

**Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum Atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios (Studi Putusan Nomor : 916 K/PDT/2023)**

**Heri Yani<sup>1</sup>, Muhammad Faisal<sup>2</sup>, Tajuddin Noor<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

[yanih3718@gmail.com](mailto:yanih3718@gmail.com), [muhammad.faisal@fh.uisu.ac.id](mailto:muhammad.faisal@fh.uisu.ac.id), [tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id](mailto:tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id)

**Abstrak**

Tanah dalam pengertian hukum Agraria adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai usaha. Memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum di dalam hukum perdata yang dilakukan oleh organ badan hukum pertanggungjawabannya didasarkan pada Pasal 1364 KUHPerdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, pertanggungjawabannya dapat dipilih antara Pasal 1465 dan Pasal 1367 KUHPerdata. Penelitian bersifat deskriptif dan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Data diperoleh melalui penelitian ke perpustakaan (Library Research), Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 916 K/Pdt/2023. Berdasarkan hasil penelitian lapangan diperoleh data bahwa Yusrina telah mendirikan kios dan menyewakannya tanpa izin dari Roslina sebagai pemilik tanah. Yusrina telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana dan dihukumi selama 5 (lima) bulan penjara karna telah menyewakan tanah milik Roslina. Setelah menjalani hukuman penjaranya, Yusrina masih tetap tidak memiliki iktikad baik untuk mengembalikan tanah milik Roslina, namun Yusrina tetap menguasai serta menyewakan tanah milik Roslina walaupun sudah diberikan peringatan dan pemberitahuan, sehingga Roslina mengalami menderita kerugian, tidak hanya kerugian materil kesempatan untuk mengelola manfaat dari tanah tersebut, namun juga atas kerugian imateril atas beban emosional, waktu dan tenaga yang dikerahkan untuk menguasai kembali tanah a quo yang telah dikuasai secara melawan hukum oleh Yusrina. Kesimpulan dalam penelitian ini, Yusrina telah mendirikan kios dan menyewakannya tanpa izin dari Roslina, berdasarkan ketentuan hukum perdata bahwa Yusrina telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka penyelesaiannya dilakukan dengan cara mengganti kerugian yang dialami oleh Roslina. Peneliti menyarankan agar Yusrina mengembalikan tanah milik Roslina dalam keadaan kosong.

**Kata Kunci : Penggunaan Tanah Tanpa Izin, Perbuatan Melawan Hukum.**

**Abstract**

*Land in the sense of agrarian law is the surface layer of the earth that is used for business purposes. Using land without proper permission or legal authority is an unlawful act. Responsibility for unlawful acts in civil law carried out by legal entities is based on article 1364 of the civil code. For unlawful acts committed by a representative of a legal entity who has a working relationship with a legal entity, he can be held accountable based on article 1367 of the civil code. For unlawful acts committed by organs that have a working relationship with legal entities, liability can be chosen between article 1465 and article 1367 of the Civil Code. The research is descriptive and uses a normative juridical approach. Data wa obtained through library research, applicable laws and regulations and Supreme Court Decision Number 916 K/Pdt/2023. Based on the results of field research, data was obtained that Yusrina had set up a kiosk and rented it out without permission from Roslina as the land owner. Yusrina was proven guilty of committing a criminal offense and was sentenced to 5 (five) months in prison for renting out Roslina's land. After serving her prison sentence, Yusrina still does not have good intentions to return Roslina's land, but Yusrina continues to control and rent out Roslina's land even though she has been given warnings and notifications, so that Roslina suffers losses, not only material losses in the opportunity to manage the benefits of*

the land but also for immaterial losses due to the emotional burden, time and energy expended to regain control of the a quo land which had been unlawfully controlled by Yusrina. The conclusion in this research is that Yusrina has set up a kiosk and rented it out without Roslina's permission, based on the provisions of civil law that Yusrina has committed an unlawful act, so the solution is to compensate for the losses suffered by Roslina. Researchers suggested that Yusrina return Roslina's land empty.

**Keyword : Use of Land without permit Unlawful Acts.**

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Tanah bagi kehidupan manusia sangat strategis karena berdimensi sangat luas yang meliputi dimensi sosial, ekonomi, budaya, politik, produksi dan dimensi pertanahan dan keamanan. Sebagai negara yang berlatar belakang agraris, tanah merupakan sesuatu yang bernilai sangat penting di dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah berfungsi sebagai tempat dimana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.<sup>1</sup>

Oleh sebab itu orang selalu ingin untuk memperoleh dan menguasai tanah, namun pada sisi lain masih ada orang yang tidak memanfaatkan tanah secara maksimal karena sering juga terlihat tanah itu ditelantarkan, padahal aturan Undang – Undang melarang tanah untuk ditelantarkan. Tanah dan bangunan merupakan benda – benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempengaruhi eksistensi tiap – tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Hukum tanah itu malah mengandung makna yang sangat luas

cakupan hukum yang melingkupinya, sebab jika disebut hukum tanah tentu tidak hanya satu bidang hukum saja yang terlibat mengaturnya. “Hukum Tanah itu adalah pengaturan pada kedudukan hukum hak keperdataan orang (*corpus*) atas tanah”. Sementara jika hukum yang mengatur bagaimana keterlibatan negara mengatur tanah, baik tanah yang di haki dan yang belum di haki, baik yang sifatnya privat maupun yang sifatnya publik.<sup>2</sup>

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”.<sup>3</sup>

Menurut konsep hukum agraria sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti yang berbeda dan akan menimbulkan akibat hukum yang berbeda

<sup>1</sup>Dayat Limbong, “Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penerbitannya”, Jurnal Mercatoria, Vol. 10 No. 1 (Juni, 2017), h. 3

<sup>2</sup>Muhammad Yamin Lubis, Rahim Lubis, Zaidar, Affan Mukti, Mariati Zendrato, **Hukum Agraria Lanjutan**, 2019, USU Press, h. 11

<sup>3</sup>Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, , 2010, h. 3

pula. Arti “dikuasai” tidak sama dengan pengertian “dimiliki”.

Dalam Ilmu Hukum, kita mengenal adanya perbuatan melawan hukum (PMH). Biasanya perbuatan melawan hukum diidentifikasi dengan perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan dan kesopanan serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam lapangan hukum. Dalam konteks hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi ini bukan dalam lapangan perjanjian.

Seperti halnya dalam pemakaian tanah tanpa izin yang dilakukan oleh Tergugat. Dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Bahwa Tergugat telah mendirikan Rumah Kios dan menyewakannya tanpa izin dari Penggugat meskipun Penggugat telah menegur dan memperingati tetapi Tergugat tidak mengindahkannya.

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk mengkaji tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Yusrina yang membangun bangunan Rumah Kios di atas tanah milik Roslina. Sehingga dengan demikian ketertarikan Penulis muncul untuk membahas lebih dalam dengan judul “Pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum atas

Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios di Jalan Pertempuran No. 6-H Lk. VIII, Kelurahan Pulo Brayon, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2845 K/Pdt/2019.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum pemakaian tanah dalam pembangunan Rumah Kios berdasarkan hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan Rumah Kios?
3. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 916 K/Pdt/2023?

## **C. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 916 K/Pdt/2023 Tentang Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum Atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian ini adalah deskriptif yang memaparkan obyek yang diteliti dengan menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan

perundang – undangan yang menyangkut permasalahan di atas. Jenis penelitian yang dipergunakan adalah hukum yuridis normative. Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian yang mengacu pada norma – norma hukum yaitu meneliti terhadap bahan pustaka atau bahan sekunder.<sup>4</sup>

### 3. Metode Pendekatan

Metode yang dilakukan adalah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan Kasus (*Case Approach*) digunakan untuk mempelajari peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 916 K/Pdt/2023. Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut, penulis melakukannya dengan cara membaca, membahas, dan mempelajari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:916 K/Pdt/2023. Serta menyesuaikannya dengan peraturan perundang – undangan, surat – surat edaran maupun yurisprudensi, majalah – majalah hukum, teori – teori hukum dan pendapat – pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder, kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya, yaitu tentang perbuatan melawan hukum tentang tanah.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Sumber Data

Jenis data penelitian adalah data sekunder yang bersumber dari :

- a) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 185/Pdt/2022/PT.MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 916 K/Pdt/2023.
- b) Bahan hukum sekunder yaitu yaitu bahan – bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer berupa buku – buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti.
- c) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### b. Alat Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library research*) yaitu melalui beberapa literature berupa buku – buku ilmiah, peraturan perundang – undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, jurnal, internet serta sumber – sumber teoritis lainnya yang berhubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum.

### 5. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh disusun secara sistematis,

---

<sup>4</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, 2004, h. 45

kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif kualitatif, dengan memaparkan data yang telah diperoleh dari studi kepustakaan yang nantinya pengolahannya dan pembahasannya dikaitkan dengan isi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 916 K/Pdt/2023 yang bertujuan untuk menjawab permasalahan yang ditarik menjadi kesimpulan.

## II. Hasil Penelitian

### A. Bentuk Pengaturan Hukum Pemakaian Tanah Dalam Pembangunan Rumah Kios berdasarkan hukum positif di Indonesia

Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Jadi bisa diartikan bahwa sengketa tanah merupakan kejadian perselisihan antara perorangan atau lembaga mengenai perihal yang berkaitan dengan pertanahan. Beberapa cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dapat ditempuh melalui beberapa cara berikut ini : pertama, melalui jalur pengadilan (litigasi), kedua, melalui jalur alternative (non litigasi).<sup>5</sup>

Hukum positif atau juga sering disebut sebagai *ius constitutum*, memiliki arti sebagai hukum yang sudah ditetapkan dan berlaku sekarang disuatu tempat atau Negara.

Hukum positif merupakan sederet asas dan kaidah hukum yang berlaku saat ini yang berbentuk lisan maupun tulisan yang keberlakuan hukum tersebut mengikat secara khusus dan umum yang ditegakkan oleh lembaga peradilan atau pemerintahan yang hidup dalam suatu negara.

Hukum positif juga dapat dimaknai sebagai tata hukum yang berlaku pada waktu tertentu dalam suatu wilayah tertentu. Detailnya, hukum positif merupakan hukum yang berlaku sekarang bagi suatu masyarakat tertentu dalam suatu daerah tertentu. Hukum positif mencakup beberapa unsur di antaranya Peraturan mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat, peraturan diadakan oleh badan-badan resmi yang berwajib, peraturan bersifat memaksa, dan sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut adalah tegas.

- a. Sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut adalah tegas.
  1. Ciri – ciri hukum positif, yaitu :
    - a. Terdapat perintah / larangan.
    - b. Perintah dan / larangan tersebut harus dipatuhi oleh setiap orang.
  2. Sifat hukum positif adalah mengatur dan memaksa.

Hukum positif merupakan peraturan – peraturan hidup kemasyarakatan yang dapat memaksa orang (person) agar mentaati tata tertib dalam masyarakat serta memberikan sanksi yang tegas berupa hukuman terhadap siapa aja yang tidak mematahinya. Sanksi harus diadakan bagi sebuah hukum agar kaedah – kaedah hukum dapat ditaati. Karena tidak setiap orang hendak mentaati kaedah – kaedah hukum tersebut.

---

<sup>5</sup><https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyang/article/view/2826>

Menyadari pentingnya manfaat tanah bagi manusia, sekaligus merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemaslahatan umat manusia di Indonesia.

Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah diseluruh Indonesia adalah milik bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, karenanya tidak dapat diperjual belikan atau diperdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa.

Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan suatu tanah tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan yang didasarkan pada suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak. Oleh karena itu dimungkinkan seseorang hanya menguasai secara yuridis saja, tanpa penguasaan fisik. Penguasaan yuridis dimaksudkan sebagai kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, meskipun pada kenyataannya penguasaan fisiknya hanya dilakukan oleh pihak lain.

Hak atas tanah dalam UUPA merupakan nama lembaga – lembaga baru, yang bukan merupakan kelanjutan dari lembaga – lembaga hak – hak atas tanah yang lama sejak berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 dan terjadinya unifikasi

hukum tanah sudah tidak ada lagi. Sedangkan hak – hak atas tanah yang lama sebagai hubunga hukum konkret sejak 24 September 1960 dikonversi oleh UUPA atau diubah menjadi salah satu hak yang baru dari hukum tanah nasional.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur diantara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Menyadari pentingnya manfaat tanah bagi manusia, sekaligus merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka Pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemasalahatan umat manusia di Indonesia.

Oleh karena itu, para pendiri negeri ini mengaturnya secara khusus dalam konstitusi negeri ini, yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Tahun 1945, yaitu : “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat”. Sebagai kelanjutannya diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok – pokok Agraria, yang merupakan Peraturan Perundang –

Undangan dasar dari masalah pertanahan.<sup>6</sup> Sedangkan secara spesifik, kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 ayat (3) dari Undang – Undang tersebut, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah milik bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, karenanya tidak dapat diperjual belikan atau diperdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi kepemilikan terdapat unsur *komunalistik religius*, artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan.

Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan suatu tanah tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana

layaknya orang yang mempunyai hak. Oleh karena itu dimungkinkan seseorang hanya menguasai secara yuridis saja, tanpa penguasaan fisik. Penguasaan yuridis dimaksudkan sebagai kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, meskipun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain.

Dalam hukum tanah Nasional ada bermacam – macam hak penguasaan atas tanah, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia disebut dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, semata – mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat disebut dalam Pasal 3 UUPA beraspek perdata dan publik.
4. Hak – hak perorangan atau Individu, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
  - a. Hak – hak atas tanah sebagai hak – hak individu yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA. Pengertian Hak Pengelolaan (HPL) terdapat dalam rumusan pasal 136 UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo pasal 1 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang

---

<sup>6</sup>Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, Gramedia, 2012, h. 2

dirumuskan sebagai berikut : “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan”.

- b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan sebagaimana dalam Pasal 49 UUPA.
- c. Hak jaminan atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan, sebagaimana dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadikannya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur diantara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>7</sup>

Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, ia hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak – hak penggunaan atas tanah. Ketentuan – ketentuan berkenaan yang mengatur hak – hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem, yang disebut Hukum Tanah.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan yang di atas sekali.

2. Keadaan bumi disuatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Tentang tempat usaha yang berada pada kawasan perumahan atau permukiman ada aturan yang perlu diketahui, yakni Pasal 49 ayat (1) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman. Dinyatakan bahwa pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Oleh karena itu diperbolehkan apabila suatu rumah dipakai untuk hunian sekaligus sebagai tempat usaha namun dengan persyaratan dan kesesuaiannya terhadap peraturan perundang – undangan terkait

Pemilik rumah perlu memperhatikan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, sehubungan dengan Izin Mendirikan Bangunan, guna memastikan bahwa pemanfaatan bangunan tersebut telah sesuai dengan fungsi peruntukannya. Sebagaimana ketentuan Pasal 49 Ayat (1) UU 1/2011 di atas, yang paling penting adalah apakah rumah yang dijadikan tempat usaha tidak membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian, terutama bagi warga di sekitarnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Ayat (2) UU 1/2011 yang menyatakan pemanfaatan rumah selain

---

<sup>7</sup>Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, h. 24

digunakan untuk fungsi hunian, harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

Sebelum tahun 2017, setiap tempat usaha harus mengurus Izin Gangguan dengan membayar Retribusi Izin Gangguan. Saat ini, telah diberlakukan aturan hukum yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2017 Tentang Pencabutan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan Di Daerah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan Di Daerah (Permendagri 19/2017).

Peraturan ini mencabut aturan-aturan yang terkait dengan pedoman penetapan izin gangguan di daerah. Namun demikian, sekalipun sudah ada Permendagri 19/2017 tersebut, implikasi penetapan izin gangguan diserahkan kepada kebijakan daerah masing-masing.

Untuk itu, tetangga yang merasa terganggu dapat menanyakan kepada tempat usaha tersebut, apakah mereka mempunyai Izin Gangguan dari Pemerintah Daerah setempat atau tidak. Apabila tidak mempunyai izin dari Pemerintah Daerah atau Setempat maka langkah hukum secara administratif dapat ditempuh apabila tempat usaha di dalam permukiman tersebut diduga telah melanggar ketentuan Pasal 49 Ayat (2) UU 1/2011, yaitu menyebabkan tidak

terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

Sanksi administratif diatur di dalam ketentuan Pasal 150 Ayat (2) UU 1/2011, dengan terlebih dahulu sebelumnya membuat aduan kepada instansi terkait. Apabila terbukti, maka tempat usaha yang melakukan pelanggaran dapat dikenakan sanksi berupa :

1. Peringatan tertulis.
2. Pembatasan kegiatan pembangunan.
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
4. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan.
5. Penguasaan sementara oleh Pemerintah (disegel).
6. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu.
7. Pembatasan kegiatan usaha.
8. Pembekuan izin mendirikan bangunan.
9. Pencabutan izin mendirikan bangunan.
10. Pembekuan / pencabutan surat bukti kepemilikan rumah.
11. Pencabutan izin usaha, pengawasa, pembatalan izin.
12. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu.
13. Pencabutan insentif.
14. Pengenaan denda administratif.
15. Penutupan lokasi.

#### **B. Pertanggungjawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas Pemakaian Tanah Tanpa Izin dalam pembangunan Rumah Kios**

Banyak sekali tanah – tanah, baik yang ada di dalam maupun diluar kota – kota

besar, dipakai oleh orang – orang tanpa izin dari penguasa yang berwajib atau yang berhak. Pemakaian tanah tersebut meliputi pula tanah – tanah perkebunan. Pemerintah pada umumnya dapat memahami keadaan yang tidak sewajarnya itu, yang disebabkan karena sangat kurangnya persediaan tanah bagi rakyat, baik untuk perumahan maupun untuk bercocok tanam.

Dalam pada itu untuk pembangunan Negara, penggunaan tanah haruslah dilakukan dengan cara yang teratur. Pemakaian tanah secara tidak teratur, lebih – lebih yang melanggar norma – norma hukum dan tata tertib, sebagaimana terjadi di banyak tempat, benar – benar menghambat, bahkan seringkali sama sekali tidak memungkinkan lagi dilaksanakannya rencana pembangunan diberbagai lapangan. Pembuatan bangunan – bangunan di dalam kota untuk tempat tinggal, berjualan dan lain sebagainya yang berjejal – jejal dan tidak teratur letak dan tempatnya, dari bahan – bahan yang mudah terbakar, tidak saja menambah besarnya kemungkinan kebakaran, tetapi dipandang dari sudut kesehatan dan tata tertib keamanan sungguh tidak dapat dipertanggung jawabkan. Belum lagi diperhitungkan berapa kerugian yang di derita Negara dan masyarakat, misalnya dari tindakan – tindakan yang berupa perusakan tanah – tanah perkebunan yang merupakan salah satu cabang produksi yang penting bagi perekonomian negara dewasa ini, pun telah sama – sama kita maklumi pula. Demikianlah maka bagaimanapun juga pemakaian tanah – tanah secara demikian itu, sungguh pun dapat dipahami sebab

musababnya tetapi tidaklah dapat dibenarkan, dan karena itu harus dilarang.

Berhubung dengan itu oleh karena perlindungan tanah – tanah terhadap pemakaian yang tidak teratur dan melawan hukum itu dewasa ini masih perlu dilangsungkan, lagi pula kepada penguasa – penguasa yang bersangkutan masih perlu diberikan dasar – dasar hukum bagi tindakan – tindakannya untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang demikian itu, perlu diadakan peraturan baru yang dapat dilaksanakan secara yang lebih efektif. Mengingat masalahnya yang tidak bersifat “sementara”, maka dipandang lebih baik jika peraturan itu tidak dikeluarkan lagi dalam bentuk peraturan yang didasarkan atas ketentuan Undang – Undang Keadaan Bahaya, melainkan dalam bentuk perundang – undangan biasa. Oleh karena keadaan mendesak, maka peraturan yang dimaksud itu ditetapkan sebagai Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang.

Pemerintah menginsyafi, bahwa pemecahan masalah pemakaian tanah secara tidak sah itu memerlukan tindakan – tindakan lapangan yang luas yang mempunyai bermacam – macam aspek, yang tidak saja terbatas pada bidang agraria dan pidana, melainkan juga mengenai lapangan – lapangan sosial, perindustrian, pemerintah memandang perlu mengambil tindakan untuk mencegah meluasnya perbuatan yang dimaksudkan diatas dan mengeluarkan peraturan sebagai dasar hukumnya dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang ini.

Pertama – tama Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang (Perpu) ini menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam pula dengan hukuman pidana (pasal 2 jo pasal 6 ayat (1) huruf a).

Dalam pada itu tidaklah selalu harus dilakukan tuntutan pidana menurut pasal 6 tersebut. Menteri Agraria dan Penguasa Daerah menurut pasal 3 dan pasal 5 dapat mengadakan penyelesaian secara lain, dengan mengingat kepentingan pihak – pihak yang bersangkutan, pula dengan mengingat rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang dipakai itu. Pemakaian tanah tanpa izin yang berhak tidak diperbolehkan. Tetapi juga tidak dibenarkan jika yang berhak itu memberikan tanahnya dalam keadaan terlantar. Bahkan menurut pasal – pasal 27, 34 dan 40 Undang – Undang Pokok Agraria hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha hapus jika tanahnya diterlantarkan.

Agar supaya untuk memperoleh penyelesaian dapat diselenggarakan secara yang efektif, maka jika dipandang perlu Menteri Agraria dan Penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan (pasal 4 dan Pasal 5 ayat (3)). Dengan demikian maka untuk mengadakan pengosongan tidaklah diperlukan perantaraan Pengadilan. Sudah barang tentu jika memang perlu, selain perintah pengosongan dapat pula dilakukan tuntutan pidana. Dengan demikian maka tindakan – tindakan untuk mengatasi dan menyelesaikan

soal pemakaian tanah – tanah secara tidak sah itu dapat disesuaikan dengan keadaan tanah dan keperluannya, dengan mengingat faktor – faktor tempat, waktu, keadaan tanah dan kepentingan pihak – pihak yang bersangkutan.

Sebagai dasar kebijaksanaan dalam menggunakan wewenang yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) maka ditetapkan dalam ayat (4), bahwa terlebih dahulu haruslah diusahakan tercapainya penyelesaian dengan jalan musyawarah dengan pihak – pihak yang bersangkutan. Jika jalan musyawarah tidak membawa hasil maka Menteri Agraria lah (setelah mendengar Menteri Pertanian) yang akan menetapkan penyelesaiannya dengan memperhatikan kepentingan rakyat pemakai tanah yang bersangkutan, kepentingan penduduk lainnya didaerah tempat letaknya perusahaan kebun dan luas tanah yang diperlukan perusahaan itu untuk menyelenggarakan usahanya.<sup>8</sup>

Seseorang yang tetap menguasai tanah tanpa memiliki surat – surat tanah yang otentik atau pihak yang menguasai atau yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah telah melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atas Kuasanya. Salah satu bentuk konflik pertanahan adalah mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak, atau melanggar

---

<sup>8</sup><https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/1960/51TAHUN~1960PERPU.HTM>

peraturan hukum yang berlaku sesuai dengan Pasal 2 Jo Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atas Kuasanya.

Manusia memiliki hak untuk menguasai tanah yang menjadi hak miliknya. Di era globalisasi ini, lahan pertanian semakin sempit. Banyak orang atau badan hukum yang menduduki dan menggunakan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Hal tersebut merupakan keadaan yang tidak wajar dan tidak dapat dimaklumi karena sangat terbatasnya lahan pertanahan baik untuk pemukiman maupun kegiatan usaha lainnya. Namun, segala kekuasaan yang dimiliki manusia memiliki batasan sebagaimana telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya. Tindak penguasaan tanah tanpa izin merupakan sebuah tindakan perbuatan yang melawan hukum dan dapat merugikan orang lain.

Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan. Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam

pergaulan dengan sesama warga masyarakat.<sup>9</sup>

Dalam Ilmu Hukum, kita mengenal adanya perbuatan melawan hukum (PMH). Biasanya perbuatan melawan hukum diidentifikasi dengan perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan dan kesopanan serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam lapangan hukum. Dalam tulisan ini penulis ingin menjelaskan perbedaan perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana maupun dalam hukum perdata serta unsur-unsur yang membedakan antara keduanya. Dalam konteks hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi ini bukan dalam lapangan perjanjian. Sedangkan dalam konteks pidana perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang dilakukan di luar kekuasaan atau kewenangannya serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam lapangan hukum. Pada bagian akhir penulisan, penulis menyimpulkan perbedaan mendasar antara perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana dan hukum perdata.

Seseorang dapat menguasai tanah dengan memiliki bukti sertifikat hak milik yang

---

<sup>9</sup><https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/651>

harus di daftarkan pada lembaga yang berwenang untuk pendaftaran tanah, yaitu Badan Pertanahan Negara (BPN).

Penyerobotan tanah termasuk kedalam penyalahgunaan wewenang terhadap hak milik tanah Pemerintah melalui Undang – Undang telah mengatur Pasal khusus untuk memberikan kemudahan kepada korban yang mengalami penyerobotan tanah. Mengambil hak orang lain merupakan tindakan melawan hukum. Tindakan ini dapat berupa menempati tanah, melakukan pemagaran, mengusir pemilik tanah yang sebenarnya dan lain sebagainya.<sup>10</sup>

### **C. Pertimbangan Hukum Hakim pada Putusan Nomor 916 K/Pdt/2023**

#### **1. Kronologi Kasus**

Roslina (Penggugat) adalah pemilik sah atas tanah seluas ±30 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pertempuran No. 6-H Lk. VIII Kelurahan Pulo Brayon, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan. Sedangkan Yusrina (Tergugat) adalah orang yang telah menguasai tanah a quo dan mendirikan kios di atasnya untuk disewakan tanpa izin dari Penggugat.

Bahwa pada bulan Februari 2012 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai tanah a quo dan mendirikan kios di atasnya serta menyewakannya tanpa izin dari Penggugat. Setelah mengetahui hal tersebut, suami Penggugat dengan iktikad baik menjumpai Tergugat untuk menanyakan apa dasar Tergugat menguasai tanah a quo,

namun Tergugat tidak dapat menunjukkan dasar kepemilikannya. Kemudian Penggugat akhirnya membuat laporan ke Kepolisian dan Tergugat telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana dan dihukum 5 (lima) bulan penjara karena telah menyewakan tanah milik orang lain dan Tergugat di adili di Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor : 795/Pid.B/2016/PN.MDN Tanggal 1 November 2016 diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 42/Pid.B/2017/PT.MDN Tanggal 06 Maret 2017.

Setelah menjalani hukuman penjaranya, Tergugat masih tetap tidak memiliki iktikad baik untuk mengembalikan tanah milik Penggugat namun Tergugat masih menguasai dan menyewakan tanah Penggugat tanpa seizin Penggugat. Tergugat tidak jera terhadap hukuman penjara dengan tetap menguasai serta menyewakan tanah Penggugat walaupun sudah diberikan peringatan dan pemberitahuan. Tergugat telah secara sengaja melakukan perbuatan melawan hukum karena akibat perbuatan Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian, tidak hanya kerugian materil kesempatan untuk mengelola manfaat dari tanah tersebut, namun juga atas kerugian imateril atas beban emosional, waktu dan tenaga yang dikerahkan untuk menguasai kembali tanah a quo yang telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat.

Berdasarkan kronologis tersebut Penggugat telah mendaftarkan permasalahan tersebut ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan terdaftar dengan Register Nomor :

---

<sup>10</sup><https://www.hukumonline.com/berita/a/jerat-hukum-penyerobotan-tanah>

460/Pdt.G/2021/PN.Mdn. Bahwa terhadap permasalahan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan Putusan serta terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut juga telah diupayakan Banding ke Pengadilan Tinggi Medan, sehingga terhadap permasalahan tersebut masing – masing Pengadilan telah menjatuhkan Putusan yaitu:

**a. Tingkat Pengadilan Negeri**

**Mengadili**

**Dalam Provisi**

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) ;
3. Menyatakan sah demi hukum, Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas ± 30 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Peretmpuran No. 6-H Lk. VIII, Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2409 atas nama Roslina tanggal 5 Februari 2014 ;
4. Menghukum Tergugat dan atau pihak lain yang menguasai tanah menyerahkan tanah sengjeta dalam

keadaan kosong kepada Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilaman lalai untuk menjalankan Putusan ini, terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.310.000,- (satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;

**b. Tingkat Pengadilan Tinggi**

**Mengadili**

- Menerima permohonan Banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn, Tanggal 6 Desember 2021, yang dimohonkan Banding ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

## 1. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 916 K/Pdt/2023

Bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Agustus 2022 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar :

- a. Menerima Permohonan dari Kuasa Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding, Tergugat ;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn Tertanggal 6 Desember 2021 *juncto* Pengadilan Tinggi Nomor 185/Pdt/2022/PT.MDN, Tertanggal 23 Juni 2022 tersebut ;

### Dalam Provisi :

- a. Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

### Dalam Eksepsi :

- a. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- b. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) ;
- c. Menyatakan sah demi hukum, Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas ± 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Pertempuran Nomor 6-H Lk. VIII, Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan berdasarkan

sertifikat Hak Milik Nomor : 2409 atas nama Roslina tanggal 5 Februari 2014 ;

- d. Menghukum Tergugat dan atau pihak lain yang menguasai tanah menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;
- e. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilaman lalai untuk menjalankan Putusan ini, terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap ;
- f. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini ;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.310.000,- (satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat Banding Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor : 185/PDT/2022/PT.MDN tanggal 23 Juni 2022. Untuk itu Hakim Mahkamah Agung telah membuat pertimbangan hukum yang pada pokoknya adalah :

- Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 8 Agustus 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 6 September 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *judex factie* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan *judex factie* / Pengadilan Negeri Medan, Mahkamah Agung berpendapat *judex factie* / Pengadilan Tinggi Medan sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan mengenai kepemilikan atas tanah sebagaimana bukti P-1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 2409 Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan atas nama Roslina, sementara bukti T-1 dan T-2 yang diajukan oleh Tergugat tidak dapat mematahkan bukti P-1, sehingga objek sengketa adalah milik Penggugat, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik atas objek sengketa maka segala tindakan Tergugat baik membangun kios dan pernah menyewakan kios tanpa seizin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan Tergugat tersebut juga sudah dinyatakan bersalah oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tepat pertimbangan putusan *judex factie* Tergugat dan atau pihak lain yang menguasai tanah dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;
- Bahwa selain itu, alasan – alasan kasasi merupakan pengulangan dalil dan penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi,

karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat – syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang – undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *judex factie* / Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan / atau Undang – Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YUSRINA tersebut harus ditolak ;
- Menimbang, oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;
- Memperhatikan Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan ;

## **2. Amar Putusan Nomor 916 K/Pdt/2023 Mengadili :**

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon **YUSRINA** tersebut ;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

## **3. Analisis Putusan Nomor 916 K/Pdt/2023**

Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 916 K/Pdt/2023, antara Pemohon Kasasi (**YUSRINA**) melawan Termohon Kasasi (**ROSLINA**). Dimana Putusannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan serta sejalan dengan fakta – fakta hukum yang terungkap dalam persidangan awal di Pengadilan Negeri Medan Nomor : 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn yaitu pada pertimbangan hukum pada pokoknya telah sepakat menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*).

Dimana Pemohon Kasasi telah mendirikan kios diatas tanah milik Penggugat dan menyewakannya tanpa seizin dari Penggugat sehingga Penggugat mengalami

kerugian, tidak hanya kerugian materil kesempatan untuk mengelola manfaat dari tanah tersebut, namun juga atas kerugian imateril atas beban emosional, waktu dan tenaga yang dikerahkan untuk menguasai kembali tanah a quo yang telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat ;

Terhadap penerapan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan tidak terdapat kekeliruan dalam memberikan Putusannya. Karena setelah mempelajari berkas perkara dari mulai Pengadilan Negeri Medan telah ditemukan fakta – fakta yang kuat bahwa antara Pemohon Kasasi memang benar telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mendirikan kios diatas tanah milik Termohon Kasasi dan menyewakannya;

Sehingga berdasarkan perbuatan Pemohon Kasasi tersebut telah nyata merugikan Termohon Kasasi. Karenanya terhadap segala kerugian, baik kerugian materil dan imateril telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, demi menjaga keadilan kepada para pihak.

Berdasarkan latar belakang diatas, telah di duga Yusrina terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggunaan tanah milik Roslina. Dalam hal tersebut, Pengadilan Negeri Medan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian yaitu :

- a. Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat pemilik tanah seluas 30 meter persegi berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor 2409 atas nama Roslina tanggal 5 februari 2014.

- b. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah Penggugat dalam keadaan kosong.
- c. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila lalai untuk menjalankan Putusan.

### III. Penutup

#### A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum pemakaian tanah pembangunan Rumah Kios berdasarkan hukum positif di Indonesia diatur dengan peraturan Perpu Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin dari yang berhak atau kuasanya.
2. Pertanggungjawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan Rumah Kios adalah dengan menyerahkan kembali tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada pemiliknya dan membayar uang paksa (dwangsom) apabila lalai menjalankan Putusan sejak Putusan berkekuatan hukum tetap.
3. Terhadap Putusan Hakim baik Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Tinggi Medan dan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Penulis tidak sepenuhnya sepakat terhadap Putusan tersebut, karena Yusrina telah menggunakan tanah tersebut selama 8 (delapan) tahun dan seharusnya Yusrina

diwajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Roslina.

#### B. Saran

1. Agar menghindari pemakaian tanah tanpa izin sebaiknya pemilik tanah harus sering melihat atau mengecek tanah miliknya secara langsung dan apabila terdapat hal – hal yang mencurigakan sebaiknya cepat untuk diselidiki.
2. Agar masyarakat tidak menggunakan tanah tanpa izin Pemilik atau Kuasanya karena menggunakan tanah tanpa izin merupakan perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana. Namun juga tidak dibenarkan jika yang berhak atas tanah atau kuasanya membiarkan tanahnya dalam keadaan terlantar sebab menurut ketentuan perundang – undangan yang berlaku, perbuatan atau sikap menelantarkan tanah maka hak – hak atas tanah tersebut dapat dicabut atau hapus demi hukum.
3. Agar pertanggungjawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan Rumah Kios dapat terlaksana sebaiknya Putusan Mahkamah Agung RI dapat mempertegas tentang ganti rugi yang harus dibayar Tergugat kepada pihak Penggugat.

## DAFTAR BACAAN

### A. Buku

- Wirjono Prodjodikoro, **Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata**, Mandar Maju, Yogyakarta, 2000,
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Jakarta: Djembatan, 2005
- Munir Fuady, **Hukum Kontrak**, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999
- Supriadi, **Hukum Agraria**, Jakarta, Sinar Grafika, 2010
- Muhammad Yamin Lubis, Rahim Lubis, Zaidar, Affan Mukti, Mariati Zendrato, **Hukum Agraria Lanjutan**, Medan, USU Press, 2019
- Soedikno Mertokusumo, **Hukum dan Politik Agraria**, Jakarta, Karunika Universitas Terbuka, 1998
- Salim HS, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis**, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Urip Santoso, **Hukum Agraria, Jakarta, Kajian Komprehensif** kencana, 2012
- Muhammad Yamin, Abd. Rahim, **Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria**, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2004
- I Ketut Oka Setiawan, **Hukum Agraria**, Bandung, Pustaka Reka Cipta, 2020
- Urip Santoso, **Hukum Perumahan**, Jakarta, Kencana, 2014
- Isnaini, Anggreni A. Lubis, **Hukum Agraria, Kajian Komprehensif**, Pustaka Prima, 2022
- Pilihan Peraturan Perundang – Undangan, CV. Eko Jaya, Jakarta, 2005
- Urip Santoso, **Perolehan Hak Atas Tanah**, Jakarta: Kencana, 2015
- I Gede Pantja Astawa, **Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang – Undangan di Indonesia**, Bandung, PT. Alumni, 2008
- Elza Syarif, **Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan**, Jakarta, Gramedia, 2012

### B. Peraturan Perundang – Undangan

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria
- Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

### C. Putusan

- Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 460/Pdt.G/2021/PN.MDN
- Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 185/Pdt/2022/PT.Mdn
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 916 K/Pdt/2023

### D. Jurnal

- Dayat Limbong, 2017, Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penertibannya, *Jurnal Mercatoria*, Vol. 10 No 1 Mesdiana Purba, dkk, 2013, Perbuatan Melawan Hukum (Wedderrechtelijk) di Dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) di Dalam Perspektif Hukum Perdata, *Kultura* Vol.14 No. 1
- Nursina Afriyana, Rts. Fanny Inayah, Elko Nuriyatman, 2021 “ Pengaturan Pembangunan Rumah dan Toko atau Ruko Di Kota Jambi Berdasarkan Konsep Tata Ruang Perkotaan”, *Jurnal Mendopo*, Vol. 2 No 1
- Syukron Salam, 2018, Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa, *Nurani Hukum*. Vol. 1 No. 1
- <https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang/article/view/2826>
- <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/651>
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/jerat-hukum-penyerobotan-tanah>

### E. Internet

- Ahmad Sopian, 2020, “Sama-sama Bulat Usaha, Ini Perbedaan Ruko, Rukan, Kios & Toko”, <https://jendela360.com/info/perbedaan-ruko-dan-rukan/>
- Nana Amand, 2023, “Istilah warung dan Kios”, <https://www.kompasiana.com/amandconstantino8623/63ca09652d>

[107e0a1b22e6e2/istilah-warung-dan-kios-plus-pengalaman-menarik-darinya /](https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang/article/view/2826)

Pan, 2019, "Pengertisan kios",  
<https://glosarium.org/arti-kios/>  
<https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang/article/view/2826>