdasarkan hukum perdata dan agraria Indonesia; (2) mengkaji apakah tindakan penebangan oleh pihak keamanan perusahaan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata; serta (3) merumuskan implikasi hukum bagi penanam dan pemilik lahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang mengkaji norma-norma hukum positif yang berlaku, khususnya KUH Perdata dan UUPA, melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Marzuki, 2016). Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer (KUH Perdata, KUHP, UUPA, dan yurisprudensi terkait) serta bahan hukum sekunder (buku, artikel jurnal ilmiah, dan doktrin hukum). Pengumpulan bahan dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), sedangkan analisis dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Berdasarkan analisis terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan, penelitian ini menghasilkan tiga temuan utama sebagai berikut.

A. Status Kepemilikan Pohon Pepaya Menurut Hukum

Pohon pepaya yang ditanam tanpa izin di atas tanah milik pabrik secara hukum menjadi milik perusahaan selaku pemilik lahan sejak saat penanaman dilakukan. Ketentuan Pasal 571 KUH Perdata menegaskan bahwa hak milik atas sebidang tanah mencakup segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam perut bumi tersebut. Tidak ada perjanjian, kuasa, atau izin tertulis yang diberikan oleh perusahaan kepada penanam, sehingga tidak terdapat alas hak yang dapat mengalihkan kepemilikan pohon tersebut kepada penanam (Subekti, 2005; Salim H.S., 2014).

B. Ketidaklayakan Klaim Kepemilikan Penanam

Klaim kepemilikan yang diajukan oleh pihak penanam tidak memiliki kekuatan hukum yang dapat dipaksakan (*legally unenforceable*). Prinsip pemisahan horizontal UUPA tidak dapat dijadikan dasar klaim kepemilikan dalam kasus ini, mengingat penerapannya mensyaratkan adanya hak yang diakui oleh hukum, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau perjanjian yang sah antara penanam dan pemilik tanah (Santoso, 2012; Harsono, 2008). Tidak terpenuhinya syarat tersebut menyebabkan penanam tidak dapat berkedudukan sebagai pemilik sah atas pohon yang ditanamnya.

C. Kualifikasi Tindakan Penebangan

Tindakan penebangan oleh pihak keamanan perusahaan tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dari keempat unsur PMH — perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas — unsur pertama tidak terpenuhi karena penebangan dilakukan terhadap benda yang secara hukum merupakan milik perusahaan sendiri (Djojodirjo, 1979). Dengan tidak terpenuhinya salah satu unsur secara kumulatif, kualifikasi PMH tidak dapat diterapkan terhadap tindakan tersebut.

Pembahasan

A. Asas Perlekatan (*Accessie*) sebagai Dasar Kepemilikan Hukum

Asas perlekatan atau *accessie* merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum kebendaan civil law yang diadopsi oleh hukum perdata Indonesia melalui KUH Perdata. Prinsip ini berakar pada adagium hukum Romawi *superficie solo cedit*, yang secara harfiah berarti ‘segala yang berada di atas tanah mengikuti tanahnya’ (Prodjodikoro, 1966). Ketentuan Pasal 500 KUH Perdata mengatur bahwa segala hasil alam dan benda yang melekat pada tanah merupakan bagian dari tanah itu sendiri, sedangkan Pasal 571 KUH Perdata mempertegas bahwa hak milik atas tanah mencakup lapisan di atasnya dan segala yang tumbuh di sana, termasuk tanaman dan bangunan yang melekat secara permanen.

Dalam konteks kasus ini, penanaman pohon pepaya merupakan tindakan yang menambahkan benda (tanaman) pada tanah milik orang lain secara sepihak. Tidak ada unsur perjanjian atau izin yang dapat mengalihkan hak atas tanaman tersebut dari pemilik tanah kepada penanam. Menurut Subekti (2005), asas perlekatan berlaku secara otomatis tanpa memerlukan perbuatan hukum tersendiri dari pemilik tanah, sehingga pohon pepaya yang tumbuh di area pabrik langsung berada dalam lingkup hak milik perusahaan. Dengan kata lain, tindakan penanam dalam merawat dan menumbuhkan pohon tersebut tidak melahirkan hak kepemilikan apa pun bagi dirinya, karena ia tidak pernah memiliki alas hak yang sah sejak awal.

Perlu pula ditegaskan bahwa asas perlekatan tidak hanya berlaku bagi tanaman yang sengaja ditanam, tetapi juga bagi tanaman yang tumbuh secara liar. *A contrario*, jika tanaman yang tumbuh secara liar pun menjadi milik pemilik tanah, maka penanaman yang dilakukan secara sengaja namun tanpa izin tentu tidak memberi hak yang lebih besar kepada penanam (Widyadharma, 2022). Hal ini menunjukkan betapa kuatnya kedudukan hukum pemilik tanah dalam rezim keperdataan Indonesia.

B. Prinsip Pemisahan Horizontal: Peluang dan Batasan Normatif

Prinsip pemisahan horizontal yang dianut oleh UUPA merupakan refleksi dari hukum adat Indonesia yang memandang tanah dan benda di atasnya sebagai dua entitas yang dapat dipisahkan secara yuridis. Harsono (2008) menjelaskan bahwa dalam konsepsi hukum adat, seseorang dapat memiliki tanaman atau bangunan di atas tanah milik orang lain selama ia memiliki hak yang diakui oleh masyarakat hukum setempat, misalnya melalui hak usaha atau perjanjian bagi hasil. UUPA mengadopsi pandangan ini dan mengakui kemungkinan terpisahnya kepemilikan tanah dengan benda di atasnya melalui lembaga-lembaga hak seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai.

Meskipun demikian, penerapan prinsip pemisahan horizontal tidak bersifat mutlak dan tidak dapat diterapkan secara sepihak. Santoso (2012) menegaskan bahwa pemisahan kepemilikan antara tanah dan benda di atasnya hanya dapat terjadi apabila ada alas hak (*rechtstitel*) yang sah, baik berupa hak yang lahir dari undang-undang maupun perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam kasus yang dikaji, penanam tidak memiliki alas hak apa pun — tidak ada perjanjian tertulis, tidak ada izin yang dapat dibuktikan, dan tidak ada hak atas tanah yang diberikan oleh negara. Oleh karena itu, prinsip pemisahan horizontal tidak dapat digunakan sebagai justifikasi klaim kepemilikan pohon pepaya oleh penanam.

Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam sistem hukum Indonesia, ketika tidak terdapat alas hak yang jelas, asas perlekatan KUH Perdata akan mengisi kekosongan tersebut. Keduanya tidak saling menghapuskan, melainkan berfungsi secara komplementer: prinsip pemisahan horizontal berlaku ketika ada hak yang sah, sedangkan asas perlekatan berlaku sebagai aturan umum ketika tidak ada hak semacam itu (Wibowo & Prasetyo, 2021).

C. Analisis Perbuatan Melawan Hukum atas Tindakan Penebangan

Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam doktrin hukum perdata Indonesia, suatu perbuatan dikategorikan sebagai PMH apabila memenuhi empat unsur secara kumulatif, yaitu: (1) adanya perbuatan yang melanggar hukum atau bertentangan dengan kepatutan; (2) adanya kesalahan dari pelaku (*schuld*); (3) adanya kerugian yang nyata; dan (4) adanya hubungan sebab-akibat (*causaliteit*) antara perbuatan dan kerugian (Djojodirjo, 1979; Agustina, 2003).

Mengkaji tindakan penebangan melalui kerangka tersebut, unsur pertama — perbuatan yang bertentangan dengan hukum — gagal terpenuhi. Penebangan dilakukan oleh pihak keamanan perusahaan atas perintah manajemen terhadap pohon pepaya yang secara hukum telah menjadi milik perusahaan berdasarkan asas perlekatan. Pemilik benda berhak untuk memanfaatkan, mengubah, bahkan memusnahkan miliknya sendiri selama tidak melanggar hukum atau hak pihak lain, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 570 KUH Perdata yang mengatur hak milik secara penuh. Karena pohon pepaya adalah milik perusahaan, tindakan penebangannya merupakan pelaksanaan hak milik yang sah dan tidak dapat dikategorikan sebagai PMH (Subekti, 2005; Agustina, 2003).

Di samping itu, tidak terdapat kerugian yang dapat diklaim secara hukum oleh penanam. Kerugian yang didalilkan penanam — yakni hilangnya pohon yang ditanamnya — tidak memiliki dasar hukum karena pohon tersebut tidak pernah sah menjadi miliknya. Seseorang tidak dapat menuntut ganti rugi atas kehilangan benda yang memang bukan miliknya secara hukum (Agustina, 2003). Dengan demikian, unsur kerugian yang dapat dituntut ganti ruginya pun tidak terpenuhi, sehingga secara keseluruhan tindakan penebangan bebas dari kualifikasi PMH.

D. Potensi Tanggung Jawab Hukum Pihak Penanam

Sebaliknya, tindakan penanam dalam memasuki area pabrik dan menanam pohon tanpa izin justru berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum bagi dirinya. Dari perspektif hukum perdata, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai PMH yang merugikan pihak perusahaan, apabila keberadaan pohon tersebut terbukti mengganggu atau merusak operasional pabrik (Soeroso, 2018). Dari perspektif hukum pidana, tindakan memasuki pekarangan tertutup milik

orang lain tanpa izin dapat dikenai sanksi berdasarkan Pasal 167 KUHP, sementara penyerobotan tanah dalam skala tertentu dapat dikenai ketentuan Pasal 385 KUHP.

Hal ini menggarisbawahi pentingnya kesadaran hukum masyarakat terkait penggunaan lahan milik orang lain. Apapun motif yang melatarbelakangi penanaman — baik ekonomi, subsistensi, maupun kebiasaan lokal — tidak dapat dijadikan pembenaran hukum bagi tindakan pemanfaatan lahan tanpa izin pemilik. Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam bidang hukum kebendaan menghendaki agar setiap pemanfaatan aset milik pihak lain didasarkan pada persetujuan yang jelas dan tertulis (Khairandy, 2016; Widyadharma, 2022)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pohon pepaya yang ditanam tanpa izin di atas tanah milik pabrik secara hukum menjadi milik perusahaan sejak saat penanaman, berdasarkan asas perlekatan (*accessie*) yang diatur dalam Pasal 500, 571, dan 588 KUH Perdata. Prinsip pemisahan horizontal UUPA tidak dapat diterapkan dalam kasus ini karena tidak terdapat alas hak yang sah antara penanam dan pemilik tanah, sehingga klaim kepemilikan penanam tidak memiliki kekuatan hukum yang dapat dipaksakan (Santoso, 2012; Harsono, 2008).

Tindakan penebangan pohon pepaya yang dilakukan oleh pihak keamanan perusahaan tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata, karena penebangan dilakukan terhadap benda yang secara hukum merupakan milik perusahaan sendiri (Djojodirjo, 1979; Agustina, 2003). Sebaliknya, penanam berpotensi dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata maupun pidana, atas tindakan memasuki dan memanfaatkan lahan orang lain tanpa izin.

Penelitian ini menegaskan perlunya perjanjian tertulis yang jelas sebagai dasar hukum bagi setiap pihak yang ingin memanfaatkan lahan milik orang lain, termasuk untuk kegiatan penanaman di lahan perusahaan. Kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan benda di atas tanah orang lain mensyaratkan adanya alas hak yang sah, yang tidak dapat digantikan oleh itikad baik penanam semata (Wibowo & Prasetyo, 2021).

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Program Pascasarjana FHUI.
- Djojodirjo, M. (1979). *Perbuatan melawan hukum*. Pradnya Paramita.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Khairandy, R. (2016). *Pokok-pokok hukum dagang Indonesia*. FH UII Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian hukum* (Cet. ke-12). Kencana.
- Prodjodikoro, W. (1966). *Asas-asas hukum perdata*. Sumur Bandung.
- Salim H.S. (2014). *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)* (Cet. ke-8). Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Soeroso, R. (2018). *Pengantar ilmu hukum* (Cet. ke-14). Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). *Pokok-pokok hukum perdata* (Cet. ke-33). Intermasa.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104.
- Wibowo, A., & Prasetyo, H. (2021). Kepemilikan benda tidak bergerak dalam perspektif asas *accessie* dan prinsip pemisahan horizontal. *Jurnal Hukum Privat*, 3(1), 45–62. <https://doi.org/10.31316/jhp.v3i1.1721>
- Widyadharma, I. G. (2022). Perlindungan hukum pemilik lahan terhadap pemanfaatan tanpa izin dalam hukum perdata Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Toposantara*, 5(2), 110–126.