Department of Digital Business
Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)
Homepage: https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS
Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 28880-28899
P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Analisis Ijin Pemakaian Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023)

Oktaviani Hadi Sumarto
Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo
Oktaviani.hadisumarto@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan hukum terkait pendudukan tanpa hak atas tanah yang berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023. Perkara ini melibatkan pemegang Surat Hijau yang sah di Surabaya dengan pihak yang menduduki tanah tersebut tanpa hak sejak tahun 2004. Meskipun pemegang izin memiliki bukti pemakaian tanah yang sah serta telah memenuhi kewajiban pembayaran retribusi dan pajak secara rutin, proses hukum untuk memperoleh pengosongan tanah berlangsung hingga tingkat kasasi. Kondisi tersebut menunjukkan adanya persoalan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang Surat Hijau dan pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang melakukan pendudukan tanpa hak. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi bagaimana pendudukan tanpa hak atas tanah berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) ditinjau dari perspektif hukum serta bagaimana pertanggungjawaban hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian diharapkan menunjukkan bahwa pemegang Surat Hijau memperoleh perlindungan hukum atas penggunaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku, meskipun surat tersebut bukan merupakan sertifikat hak milik. Selain itu, pertimbangan hakim Mahkamah Agung diharapkan menegaskan bahwa pendudukan tanah tanpa dasar hak yang sah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang ditentukan. Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman mengenai perlindungan hukum bagi pemegang Surat Hijau serta pentingnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Kata Kunci: *Pendudukan Tanpa Hak, Surat Hijau, Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum, Ijin Pemakaian Tanah*

1. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu kebutuhan warga negara Indonesia yang hak memilikinya diatur dalam undang-undang, konsep hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa :

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Berdasarkan prinsip ini, negara tidak memiliki tanah, tetapi memiliki kewenangan untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi penggunaan tanah untuk kepentingan rakyat.

Keseluruhan kepemilikan tanah ini pada awalnya adalah negara, yang disebut Hak Menguasai Negara (HMN), kemudian kewenangannya diturunkan kepada pemerintah provisi / daerah / kota. salah satu bentuk pelaksanaan HMN adalah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. HPL merupakan hak menguasai dari negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang HPL, yang dalam konteks pemerintahan daerah dapat diberikan kepada Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kota/Kabupaten untuk mengelola tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Berdasarkan HPL inilah, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menerbitkan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) kepada masyarakat sebagai bentuk hak penguasaan tanah yang sah dalam jangka waktu

tertentu dengan kewajiban membayar retribusi dan pajak bumi dan bangunan. Dengan demikian, IPT merupakan instrumen hukum yang menghubungkan antara HMN yang bersifat abstrak dengan kebutuhan konkret masyarakat akan akses terhadap tanah untuk keperluan hunian, usaha, atau kegiatan lainnya. Kepemilikan atas IPT terjadi ketika ada perjanjian sewa antara pemerintah kota dan warga negara, dan pembayaran retribusi berdasarkan masa berlaku perjanjian sewa tersebut, perjanjian ini tertera dalam lembaran buku hijau yang kemudian membuat

namanya disebut “Surat Hijau”. Pemegang IPT juga memiliki hak dan kewajian selayaknya pemilik dari aset yang tertera dalam Surat Hijau. Di Surabaya, beberapa area Surabaya masih banyak yang merupakan area Surat Hijau, salah satunya adalah dukuh kupang barat.

Kasus yang terjadi pada satu asset di Jalan Dukuh Kupang Barat 99 Surabaya milik Penggugat yaitu LLE (semula atas nama ELL, kemudian dialihkan kepada Penggugat melalui Akta Dading Nomor 02 tanggal 7 Januari 2020), yang memiliki Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) sejak 1991 atas sebidang tanah seluas 644,60 m² di Jalan Dukuh Kupang Barat No. 99. Selama 24 tahun, beliau telah membayar retribusi Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT atau biasa disingkat IPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukti yang seharusnya menjadi jaminan perlindungan hukum. Sejak 2004, tanah tersebut dikuasai tanpa hak oleh Tergugat yaitu keluarga almarhum RH yang merupakan orang tidak dikenal yang tidak sah menduduki tanah tersebut. Upaya damai melalui mediasi yang difasilitasi Pemerintah Kota Surabaya di tahun 2019, Penggugat memberikan rumah pengganti untuk Tergugat pindah, tetapi setelah rumah pengganti dimiliki pihak Tergugat mengingkari dengan tidak mau pindah, bahkan meminta rumah lebih besar dan uang tunai. Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada 8 April 2021.

Proses hukum berjalan sejak 2019, putusan pertama di Pengadilan Negeri Surabaya keluar pada 30 Desember 2021 dimana lebih dari 8 bulan sejak gugatan diajukan. Kemudian, tergugat mengajukan banding, dan Pengadilan Tinggi Surabaya baru memutus pada 19 April 2022. Kasasi ke Mahkamah Agung baru dikabulkan pada 22 Juni 2023, dengan putusan yang memperkuat hak pemilik sah dan menghukum pengosongan tanah serta ganti rugi materiil sebesar Rp 216.524.829,76. Total durasi litigasi: 2 tahun 2 bulan 14 hari atau lebih dari 800 hari melewati tiga tingkat peradilan.

Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) sejak 18 Juli 2024 pun tidak serta-merta menghadirkan keadilan. Proses eksekusi dimulai pada 1 Juli 2025, dengan teguran (aanmaning) pada 30 Juli 2025, tetapi proses eksekusi ini mengalami hambatan. Para Tergugat sudah kalah di tiga tingkat peradilan dan berupaya mencari jalur alternatif dengan meminta bantuan Wakil Walikota Surabaya melalui kanal YouTube "Cak Ji" pada 12 November 2025. Tergugat dalam youtube menyampaikan narasi bahwa mereka telah menguasai tanah sejak tahun 1980-an klaim yang tidak pernah dibuktikan dengan dokumen sah dalam persidangan dan telah ditolak oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun Mahkamah Agung.

Pemilik sah sudah memberikan rumah pengganti senilai Rp 84,5 juta kepada Tergugat sebagai kompensasi agar bersedia mengosongkan tanah dan mengembalikan hak pemilik, dan rumah baru ini sudah diatas namakan pihak Tergugat. dalam upaya perdamaian sebelumnya (Berita Acara Perdamaian 12 Desember 2019), tetapi tergugat malah minta rumah lebih besar dan uang tunai. Respons publik terhadap sikap Tergugat ini sangat kritis. Para penonton mendukung pemilik sah dan mengecam sikap Tergugat karena fakta hukumnya memang jelas: pemilik sah punya bukti Surat Hijau sejak 1991, membayar retribusi dan PBB selama 24 tahun, sudah menang di tiga tingkat peradilan, bahkan sudah memberikan rumah pengganti tapi Tergugat masih mencoba menggugat putusan melalui jalur opini publik.

Mediasi lanjutan ketiga akhirnya difasilitasi oleh Wakil Walikota pada 9 Desember 2025, menghasilkan kesepakatan bahwa Tergugat akan mengosongkan tanah paling lambat 9 Januari 2026. Hingga akhir Desember 2025, eksekusi fisik belum terlaksana. Artinya, dari gugatan pertama (April 2021) hingga saat ini (Desember 2025), sudah berlalu hampir 5 tahun dan pemilik sah masih belum bisa menikmati haknya, meski sudah memberikan kompensasi lebih dari Rp 84 juta ditambah biaya renovasi-renovasi kepada pihak yang menduduki tanahnya tanpa hak. Beban biaya yang harus ditanggung penggugat antara lain : biaya perkara, eksekusi, dan jasa advokat diperkirakan mencapai minimum Rp 400jt, jauh lebih besar dari ganti rugi yang dikabulkan (Rp 216,5 juta). Artinya, meski menang di pengadilan, penggugat justru merugi lebih dari Rp 200 juta, belum termasuk opportunity cost selama hampir 5 tahun.

Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan tegas menyatakan bahwa

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun."

Ketentuan ini diperkuat dengan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa :

"Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa."

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Semua aturan ini menunjukkan kesenjangan tajam antara jaminan normatif dan realitas prosedural: hak substantif dijamin konstitusi, tapi akses untuk menegakkan hak itu (access to justice) terhalang oleh biaya tinggi, proses panjang, dan eksekusi yang tidak pasti.

Kasus ini representasi dari ribuan kasus serupa di seluruh Indonesia, pemilik tanah dengan bukti sah seperti Surat Hijau harus berjuang mati-matian melawan pendudukan tanpa hak. Penulis merasa terpanggil untuk mengangkat kasus ini sebagai objek penelitian skripsi, dengan harapan dapat memberikan kontribusi akademis sekaligus praktis: (1) menganalisis sejauh mana perlindungan hukum bagi pemegang Surat Hijau dalam menghadapi pendudukan tanpa hak; (2) mengidentifikasi hambatan struktural dalam penegakan putusan pengadilan; dan (3) merumuskan rekomendasi kebijakan untuk memperbaiki akses keadilan bagi pemilik tanah sah di Indonesia.

Penelitian menemukan adanya celah struktural dalam sistem peradilan perdata: meskipun Pengadilan Negeri telah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, tapi tidak ada mekanisme efektif untuk mencegah Tergugat tetap menguasai dan menikmati tanah selama proses banding dan kasasi berlangsung. Kondisi ini menciptakan situasi justice delayed yang merugikan pihak yang sudah dinyatakan benar oleh judex facti.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal. Metode ini dipilih karena penelitian berfokus pada pengkajian peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan pendudukan tanpa hak atas tanah berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Hijau). Menurut Johnny Ibrahim (2006), penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji norma, asas, konsep, dan teori hukum untuk menjawab permasalahan hukum tertentu. Dalam penelitian ini, penulis tidak melakukan pengumpulan data lapangan maupun wawancara, melainkan menelaah bahan hukum tertulis yang relevan. Fokus kajian meliputi pengaturan hukum mengenai status dan perlindungan pemegang Surat Hijau serta pertanggungjawaban hukum atas pendudukan tanah tanpa hak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang berkaitan dengan penguasaan tanah, Surat Hijau, dan perbuatan melawan hukum. Peraturan yang dikaji meliputi UUD NRI 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 28 Tahun 2024, serta ketentuan KUHP yang relevan. Pendekatan ini digunakan untuk menilai kedudukan Surat Hijau, hak dan kewajiban pemegangnya, serta konsekuensi hukum pendudukan tanpa hak. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023, termasuk fakta hukum, pertimbangan hakim, dasar hukum, dan amar putusan. Pendekatan tersebut bertujuan mengidentifikasi bentuk pertanggungjawaban hukum yang ditetapkan terhadap pihak yang melakukan pendudukan tanpa hak.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup UUD NRI 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 28 Tahun 2024, serta ketentuan KUHP yang relevan. Selain itu, penelitian menggunakan dokumen perkara berupa SIPT Nomor 188.45/3406P/436.7.11/2020, notulen mediasi tanggal 5 Maret 2020, serta bukti pembayaran retribusi dan PBB periode 1996–2020. Bahan hukum sekunder meliputi buku hukum agraria dan perdata, jurnal ilmiah, penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang digunakan untuk memperkuat argumentasi dan analisis. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya untuk memperjelas istilah serta konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

3. Hasil dan Diskusi

Deskripsi dan Objek Sengketa

Deskripsi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 merupakan putusan kasasi dalam perkara perdata mengenai pendudukan tanah tanpa hak yang berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT), dikenal sebagai Surat Hijau, di Kota Surabaya. Perkara diajukan oleh LLL sebagai pemegang IPT terhadap para Tergugat, yaitu ahli waris RH, yang menguasai tanah tanpa izin. Sengketa diproses melalui Pengadilan Negeri Surabaya, Pengadilan Tinggi

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Surabaya, hingga Mahkamah Agung. Putusan kasasi dijatuhkan pada 22 Juni 2023 dan diberitahukan kepada para pihak pada 18 Juli 2024, sehingga berkekuatan hukum tetap.

Perkara ini penting karena menegaskan perlindungan hukum bagi pemegang IPT ketika hak penggunaan tanahnya dilanggar. Perlindungan hukum dapat bersifat preventif, yakni mencegah sengketa melalui aturan, administrasi, dan kejelasan kewajiban, serta represif, yaitu menyelesaikan pelanggaran melalui lembaga peradilan. Dalam sengketa ini, gugatan perdata digunakan untuk meminta pengosongan tanah dan ganti rugi. Prinsip peradilan sederhana, cepat, dan berbiaya ringan sebagaimana Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menjadi dasar penting dalam akses keadilan. Efektivitas perlindungan tidak hanya ditentukan oleh isi putusan, tetapi juga kepastian pelaksanaan putusan. Karena itu, perkara ini memperlihatkan hubungan antara kepastian status IPT, tanggung jawab pihak yang menduduki tanah, dan tantangan eksekusi putusan di lapangan. Hal ini juga menjadi pelajaran bagi penyelesaian sengketa pertanahan lainnya.

Objek Sengketa I: Tanah Berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah

Objek Sengketa I berupa tanah seluas 644,60 meter persegi di Jalan Dukuh Kupang Barat Nomor 99, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dengan identifikasi Persil Nomor 6395. Pemerintah Kota Surabaya menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas bidang tersebut. Pemegang IPT wajib membayar retribusi tahunan, sedangkan status tanah tetap berada dalam penguasaan pemerintah daerah. Dokumen izin pertama diterbitkan pada 23 Oktober 1991, kemudian diperpanjang pada 20 April 2017 dan 30 September 2020.

Pada 7 Januari 2020, ELL mengalihkan hak IPT kepada Penggugat melalui Akta Dading Nomor 02. Penggugat berkedudukan sebagai pemegang IPT dan tetap memenuhi kewajiban pembayaran retribusi serta Pajak Bumi dan Bangunan. Namun, secara faktual tanah ditempati para Tergugat, ahli waris RH, tanpa IPT atau izin lain dan tanpa pembayaran retribusi. Keadaan tersebut menjadi dasar klaim bahwa penguasaan para Tergugat melanggar hak penggunaan Penggugat.

IPT berbeda dari sertifikat hak atas tanah, khususnya Hak Milik. Sertifikat Hak Milik merupakan bukti hak atas tanah yang kuat dan tidak dibatasi jangka waktu, sedangkan IPT merupakan izin administratif untuk memakai tanah pemerintah dalam jangka waktu tertentu. Peralihan IPT juga mengikuti persetujuan dan pencatatan administratif. Meskipun ruang lingkupnya lebih terbatas, IPT yang diterbitkan pejabat berwenang tetap menjadi dasar perlindungan hukum bagi pemegangnya.

Untuk memberikan gambaran yang lebih sistematis, perbedaan antara IPT dan Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dilihat dalam tabel komparatif berikut:

Aspek Pembeda	Sertifikat Hak Atas Tanah (Hak Milik)	Ijin Pemakaian Tanah (IPT / Surat Hijau)
1. Dasar Hukum	UUPA Nomor 5/1960 Pasal 20; PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah	Perda Kota Surabaya Nomor 3/2016; Perwali Nomor 28/2024; PP Nomor 18/2021 tentang HPL
2. Instansi Penerbit	Badan Pertanahan Nasional (BPN/ATR)	Pemerintah Daerah (Pemkot Surabaya)
3. Sumber Kewenangan	Hak Menguasai Negara (HMN) → UUPA → BPN	Hak Menguasai Negara → HPL → Pemda
4. Sifat Hukum	Hak keperdataan yang bersifat kebendaan (*zakelijk recht)*	Izin administratif publik
5. Kekuatan Hak	Terkuat dan terpenuh (Pasal 20 UUPA)	Terbatas pada pemakaian dan pemanfaatan

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Aspek Pembeda	Sertifikat Hak Atas Tanah (Hak Milik)	Ijin Pemakaian Tanah (IPT / Surat Hijau)
6. Jangka Waktu	Turun-temurun, tidak terbatas waktu	Jangka waktu tertentu (umumnya 5 tahun), dapat diperpanjang
7. Status Tanah	Tanah menjadi milik pribadi *(privaat domein)*	Tanah tetap dikuasai Pemerintah Daerah (*publiek domein)*
8. Hak Menguasai Fisik	Menguasai secara penuh	Menguasai untuk jangka waktu izin
9. Hak Mengalihkan	Bebas dialihkan (jual-beli, hibah, tukar-menukar, warisan)	Dapat dialihkan, tetapi memerlukan persetujuan Pemda
10. Hak Menjaminkan	Dapat dijadikan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan (UU Nomor 4/1996)	Tidak dapat dijaminkan dengan Hak Tanggungan; hanya bangunan yang dapat dijaminkan
11. Kewajiban Finansial	PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)	PBB + Retribusi Daerah (pembayaran berkala)
12. Kewajiban Perpanjangan	Tidak perlu perpanjangan	Wajib diperpanjang setiap 5 tahun
13. Alat Bukti di Pengadilan	Alat bukti terkuat (bukti surat autentik)	Alat bukti yang sah (bukti surat resmi) + bukti pendukung (retribusi, PBB)
14. Perlindungan Hukum	Dilindungi UUPA dan peraturan BPN	Dilindungi Perda, KUHPerdata (Pasal 1365), dan yurisprudensi
15. Konversi / Peningkatan Status	Tidak perlu (sudah status tertinggi)	Dapat dikonversi menjadi Hak Milik/HGB jika memenuhi syarat (proses sertifikasi BPN)
16. Fungsi Utama	Kepemilikan permanen untuk hunian, usaha, investasi	Pemakaian sementara untuk hunian atau usaha sebelum sertifikasi

Objek Sengketa II: Rumah Pengganti yang Ditawarkan dalam Mediasi

Objek Sengketa II adalah rumah pengganti yang disediakan Penggugat agar para Tergugat bersedia meninggalkan tanah utama di Jalan Dukuh Kupang Barat Nomor 99, Surabaya. Rumah tersebut berada di Kelurahan Gadingwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, dengan tanah seluas 19 meter persegi dan bangunan permanen dua lantai. Rumah dibeli pada 24 Januari 2020 dengan harga Rp80.000.000,00. Penggugat juga mengeluarkan Rp4.500.000,00 untuk pemugaran, sehingga total biaya penyediaan rumah mencapai Rp84.500.000,00. Pembelian rumah merupakan tindak lanjut upaya damai yang difasilitasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Dalam Berita Acara Perdamaian tanggal 12 Desember 2019, RH bersedia meninggalkan tanah sengketa

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

dengan syarat disediakan rumah sederhana yang layak huni di Menganti. Perwakilan Penggugat menyetujui permintaan tersebut dan bersedia membantu pengangkutan barang saat pemindahan.

Setelah rumah dibeli, diperbaiki, dan disiapkan untuk ditempati, para Tergugat tidak menjalankan kesepakatan. Mereka menolak pindah ke rumah pengganti dan tetap menguasai tanah utama. Penolakan tersebut menyebabkan biaya pembelian dan pemugaran tidak menghasilkan penyelesaian sengketa sebagaimana direncanakan. Karena itu, pengeluaran untuk rumah pengganti dimasukkan sebagai bagian dari kerugian yang dituntut dalam gugatan. Objek Sengketa II menunjukkan bahwa Penggugat telah menempuh pendekatan kekeluargaan sebelum membawa perkara ke pengadilan, tetapi kesepakatan tersebut tidak berhasil dilaksanakan. Fakta ini turut memperlihatkan itikad baik Penggugat secara nyata.

Kronologi Peristiwa Hukum

Kronologi Peristiwa Hukum

Perkara bermula dari penguasaan tanah ber-IPT atas nama Penggugat. Upaya penyelesaian ditempuh melalui musyawarah dan mediasi, tetapi tidak menghasilkan pengosongan tanah. Penggugat lalu mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Surabaya pada 8 April 2021 dengan register Nomor 382/Pdt.G/2021/PN.Sby. Pengadilan memeriksa Surat Izin Pemakaian Tanah, Akta Dading, pembayaran retribusi dan PBB, berita acara perdamaian, dokumen pembelian rumah pengganti, serta keterangan saksi. Pengadilan Negeri Surabaya pada 30 Desember 2021 mengabulkan gugatan sebagian, menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, memerintahkan pengosongan tanah, dan menetapkan pembayaran ganti rugi secara tanggung renteng. Para Tergugat mengajukan banding, tetapi Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Putusan Nomor 150/PDT/2022/PT.Sby tanggal 19 April 2022 menguatkan putusan tingkat pertama. Upaya kasasi kemudian diajukan ke Mahkamah Agung. Kasasi Nomor 1363 K/Pdt/2023 tanggal 22 Juni 2023 menolak permohonan para Tergugat, dengan perbaikan amar terkait ganti rugi.

Putusan diberitahukan kepada para pihak pada 18 Juli 2024 dan berkekuatan hukum tetap. Karena putusan tidak dijalankan secara sukarela, Penggugat mengajukan permohonan eksekusi pada 1 Juli 2025. Penetapan eksekusi diterbitkan 10 Juli 2025 dan aanmaning dilaksanakan pada 30 Juli 2025. Mediasi kembali dilakukan pada Desember 2025 dengan kesepakatan pengosongan paling lambat 9 Januari 2026. Kronologi ini menunjukkan bahwa penyelesaian melalui pengadilan belum otomatis menjamin pelaksanaan putusan secara fisik di lapangan dalam perkara perdata ini.

Fase Mediasi Pra-Litigasi (2017–2020)

Upaya penyelesaian secara damai telah dilakukan sejak 2017 untuk mengakhiri pendudukan tanah tanpa hak oleh RH dan keluarganya. Pada 12 Desember 2019, para pihak mencapai kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara Perdamaian dengan fasilitasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. RH bersedia meninggalkan tanah di Jalan Dukuh Kupang Barat Nomor 99 dengan syarat Penggugat menyediakan rumah sederhana yang layak huni di Gadingwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik. Kesepakatan juga mencakup bantuan kendaraan untuk memindahkan barang. Sebagai pelaksanaan kesepakatan, Penggugat membeli rumah pengganti pada 24 Januari 2020 seharga Rp80.000.000,00 dan mengeluarkan Rp4.500.000,00 untuk pemugaran. Namun, setelah rumah tersedia, RH dan keluarganya menolak menempatinya serta tidak mengosongkan tanah utama. Pada 5 Maret 2020, Pemerintah Kota Surabaya mengadakan rapat koordinasi yang dihadiri 12 pihak, termasuk unsur kejaksaan, kepolisian, dinas terkait, dan pihak bersengketa. Dalam rapat tersebut, RH menyatakan tidak menerima tawaran rumah pengganti. Kesimpulan rapat menyatakan bahwa kesepakatan tidak tercapai sehingga penyelesaian diarahkan melalui jalur hukum.

Tahap pra-litigasi ini memperlihatkan bahwa Penggugat telah berupaya menyelesaikan masalah tanpa pengadilan dan bersedia mengeluarkan biaya untuk alternatif tempat tinggal. Penolakan terhadap kesepakatan menjadi latar penting bagi gugatan dan tuntutan ganti rugi. Upaya tersebut menjadi bukti bahwa jalur kekeluargaan telah dicoba sebelum perkara diperiksa hakim sebelum litigasi.

Fase Litigasi di Pengadilan Negeri Surabaya (April–Desember 2021)

Pada 8 April 2021, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 382/Pdt.G/2021/PN.Sby. Mediasi pengadilan dilaksanakan pada 28 April 2021 sesuai PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tetapi tidak mencapai kesepakatan. Pemeriksaan kemudian berlanjut pada pokok perkara. Penggugat menyerahkan bukti Surat Izin Pemakaian Tanah, Akta Dading, pembayaran retribusi IPT dan PBB, Berita Acara Perdamaian tanggal 12 Desember 2019, bukti pembelian dan pemugaran rumah pengganti, serta keterangan saksi.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Para Tergugat mengajukan eksepsi dan membantah gugatan, tetapi menurut uraian perkara, mereka tidak menyampaikan bukti hukum yang kuat untuk mendukung bantahan tersebut. Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan pada 30 Desember 2021. Gugatan dikabulkan sebagian, para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan mereka dihukum mengosongkan tanah Objek Sengketa I. Pengadilan juga menetapkan ganti rugi sebesar Rp216.524.829,76 yang harus dibayar secara tanggung renteng serta membebankan biaya perkara sebesar Rp1.995.000. Tahap litigasi tingkat pertama menjadi bagian penting karena pengadilan menilai dokumen IPT, pengalihan hak, pembayaran kewajiban, dan bukti mediasi sebagai dasar untuk mempertimbangkan kedudukan Penggugat. Putusan tersebut memberi perlindungan melalui perintah pengosongan dan ganti rugi, meskipun para Tergugat kemudian menempuh upaya hukum banding dan kasasi. Rangkaian pembuktian itu menjadi dasar penilaian hakim atas hak dan tanggung jawab para pihak secara menyeluruh.

Fase Banding di Pengadilan Tinggi Surabaya (2022)

Setelah Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan pada 30 Desember 2021, para Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Perkara tersebut terdaftar dengan Nomor 150/PDT/2022/PT.Sby. Upaya banding merupakan kesempatan bagi pihak yang tidak menerima putusan tingkat pertama untuk meminta pemeriksaan kembali terhadap pertimbangan dan hasil putusan berdasarkan alasan yang diajukan. Pengadilan Tinggi Surabaya menjatuhkan putusan pada 19 April 2022. Majelis hakim menilai pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya telah benar menurut hukum, sehingga putusan tingkat pertama dikuatkan. Dengan demikian, pernyataan bahwa para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, kewajiban mengosongkan tanah, dan kewajiban membayar ganti rugi tetap dipertahankan. Pengadilan Tinggi juga membebankan biaya perkara banding sebesar Rp150.000 kepada para Pembanding atau para Tergugat.

Putusan banding menunjukkan bahwa pemeriksaan pada tingkat kedua tidak mengubah inti penyelesaian yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri. Namun, para Tergugat masih menggunakan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Oleh sebab itu, putusan Pengadilan Tinggi belum menjadi akhir proses peradilan dalam perkara ini. Tahap banding tetap penting untuk menjelaskan kesinambungan pertimbangan pengadilan dan alasan mengapa amar mengenai pengosongan tanah serta ganti rugi kemudian diuji kembali pada tingkat kasasi. Putusan tersebut mempertahankan kepastian hukum atas hak Penggugat dan menegaskan tanggung jawab para Tergugat.

Fase Kasasi di Mahkamah Agung (2022–2023)

Para Tergugat melanjutkan upaya hukum dengan mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Perkara tersebut diputus melalui Putusan Nomor 1363 K/Pdt/2023 pada 22 Juni 2023. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi para Tergugat, sehingga pokok pertimbangan mengenai pendudukan tanpa hak, perbuatan melawan hukum, dan kewajiban mengosongkan tanah tetap dipertahankan. Mahkamah Agung memperbaiki amar putusan yang berkaitan dengan jumlah ganti rugi yang harus dibayar. Amar putusan menegaskan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, Objek Sengketa I dinyatakan sebagai hak penggunaan Penggugat berdasarkan IPT dan Akta Dading, dan para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Mereka juga dihukum mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi sebesar Rp216.524.829,76 secara tanggung renteng. Putusan tersebut diberitahukan kepada para pihak pada 18 Juli 2024 dan sejak itu berkekuatan hukum tetap.

Tahap kasasi menjadi penutup proses pemeriksaan melalui upaya hukum biasa dalam perkara ini. Penolakan kasasi menunjukkan bahwa alasan para Tergugat tidak mengubah hasil pokok sengketa, meskipun terdapat perbaikan amar mengenai ganti rugi. Dengan berkekuatan hukum tetap, putusan dapat dimohonkan pelaksanaannya apabila pihak yang dihukum tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela. Perkara kemudian berlanjut pada persoalan eksekusi karena pengosongan tanah tidak segera dilakukan. Dengan demikian, sengketa memperoleh penyelesaian final melalui lembaga peradilan tertinggi.

Fase Eksekusi (Juli 2025)

Setelah putusan berkekuatan hukum tetap pada 18 Juli 2024, para Tergugat tidak mengosongkan tanah secara sukarela. Penggugat kemudian mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Surabaya pada 1 Juli 2025. Pengadilan menerbitkan Penetapan Eksekusi Nomor 40/Pdt.Eks/2025/PN Sby tanggal 10 Juli 2025. Pada 30 Juli 2025, pengadilan melaksanakan aanmaning atau teguran resmi agar para Tergugat menjalankan putusan secara sukarela. Teguran tersebut belum menghasilkan pengosongan tanah. Pelaksanaan eksekusi fisik memerlukan koordinasi lanjutan antara pengadilan, juru sita, dan pihak terkait, serta menghadapi kendala teknis dan administratif. Untuk menghindari konflik di lapangan, mediasi kembali dilakukan pada 9 Desember 2025 di rumah aspirasi Wakil Wali Kota Surabaya. Dalam pertemuan itu, Tergugat menyatakan bersedia mengosongkan tanah paling lambat 9 Januari 2026. Sebagai bagian dari kesepakatan, perwakilan Penggugat menyerahkan kembali dokumen rumah pengganti dan kuncinya kepada Tergugat I, disaksikan perwakilan kelurahan.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Berdasarkan catatan perkara yang dikutip dalam naskah, sampai Desember 2025 eksekusi fisik belum terlaksana dan masih berada pada tahap penetapan pelaksanaan. Jarak antara putusan inkracht dan permohonan eksekusi memperlihatkan bahwa kemenangan hukum belum otomatis memulihkan penguasaan tanah. Pelaksanaan putusan juga dipengaruhi biaya, koordinasi, dan kesediaan pihak yang dihukum. Keadaan ini memperlihatkan pentingnya dukungan administratif dan koordinasi agar putusan berkekuatan hukum tetap benar-benar terlaksana secara nyata kembali bersama.

Pertimbangan Hakim dan Pengaturan Hukum

Pertimbangan dan Putusan Hakim (Tiga Tingkat Peradilan)

Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Surabaya menilai jawaban para Tergugat diajukan terlambat sehingga tidak dapat diterima. Dalil Penggugat kemudian dipertimbangkan bersama alat bukti yang diajukan, termasuk Surat Izin Pemakaian Tanah dan Akta Dading. Pengadilan menolak tuntutan provisi, tetapi mengabulkan gugatan sebagian. Objek Sengketa I dinyatakan sebagai hak penggunaan Penggugat, para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan mereka dihukum mengosongkan tanah serta membayar ganti rugi Rp216.524.829,76. Biaya perkara tingkat pertama ditetapkan sebesar Rp1.995.000. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Surabaya menilai pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar menurut hukum. Putusan tingkat pertama kemudian dikuatkan, termasuk perintah pengosongan tanah dan pembayaran ganti rugi. Para Tergugat juga dibebani biaya perkara banding sebesar Rp150.000.

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1363 K/Pdt/2023 tanggal 22 Juni 2023 menolak permohonan kasasi para Tergugat, tetapi memperbaiki amar terkait ganti rugi. Amar akhirnya tetap menyatakan gugatan dikabulkan sebagian, objek sengketa menjadi hak penggunaan Penggugat, para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, serta wajib mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi secara tanggung renteng. Rangkaian putusan tiga tingkat ini memperlihatkan konsistensi pengadilan dalam melindungi pemegang IPT. Pertimbangan tersebut memperlihatkan bahwa pengadilan menilai dokumen penguasaan, perilaku para pihak, dan kewajiban hukum sebelum menetapkan pemulihan hak melalui amar putusan konsisten.

Pengaturan Hukum terhadap Pendudukan Tanpa Hak atas Tanah Berstatus Surat Hijau

Pembahasan pengaturan hukum ini menjawab persoalan mengenai kedudukan pendudukan tanpa hak atas tanah berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah atau Surat Hijau menurut hukum. Analisis mencakup dasar hukum penerbitan IPT dalam sistem agraria Indonesia, status dan hak pemegangnya, bentuk perlindungan hukum yang tersedia, serta penerapan konsep perbuatan melawan hukum terhadap penguasaan tanah tanpa izin.

Surat Hijau merupakan izin pemakaian tanah yang diterbitkan pemerintah daerah untuk penggunaan bidang tanah yang berada dalam penguasaannya. Karena itu, kedudukan pemegang IPT tidak sama dengan pemegang sertifikat Hak Milik. Walaupun demikian, izin yang diterbitkan secara sah tetap memberi dasar hukum bagi pemegangnya untuk menggunakan tanah sesuai ketentuan dan mempertahankan penguasaannya dari tindakan pihak lain yang tidak memiliki alas hak. Dalam perkara ini, Penggugat mendasarkan kedudukannya pada IPT yang diterbitkan dan diperpanjang oleh Pemerintah Kota Surabaya, pengalihan hak melalui Akta Dading, serta bukti pembayaran retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan. Sebaliknya, para Tergugat disebut menduduki tanah tanpa memiliki IPT, izin pemerintah daerah, atau persetujuan pemegang hak. Keadaan tersebut menjadi dasar untuk menilai apakah penguasaan mereka merupakan pendudukan tanpa hak dan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, analisis hukum diarahkan pada hubungan antara legalitas penguasaan tanah, pelanggaran hak, dan pemulihan melalui putusan pengadilan dalam kerangka hukum pertanahan yang berlaku.

Dasar Hukum Surat Izin Pemakaian Tanah

Penggugat memegang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/3406P/436.7.11/2020 yang diterbitkan pada 30 September 2020 sebagai perpanjangan izin yang pertama kali diterbitkan pada 1991. Dasar hukum IPT mencakup Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, dan Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 28 Tahun 2024 mengenai petunjuk pelaksanaan izin pemakaian tanah.

Tanah telah tercatat dalam sistem perizinan Pemerintah Kota Surabaya sejak 1991. Penggugat dan pemegang sebelumnya membayar retribusi IPT sejak 1996 hingga 2020 dengan total Rp66.437.077,76 serta Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp65.587.752,00. Pembayaran itu menunjukkan pelaksanaan kewajiban administratif yang berkelanjutan. Pengalihan IPT dari ELL kepada Penggugat dilakukan melalui Akta Dading Nomor 02 tanggal 7 Januari 2020 dan didaftarkan kepada pemerintah kota. Sebaliknya, para Tergugat disebut telah menduduki tanah sejak 2004 tanpa IPT, izin pemerintah daerah, maupun izin pemegang hak, serta tidak membayar retribusi atau

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

PBB. Mereka juga menolak mengosongkan tanah meskipun rumah pengganti telah disediakan. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa IPT bukan sertifikat Hak Milik, tetapi tetap merupakan bukti penguasaan yang sah. Karena itu, pemegang IPT dapat mempertahankan penguasaannya terhadap pihak yang menduduki tanah tanpa hak.

Status Hukum Penggugat sebagai Pemegang IPT yang Sah

Status hukum Penggugat sebagai pemegang IPT didukung oleh tiga hal yang saling menguatkan. Pertama, legitimasi administratif berupa IPT Nomor 188.45/3406P/436.7.11/2020 yang diterbitkan Pemerintah Kota Surabaya serta pengalihan hak melalui Akta Dading Nomor 02 tanggal 7 Januari 2020 yang tercatat secara administratif. Bukti pembayaran retribusi pada 19 Agustus 2020 juga menunjukkan pelaksanaan kewajiban untuk periode 2018–2020 sebesar Rp21.176.914,88. Kedua, Penggugat dan pemegang sebelumnya telah membayar retribusi serta Pajak Bumi dan Bangunan sejak 1996 hingga 2020. Total pembayaran tercatat Rp131.024.829,76, terdiri atas retribusi Rp66.437.077,76 dan PBB Rp65.587.752,00. Pembayaran berkelanjutan tersebut menjadi bukti kepatuhan terhadap kewajiban yang menyertai penggunaan tanah.

Ketiga, Penggugat telah berupaya menyelesaikan sengketa melalui mediasi sejak 2017 hingga 2020. Dalam rapat koordinasi pada 5 Maret 2020, berbagai pihak terkait dilibatkan dan rumah pengganti di Kabupaten Gresik telah disediakan dengan biaya pembelian Rp80.000.000,00 serta pemugaran Rp4.500.000,00. Namun, para Tergugat tetap menolak mengosongkan tanah. Sebaliknya, para Tergugat tidak memiliki IPT, perjanjian sewa, atau dokumen penguasaan lain dan tidak membayar retribusi maupun PBB. Perbedaan dasar administratif, kepatuhan, dan upaya damai tersebut memperkuat posisi Penggugat. Karena itu, pendudukan tanah oleh para Tergugat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum. Kondisi tersebut menjadi pertimbangan penting dalam menilai legalitas penguasaan serta perlindungan hukum yang patut diberikan kepada Penggugat.

Perlindungan Hukum dan Unsur Pendudukan Tanpa Hak

Perlindungan Hukum bagi Penggugat sebagai Pemegang IPT

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 memberi perlindungan kepada pemegang IPT yang hak penggunaannya dilanggar. Perlindungan tersebut dapat ditinjau melalui aspek preventif dan represif. Secara preventif, IPT sejak 1991 serta pembayaran retribusi dan PBB seharusnya memberi kepastian dan mencegah pendudukan. Namun, para Tergugat tetap menguasai tanah sejak 2004, sementara mediasi yang dilakukan pada 2017–2020 tidak berhasil karena tawaran rumah pengganti ditolak. Keadaan ini memperlihatkan keterbatasan administrasi dan mediasi ketika pihak yang menduduki tanah tidak bersedia mematuhi hak pemegang IPT.

Karena perlindungan preventif tidak menyelesaikan sengketa, Penggugat menempuh jalur represif melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada 8 April 2021. Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dan memerintahkan pengosongan tanah. Pada tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan. Mahkamah Agung kemudian menolak kasasi para Tergugat dan memperbaiki amar dengan menetapkan ganti rugi materiil Rp216.524.829,76 secara tanggung renteng. Putusan diberitahukan pada 18 Juli 2024 dan berkekuatan hukum tetap. Meskipun Penggugat menang pada tiga tingkat, perlindungan belum sepenuhnya efektif karena eksekusi fisik belum terlaksana hingga Desember 2025. Penggugat juga menghadapi biaya riil yang menurut naskah melebihi Rp366.000.000, termasuk jasa advokat lebih dari Rp150.000.000. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara perlindungan normatif dan pemulihan nyata. Perlindungan hukum baru dapat dirasakan apabila putusan dijalankan dan hak penggunaan tanah dipulihkan.

Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Pendudukan Tanah Tanpa Hak

Pendudukan tanah tanpa hak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian kepada orang lain untuk mengganti kerugian itu. Pendudukan tanpa hak atau onrechtmatige bezit berarti menguasai, menempati, atau menggunakan tanah tanpa alas hak atau izin pemegang hak.

Pengertian perbuatan melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran peraturan tertulis. Menurut Subekti, perbuatan tersebut juga dapat melanggar hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, atau kepatutan masyarakat. Boedi Harsono menjelaskan bahwa pendudukan tanpa hak terjadi ketika seseorang menguasai tanah yang berada dalam penguasaan sah pihak lain tanpa dasar hukum yang diakui. Urip Santoso dan Adrian Sutedi juga menekankan bahwa penguasaan tanpa alas hak dan tanpa izin tidak melahirkan hak bagi pelakunya serta dapat dituntut melalui jalur hukum. Penggugat memiliki IPT dan bukti pengalihan hak, sedangkan para Tergugat disebut tidak memiliki izin atau dokumen penguasaan yang sah. Penguasaan tanah tanpa persetujuan tersebut menghalangi Penggugat menggunakan tanah sesuai haknya. Pendudukan juga berlanjut ketika para Tergugat menolak mengosongkan tanah meskipun telah dilakukan upaya penyelesaian damai. Oleh karena itu, perbuatan tersebut

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

dapat dinilai bertentangan dengan hak subjektif pemegang IPT dan menjadi dasar tuntutan pengosongan serta ganti rugi, sepanjang unsur tanggung jawab perdata terbukti.

1) Adanya Penguasaan Fisik atas Tanah

Unsur pertama pendudukan tanpa hak adalah adanya penguasaan fisik atas tanah. Penguasaan tersebut dapat berbentuk menempati tanah, mendirikan bangunan, menggunakan lahan untuk bercocok tanam, atau melakukan aktivitas lain yang menunjukkan pengendalian nyata atas bidang tanah. Dalam istilah hukum, penguasaan faktual ini disebut feitelijk bezit karena keberadaannya dapat diamati secara langsung melalui tindakan dan keadaan di lapangan. Penguasaan fisik tidak semata-mata dibuktikan dengan pernyataan seseorang bahwa tanah berada dalam kendalinya. Keberadaan penghuni, bangunan yang berdiri, penggunaan lahan, atau tindakan yang menghalangi pihak lain memanfaatkan tanah dapat menjadi petunjuk adanya penguasaan. Penilaian tetap perlu memperhatikan bukti yang relevan serta kondisi objek sengketa agar penguasaan tersebut tidak disimpulkan hanya berdasarkan dugaan.

Tanah di Jalan Dukuh Kupang Barat Nomor 99 Surabaya ditempati dan dikuasai oleh para Tergugat. Penggugat sebagai pemegang IPT tidak dapat menikmati penggunaan tanah sebagaimana tercantum dalam izin. Penguasaan tersebut berlangsung meskipun telah dilakukan upaya mediasi dan disediakan rumah pengganti. Fakta penempatan dan penolakan pengosongan menjadi bagian dari dasar perkara untuk menilai penguasaan fisik para Tergugat. Apabila terbukti dilakukan tanpa alas hak dan izin pemegang yang sah, penguasaan fisik tersebut dapat memenuhi unsur awal pendudukan tanpa hak, tetapi tetap harus dianalisis bersama unsur lainnya. Penilaian ini perlu didukung bukti.

2) Tanah yang Dikuasai Adalah Milik atau Hak Orang Lain

Unsur kedua mensyaratkan bahwa tanah yang dikuasai merupakan tanah yang berada dalam hak atau penguasaan sah pihak lain. Artinya, harus terdapat pihak yang dapat menunjukkan dasar hukum atas penggunaan atau penguasaan bidang tanah tersebut. Bukti itu dapat berupa sertifikat hak atas tanah, Surat Izin Pemakaian Tanah, perjanjian yang sah, atau dokumen lain yang diakui sesuai ketentuan hukum. Dalam perkara ini, Penggugat mendasarkan kedudukannya pada IPT yang diterbitkan Pemerintah Kota Surabaya dan diperpanjang secara berkala. Hak tersebut dialihkan oleh ELL kepada Penggugat melalui Akta Dading Nomor 02 tanggal 7 Januari 2020 serta didukung bukti pembayaran retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan. Dokumen tersebut menjadi dasar bagi Penggugat untuk menggunakan tanah sesuai izin yang dimiliki dan mempertahankan kepentingannya dari penguasaan pihak lain tanpa hak.

Meskipun IPT bukan sertifikat Hak Milik, statusnya tetap relevan sebagai bukti penguasaan yang sah atas tanah pemerintah daerah. Oleh karena itu, analisis unsur ini tidak boleh menyamakan IPT dengan kepemilikan penuh, tetapi perlu menilai hak penggunaan yang diberikan oleh dokumen tersebut. Para Tergugat disebut menempati tanah tanpa izin dari pemerintah daerah maupun Penggugat. Apabila dasar hak Penggugat dan penguasaan para Tergugat terbukti sebagaimana diuraikan, unsur bahwa tanah berada dalam hak atau penguasaan sah pihak lain dapat dinilai terpenuhi.

3) Tidak Memiliki Alas Hak yang Sah

Unsur ketiga adalah tidak adanya alas hak yang sah pada pihak yang menguasai tanah. Alas hak dapat berupa sertifikat hak atas tanah, Surat Izin Pemakaian Tanah, perjanjian sewa atau pinjam pakai, izin tertulis pemegang hak, maupun bentuk legalitas lain yang diakui hukum. Dokumen tersebut harus menunjukkan dasar yang membolehkan seseorang menggunakan atau menguasai tanah tertentu.

Ketiadaan alas hak membedakan penguasaan yang sah dari pendudukan tanpa hak. Keberadaan seseorang di atas tanah tidak dengan sendirinya menciptakan hak untuk terus menempati atau memanfaatkan bidang tersebut. Karena itu, status penguasaan perlu diperiksa melalui dokumen dan persetujuan pihak yang berwenang. Jika seseorang tidak dapat menunjukkan dasar hukum, sementara pihak lain memiliki dokumen yang sah, penguasaan tersebut dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum.

Penggugat memiliki IPT yang diterbitkan dan diperpanjang Pemerintah Kota Surabaya, serta dokumen pengalihan melalui Akta Dading. Sebaliknya, para Tergugat disebut tidak memiliki IPT, surat sewa, izin pemerintah daerah, atau dokumen lain yang memberikan hak untuk menempati tanah. Mereka juga tidak membayar retribusi maupun PBB selama penguasaan berlangsung. Fakta tersebut mendukung penilaian bahwa para Tergugat tidak memiliki alas hak yang sah. Namun, kesimpulan harus didasarkan pada bukti dan penilaian pengadilan terhadap dokumen yang diajukan para pihak. Bukti tersebut menjadi pembanding utama.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

4) Tanpa Izin atau Persetujuan dari Pemilik yang Sah

Unsur keempat adalah penguasaan tanah dilakukan tanpa izin atau persetujuan dari pemilik maupun pemegang hak yang sah. Izin menunjukkan bahwa penggunaan tanah dilakukan atas persetujuan pihak yang memiliki kewenangan. Apabila izin tidak ada, penguasaan dapat bertentangan dengan kehendak dan hak pemegang hak, khususnya ketika penggunaan tersebut menghalangi pemegang hak memanfaatkan tanah sesuai dasar hukumnya.

Para Tergugat disebut tidak memiliki izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak yang menguasai tanah maupun persetujuan dari Penggugat sebagai pemegang IPT. Upaya penyelesaian melalui mediasi telah dilakukan, termasuk kesepakatan menyediakan rumah pengganti bagi para Tergugat agar tanah utama dikosongkan. Namun, setelah rumah dibeli dan diperbaiki, para Tergugat menolak pindah serta tetap menempati tanah sengketa.

Penolakan tersebut menunjukkan bahwa persoalan tidak hanya berkaitan dengan keberadaan fisik para Tergugat, tetapi juga tidak adanya dasar persetujuan yang membolehkan mereka terus menguasai tanah. Kesepakatan damai yang tidak dijalankan memperkuat alasan Penggugat membawa perkara ke pengadilan. Dalam menilai unsur ini, bukti izin, persetujuan, dan komunikasi para pihak perlu diperhatikan secara menyeluruh. Apabila terbukti bahwa penguasaan berlangsung tanpa izin pemerintah daerah dan tanpa persetujuan pemegang IPT, unsur keempat pendudukan tanpa hak dapat dinilai terpenuhi. Unsur ini harus dinilai bersama bukti yang tersedia dan keadaan penguasaan tanah yang sebenarnya.

5) Menimbulkan Kerugian bagi Pemilik yang Sah

Unsur kelima adalah timbulnya kerugian bagi pemilik atau pemegang hak yang sah akibat pendudukan tanah tanpa hak. Kerugian dapat bersifat materiil maupun imateriil. Kerugian materiil mencakup pengeluaran nyata, biaya retribusi dan pajak, biaya penyelesaian sengketa, serta hilangnya kesempatan memanfaatkan tanah. Kerugian imateriil dapat berupa tekanan psikologis, hilangnya ketenteraman, ketidaknyamanan, atau penderitaan akibat konflik berkepanjangan.

Penggugat tetap memiliki kewajiban membayar retribusi IPT dan PBB, tetapi tidak dapat menikmati tanah karena dikuasai para Tergugat. Penggugat juga mengeluarkan Rp80.000.000,00 untuk membeli rumah pengganti dan Rp4.500.000,00 untuk pemugaran sebagai upaya penyelesaian damai. Rumah tersebut tidak menyelesaikan sengketa karena para Tergugat menolak meninggalkan tanah utama. Pengeluaran tersebut menjadi bagian dari kerugian yang diajukan dalam gugatan.

Pengadilan pada akhirnya menetapkan ganti rugi sebesar Rp216.524.829,76 secara tanggung renteng sebagaimana dicantumkan dalam putusan kasasi. Penilaian kerugian harus tetap memperhatikan bukti, hubungan dengan perbuatan yang dipersoalkan, serta amar putusan yang berlaku. Unsur kerugian tidak cukup didasarkan pada klaim sepihak, melainkan perlu ditunjukkan melalui dokumen pembayaran, biaya yang dikeluarkan, atau bukti relevan lainnya. Apabila kerugian terbukti timbul akibat penguasaan tanpa hak, unsur kelima dapat menjadi dasar tuntutan pemulihan. Pembuktian yang rinci membantu pengadilan menentukan bentuk pemulihan yang sebanding dengan kerugian nyata yang dialami pemegang hak secara hukum.

Analisis Pertanggungjawaban Hukum

Analisis Pertanggungjawaban Hukum Pelaku Pendudukan Tanpa Hak

Bagian ini menganalisis pertanggungjawaban hukum para pelaku pendudukan tanpa hak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023. Analisis berangkat dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Keempat unsur tersebut bersifat kumulatif sehingga perlu dinilai bersama berdasarkan fakta dan alat bukti dalam perkara. Dalam sengketa ini, para Tergugat menguasai tanah seluas 644,60 meter persegi di Jalan Dukuh Kupang Barat Nomor 99, Surabaya, sementara Penggugat menunjukkan dasar penggunaan melalui IPT dan Akta Dading. Penggugat juga mengajukan bukti pembayaran retribusi serta Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan para Tergugat disebut tidak memiliki IPT atau izin lain dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran tersebut. Upaya mediasi yang telah dilakukan sebelum gugatan juga tidak berhasil mengakhiri penguasaan tanah. Putusan pengadilan menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan menetapkan kewajiban mengosongkan tanah serta membayar ganti rugi. Pertanggungjawaban tersebut tidak hanya berkaitan dengan status penguasaan tanah, tetapi juga perilaku para pihak, kerugian yang timbul, dan keterkaitan antara pendudukan dengan kerugian Penggugat. Oleh karena itu, penilaian unsur hukum menjadi dasar untuk menentukan bentuk pemulihan yang dapat dibebankan kepada para Tergugat sesuai amar putusan. Putusan berkekuatan hukum tetap tidak otomatis terlaksana tanpa proses eksekusi dalam pelaksanaan perkara.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Terpenuhinya Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Pertanggungjawaban hukum atas pendudukan tanah tanpa hak harus didasarkan pada terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Unsur tersebut terdiri atas perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Seluruh unsur perlu dipertimbangkan secara bersama karena kegagalan membuktikan salah satunya dapat memengaruhi dasar tuntutan ganti rugi. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023, perkara berkaitan dengan penguasaan tanah ber-IPT oleh para Tergugat tanpa izin dari pemegang hak yang sah. Penggugat menunjukkan dokumen IPT, pengalihan hak, dan pembayaran retribusi serta pajak. Sementara itu, para Tergugat disebut menduduki tanah sejak 2004 tanpa dokumen penguasaan dan tanpa membayar kewajiban yang berkaitan dengan tanah tersebut. Penggugat juga telah melakukan mediasi dan menyediakan rumah pengganti, tetapi tanah tetap tidak dikosongkan. Analisis unsur pertama menilai sifat melawan hukum dari pendudukan tersebut. Unsur kedua menilai apakah terdapat kesengajaan atau kelalaian. Unsur ketiga berfokus pada kerugian yang dialami Penggugat, sedangkan unsur keempat menilai hubungan antara penguasaan tanpa hak dan kerugian yang dituntut. Keempat unsur menjadi dasar pertanggungjawaban para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam putusan. Hal ini menjaga ketepatan analisis.

Unsur Pertama: Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Unsur pertama mensyaratkan adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum. Perbuatan melawan hukum menurut Rosa Agustina berkaitan dengan tindakan seseorang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Tindakan yang dipersoalkan adalah penguasaan dan pendudukan tanah seluas 644,60 meter persegi di Jalan Dukuh Kupang Barat Nomor 99, Surabaya, tanpa izin pemegang IPT yang sah serta tanpa pembayaran retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan. Penggugat mendasarkan hak penggunaan pada IPT yang diterbitkan sejak 1991 dan diperpanjang pada 2017 serta 2020. Peralihan hak kepada Penggugat dilakukan pada Januari 2020 melalui Akta Dading. Bukti pembayaran menunjukkan bahwa pemegang hak telah membayar retribusi sebesar Rp66.437.077,76 dan PBB sebesar Rp65.587.752,00 untuk periode 1996–2020. Sebaliknya, para Tergugat disebut menguasai tanah sejak 2004 tanpa izin dan tanpa memenuhi pembayaran terkait. Mahkamah Agung menilai bahwa pendudukan tanpa izin melanggar hak subjektif Penggugat untuk menggunakan tanah sesuai IPT. Meskipun IPT bukan sertifikat Hak Milik, dokumen tersebut tetap menjadi bukti sah atas hak penggunaan tanah dalam jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, pihak lain tidak dapat menguasai tanah tersebut tanpa dasar yang sah. Keadaan ini mendukung pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum sebagai dasar pertanggungjawaban perdata. Status izin dan bukti penguasaan menjadi faktor dalam menentukan apakah tindakan para Tergugat melanggar hak Penggugat.

Unsur Kedua: Adanya Kesalahan

Unsur kedua adalah adanya kesalahan atau schuld pada pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hukum perdata, kesalahan dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian. Kesengajaan terjadi ketika pelaku mengetahui tindakan yang dilakukan dan tetap melanjutkannya, sedangkan kelalaian berkaitan dengan tidak dilakukannya kehati-hatian yang seharusnya dilakukan untuk menghindari kerugian pihak lain. Kesalahan para Tergugat dikaitkan dengan tindakan tetap menduduki tanah tanpa izin meskipun telah diminta mengosongkannya. Upaya penyelesaian dilakukan melalui mediasi, kemudian dibuat Berita Acara Perdamaian tanggal 12 Desember 2019. Atas kesepakatan tersebut, Penggugat menyediakan rumah pengganti senilai Rp80.000.000,00 dan membayar biaya pemugaran Rp4.500.000,00. Namun, para Tergugat menolak menempati rumah tersebut dan tidak meninggalkan tanah sengketa. Kesalahan juga dikaitkan dengan kelalaian memeriksa status hukum tanah. Pihak yang menguasai tanah seharusnya memastikan adanya dasar hak atau izin yang membolehkan penguasaan. Tidak adanya pembayaran retribusi maupun PBB menjadi fakta yang mendukung penilaian bahwa para Tergugat tidak memenuhi kewajiban terkait tanah. Dengan demikian, tindakan mempertahankan penguasaan setelah upaya damai dilakukan dapat menjadi dasar penilaian kesalahan, sepanjang sesuai dengan bukti dan pertimbangan pengadilan. Penilaian terhadap kesalahan tidak hanya melihat tindakan awal, tetapi juga sikap para pihak setelah mengetahui keberatan dan permintaan pengosongan tanah dalam perkara.

Unsur Ketiga: Adanya Kerugian

Unsur ketiga mensyaratkan adanya kerugian yang dialami pihak yang haknya dilanggar. Dalam hukum perdata, kerugian dapat berupa materiil, yaitu kerugian yang dapat dinilai dengan uang, dan imateriil, yang berkaitan dengan dampak nonfinansial. Penggugat mengajukan bukti kerugian materiil berupa pembayaran retribusi IPT, Pajak Bumi dan Bangunan, pembelian rumah pengganti, serta biaya pemugaran rumah. Rincian kerugian yang disebut dalam perkara meliputi retribusi IPT sebesar Rp66.437.077,76 untuk periode 1996–2020, PBB sebesar Rp65.587.752,00, pembelian rumah pengganti sebesar Rp80.000.000,00, dan pemugaran sebesar Rp4.500.000,00. Total ganti rugi materiil yang ditetapkan dalam putusan kasasi adalah Rp216.524.829,76. Pengeluaran untuk

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

rumah pengganti dilakukan sebagai upaya penyelesaian damai, tetapi tidak berhasil mengakhiri pendudukan tanah. Selain kerugian materiil, Penggugat kehilangan kesempatan menggunakan tanah sesuai peruntukannya selama tanah dikuasai para Tergugat. Kerugian tersebut berkaitan dengan manfaat tanah yang tidak dapat dinikmati pemegang IPT. Namun, penetapan ganti rugi tetap harus mengacu pada bukti dan amar putusan. Bukti pembayaran dan dokumen transaksi menjadi penting untuk menunjukkan bahwa kerugian benar-benar timbul dan dapat dihitung. Dalam perkara ini, jumlah yang dikabulkan menunjukkan kerugian materiil yang dinilai dapat dibuktikan secara konkret. Kerugian ini perlu dibedakan dari biaya lain di luar amar, termasuk jasa advokat yang ditanggung Penggugat berdasarkan bukti konkret yang telah tersedia.

Unsur Keempat: Adanya Hubungan Kausal

Unsur keempat adalah adanya hubungan kausal atau causaal verband antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang dialami Penggugat. Dalam hukum perdata, hubungan ini dapat dianalisis melalui teori conditio sine qua non, yang melihat apakah perbuatan menjadi syarat terjadinya kerugian, dan teori adequate veroorzaking, yang menilai apakah perbuatan secara wajar dapat menimbulkan kerugian tersebut. Menurut teori conditio sine qua non, pembayaran retribusi dan pajak yang tidak disertai kesempatan menikmati manfaat tanah berkaitan dengan pendudukan tanah oleh para Tergugat. Apabila tanah tidak dikuasai tanpa hak, Penggugat dapat menggunakan bidang tanah sesuai izin yang dimilikinya dan tidak perlu menempuh upaya untuk memperoleh kembali penguasaan tersebut. Pendudukan itu juga mendorong Penggugat mengeluarkan biaya untuk menyediakan rumah pengganti dan mengajukan gugatan. Menurut teori adequate veroorzaking, pendudukan tanah tanpa izin secara wajar dapat mengakibatkan pemegang IPT kehilangan kesempatan memanfaatkan tanah serta mengeluarkan biaya untuk mempertahankan haknya. Mahkamah Agung menilai kerugian Penggugat sebagai akibat langsung dari pendudukan para Tergugat. Dengan demikian, hubungan antara perbuatan dan kerugian mendukung pertanggungjawaban hukum, termasuk kewajiban mengosongkan tanah serta membayar ganti rugi yang telah ditetapkan dalam putusan. Hubungan tersebut harus dinilai berdasarkan rangkaian fakta, bukan sekadar karena kerugian dan pendudukan terjadi pada waktu yang sama. Ini memperkuat dasar tuntutan.

Bentuk Pertanggungjawaban Hukum

Bentuk Pertanggungjawaban Hukum: Kewajiban Mengosongkan Tanah dan Ganti Rugi

Setelah para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, timbul kewajiban untuk mempertanggungjawabkan tindakan. Dalam hukum perdata, bentuk pertanggungjawaban dapat berupa penghentian perbuatan melawan hukum, pemulihan keadaan seperti semula atau restitutio in integrum, dan pembayaran ganti rugi atas kerugian yang terjadi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 menetapkan kewajiban pengosongan tanah dan ganti rugi. Kewajiban pengosongan ditujukan untuk mengakhiri penguasaan tanpa hak dan mengembalikan penguasaan tanah kepada Penggugat sebagai pemegang IPT. Perintah tersebut juga dimaksudkan agar tanah diserahkan dalam keadaan kosong dan bebas dari gangguan pihak lain. Apabila para Tergugat tidak melaksanakan putusan secara sukarela, Penggugat dapat meminta pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Surabaya sesuai prosedur hukum acara perdata. Bentuk pertanggungjawaban adalah pembayaran ganti rugi materiil sebesar Rp216.524.829,76. Jumlah tersebut mencakup pembayaran retribusi IPT, Pajak Bumi dan Bangunan, pembelian rumah pengganti, serta biaya pemugaran. Mahkamah Agung menetapkan tanggung renteng terhadap para Tergugat, sehingga kewajiban ganti rugi tidak dibebankan secara terpisah menurut bagian tertentu dalam amar putusan. Selain itu, para Tergugat dibebani biaya perkara sesuai ketentuan putusan. Ketiga bentuk tanggung jawab tersebut berfungsi memulihkan hak dan mengompensasi kerugian yang timbul akibat pendudukan tanpa hak. Namun, pemulihan baru terwujud sepenuhnya apabila perintah pengosongan dan pembayaran benar-benar dilaksanakan, bukan hanya tercantum dalam amar.

Kewajiban Mengosongkan Tanah sebagai Bentuk Restitusi

Kewajiban mengosongkan tanah merupakan bentuk pertanggungjawaban untuk mengembalikan penguasaan kepada pemegang hak yang sah. Prinsip ini sejalan dengan restitutio in integrum, yaitu pemulihan keadaan seperti sebelum terjadi perbuatan melawan hukum. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung memerintahkan para Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dari gangguan pihak mana pun. Perintah pengosongan berhubungan langsung dengan hak Penggugat sebagai pemegang IPT. Penggugat memiliki izin penggunaan tanah, sedangkan para Tergugat tidak menunjukkan dasar hukum yang membolehkan mereka terus menduduki bidang tersebut. Karena penguasaan tanpa hak menghalangi Penggugat menggunakan tanah sesuai izin, pemulihan tidak cukup dilakukan melalui pembayaran uang saja. Penguasaan fisik atas tanah harus dikembalikan kepada pihak yang berhak menggunakannya. Amar pengosongan bersifat wajib dan harus dilaksanakan oleh para Tergugat. Apabila kewajiban tidak dipenuhi secara sukarela, Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar putusan

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

dilaksanakan menurut prosedur yang berlaku. Permohonan eksekusi diajukan pada Juli 2025, tetapi pengosongan fisik belum terlaksana hingga Desember 2025. Keadaan memperlihatkan perbedaan antara perintah yuridis dan pemulihan faktual. Putusan memberikan dasar hukum bagi Penggugat untuk memperoleh kembali penguasaan, tetapi pelaksanaannya memerlukan tindakan nyata. Oleh karena itu, kewajiban pengosongan merupakan bentuk restitusi yang penting memastikan hak pemegang IPT dapat dinikmati kembali.

Ganti Rugi Materiil

Ganti rugi materiil merupakan pertanggungjawaban atas kerugian ekonomi yang dapat dihitung dan dibuktikan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 menetapkan ganti rugi sebesar Rp216.524.829,76. Jumlah tersebut terdiri atas retribusi IPT sebesar Rp66.437.077,76, Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp65.587.752,00, biaya pembelian rumah pengganti sebesar Rp80.000.000,00, dan biaya pemugaran rumah sebesar Rp4.500.000,00. Pemegang IPT membayar retribusi dan pajak sejak 1996 hingga 2020. Walaupun kewajiban administratif tersebut dipenuhi, Penggugat tidak dapat menikmati manfaat tanah karena bidang tersebut diduduki para Tergugat. Sementara itu, pembelian dan pemugaran rumah pengganti dilakukan sebagai upaya penyelesaian damai berdasarkan kesepakatan mediasi. Upaya tersebut tidak berhasil karena para Tergugat tetap menolak mengosongkan tanah utama. Ganti rugi yang dikabulkan menunjukkan bahwa kerugian materiil harus dapat diverifikasi melalui dokumen, antara lain bukti pembayaran retribusi, bukti PBB, perjanjian pembelian rumah, dan bukti biaya pemugaran. Bukti tersebut memungkinkan pengadilan menilai hubungan antara pengeluaran dengan sengketa yang terjadi. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang menjadi dasar tuntutan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Jumlah yang ditetapkan dalam putusan merupakan kerugian materiil yang dikabulkan, bukan seluruh biaya yang mungkin dikeluarkan Penggugat selama berperkara. Karena itu, biaya lain, termasuk jasa advokat, perlu dibedakan dari komponen ganti rugi yang secara tegas tercantum dalam amar putusan.

Pertanggungjawaban Tanggung Renteng

Putusan Mahkamah Agung menetapkan pertanggungjawaban para Tergugat secara tanggung renteng atau hoofdelijk aansprakelijk atas ganti rugi materiil sebesar Rp216.524.829,76. Para Tergugat merupakan ahli waris almarhum RH berjumlah empat orang. Tanggung renteng berarti kewajiban pembayaran melekat kepada para pihak yang dihukum, sehingga Penggugat dapat menagih keseluruhan kewajiban kepada Tergugat tanpa harus membaginya terlebih dahulu secara proporsional. Pengaturan tersebut memberi perlindungan kepada Penggugat sebagai pihak yang dirugikan. Jika kewajiban dibebankan secara tanggung renteng, Penggugat tidak perlu mengajukan penagihan terpisah kepada setiap Tergugat untuk mendapatkan bagian ganti rugi. Mekanisme ini dapat memudahkan pemenuhan kewajiban apabila salah satu pihak mampu membayar seluruh atau sebagian jumlah yang ditetapkan. Apabila seorang Tergugat membayar lebih dahulu seluruh ganti rugi, persoalan kontribusi antarpara Tergugat dapat diselesaikan secara internal sesuai ketentuan yang berlaku. Hal tersebut berbeda dari hubungan antara Penggugat dan para Tergugat dalam pelaksanaan amar, karena Penggugat berhak menuntut pembayaran sebagaimana diperintahkan pengadilan. Penetapan tanggung renteng tidak menghapus kebutuhan untuk melaksanakan putusan melalui prosedur yang sah. Apabila para Tergugat tidak membayar secara sukarela, Penggugat tetap harus menempuh mekanisme pelaksanaan putusan sesuai ketentuan hukum acara perdata. Dengan demikian, tanggung renteng memperjelas pihak yang bertanggung jawab dan memudahkan penagihan, tetapi efektivitasnya bergantung pada pelaksanaan kewajiban pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam putusan.

Biaya Perkara

Selain mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi materiil, para Tergugat dibebani biaya perkara sesuai amar putusan. Biaya perkara merupakan pengeluaran resmi selama proses peradilan, seperti pendaftaran, pemanggilan, meterai, dan biaya administratif lain. Dalam perkara ini, biaya perkara pada tingkat pertama tercatat sebesar Rp1.995.000, sedangkan biaya banding sebesar Rp150.000. Pembebanan biaya perkara kepada pihak yang kalah merupakan prinsip yang dikenal dalam hukum acara perdata. Dalam sengketa ini, pembebanan biaya kepada para Tergugat mengikuti hasil putusan yang menyatakan mereka melakukan perbuatan melawan hukum dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian. Namun, biaya perkara berbeda dari seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperjuangkan perkara. Biaya jasa advokat, waktu yang digunakan, dan pengeluaran lain tidak otomatis menjadi bagian dari biaya perkara yang dibebankan melalui amar. Naskah menyebut bahwa biaya jasa advokat tidak dituntut secara eksplisit, sehingga tidak termasuk ganti rugi yang dikabulkan. Hal ini menjelaskan mengapa kemenangan secara hukum belum tentu mengganti seluruh biaya yang dikeluarkan pihak yang menang. Dalam perkara ini, biaya perkara menjadi salah satu bentuk pertanggungjawaban yang melengkapi kewajiban pengosongan dan pembayaran ganti rugi. Pelaksanaannya tetap bergantung pada kepatuhan para Tergugat terhadap putusan. Karena itu, biaya perkara perlu dipahami sebagai komponen khusus yang berbeda dari ganti rugi materiil maupun pengeluaran pribadi selama proses litigasi.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Kendala Eksekusi dan Biaya Perkara

Pertanggungjawaban Hukum: Kendala Eksekusi dan Realitas Biaya Perkara

Meskipun Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 berkekuatan hukum tetap sejak 18 Juli 2024, pelaksanaan pertanggungjawaban yang ditetapkan dalam putusan menghadapi kendala di lapangan. Analisis terhadap eksekusi dan biaya perkara memperlihatkan kesenjangan antara perlindungan hukum normatif dan efektivitas penegakan hukum empiris. Para Tergugat wajib mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi. Namun, kewajiban tersebut tidak langsung terlaksana setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Penggugat baru mengajukan permohonan eksekusi pada 1 Juli 2025. Pengadilan Negeri Surabaya kemudian menerbitkan penetapan eksekusi tanggal 10 Juli 2025 dan melaksanakan aanmaning pada 30 Juli 2025. Sampai Desember 2025, pengosongan fisik belum terlaksana. Pengadilan masih memproses penetapan pelaksanaan eksekusi, sementara mediasi ulang ditempuh untuk mencari penyelesaian damai. Kendala tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan memperoleh putusan belum selalu menghasilkan pemulihan hak secara nyata. Pelaksanaan putusan memerlukan proses administratif, koordinasi dengan juru sita, kesiapan pengamanan, dan kepatuhan pihak yang dihukum. Di sisi lain, Penggugat menanggung biaya untuk memperjuangkan haknya selama perkara berlangsung. Perbandingan antara ganti rugi yang dikabulkan dan biaya riil menambah persoalan efektivitas perlindungan hukum. Oleh karena itu, analisis ini membahas jeda waktu menuju eksekusi, kendala prosedural dan praktis, serta beban biaya yang timbul selama proses penyelesaian sengketa. Situasi ini menuntut perhatian terhadap aspek pelaksanaan, bukan hanya isi putusan.

Gap Waktu antara Inkracht dan Permohonan Eksekusi

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 diberitahukan kepada para pihak pada 18 Juli 2024 dan berkekuatan hukum tetap. Namun, Penggugat baru mengajukan permohonan eksekusi pada 1 Juli 2025, hampir satu tahun setelah putusan inkracht. Jeda waktu tersebut menunjukkan bahwa pemulihan hak melalui putusan tidak segera dilanjutkan dengan permintaan pelaksanaan secara paksa, meskipun kewajiban para Tergugat telah ditetapkan oleh pengadilan. Setelah permohonan diterima, Pengadilan Negeri Surabaya menerbitkan Penetapan Eksekusi Nomor 40/Pdt.Eks/2025/PN Sby pada 10 Juli 2025. Aanmaning atau teguran resmi dilaksanakan pada 30 Juli 2025 agar para Tergugat menjalankan putusan secara sukarela. Namun, hingga akhir Desember 2025, pengosongan tanah belum terlaksana dan status perkara masih tercatat pada tahap penetapan pelaksanaan eksekusi. Jeda antara putusan dan permohonan eksekusi dapat berkaitan dengan upaya persuasif, pertimbangan biaya, serta kebutuhan koordinasi. Akan tetapi, naskah tidak menetapkan satu penyebab pasti atas keterlambatan tersebut. Fakta yang dapat ditegaskan adalah bahwa hak yang telah diakui melalui putusan tetap belum sepenuhnya dinikmati Penggugat. Kondisi ini memperlihatkan bahwa kepastian hukum memerlukan bukan hanya putusan final, melainkan juga proses pelaksanaan yang jelas dan dapat dijalankan. Semakin lama pengosongan tertunda, semakin panjang pula periode ketika pemegang IPT tidak dapat menggunakan tanah sesuai haknya secara nyata.

Kendala Prosedural dan Praktis dalam Pelaksanaan Eksekusi

Kendala pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi kendala prosedural dan kendala praktis. Kendala prosedural berkaitan dengan tahapan administratif yang harus dilalui, mulai dari permohonan eksekusi, penerbitan penetapan, teguran atau aanmaning, penetapan pelaksanaan, hingga eksekusi fisik. Setiap tahap perlu mengikuti hukum acara perdata sehingga pelaksanaannya membutuhkan waktu dan koordinasi. Kendala praktis muncul ketika putusan harus diterapkan di lapangan. Hambatannya dapat berupa penolakan pihak tereksekusi untuk mengosongkan tanah, kebutuhan bantuan aparat keamanan, serta negosiasi mengenai jadwal dan mekanisme pemindahan. Dalam perkara ini, para Tergugat masih menempati objek sengketa hingga akhir Desember 2025 meskipun aanmaning telah dilakukan dan rumah pengganti disediakan sejak 2020. Hambatan tersebut menyebabkan kewajiban yang telah ditetapkan secara yuridis belum terlaksana secara faktual. Putusan memerintahkan pengosongan tanah dan pembayaran ganti rugi, tetapi pelaksanaannya tetap memerlukan dukungan prosedur serta tindakan nyata. Keadaan ini menunjukkan kesenjangan antara perlindungan yang dijanjikan melalui amar putusan dan pemulihan yang dirasakan pemegang hak. Karena itu, evaluasi eksekusi perlu mempertimbangkan kepatuhan pihak yang dihukum, kapasitas pelaksana, koordinasi dengan aparat, serta tahapan administratif yang harus dipenuhi. Perbaikan koordinasi dan kejelasan pelaksanaan dapat membantu mengurangi keterlambatan, tanpa mengabaikan prosedur hukum dan hak para pihak. Penilaian membantu menjelaskan keterlambatan pelaksanaan putusan dalam perkara.

Realitas Biaya Perkara: Kesenjangan antara Ganti Rugi dan Biaya Riil

Ganti rugi materiil yang dikabulkan Mahkamah Agung berjumlah Rp216.524.829,76, terdiri atas retribusi IPT, PBB, pembelian rumah pengganti, dan biaya pemugaran. Jumlah tersebut didukung dokumen pembayaran yang diajukan dalam perkara. Namun, biaya riil yang ditanggung Penggugat untuk memperjuangkan haknya disebut

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

jauh lebih besar daripada ganti rugi yang ditetapkan pengadilan. Biaya tersebut mencakup jasa advokat pada tiga tingkat peradilan, biaya resmi perkara, waktu dan tenaga yang digunakan selama proses berlangsung, serta hilangnya kesempatan memanfaatkan tanah. Naskah memperkirakan total pengeluaran riil melebihi Rp366.000.000, termasuk biaya jasa advokat lebih dari Rp150.000.000. Biaya advokat tidak otomatis diganti pihak yang kalah apabila tidak diminta secara khusus dan tidak dikabulkan dalam putusan. Dalam perkara ini, biaya tersebut disebut tidak dituntut secara eksplisit. Naskah juga menyoroti jadwal sidang yang tidak selalu sesuai rencana dan durasi persidangan efektif yang terkadang singkat. Kondisi tersebut dapat menambah waktu tunggu, biaya operasional, dan kesempatan produktif yang hilang bagi pihak berperkara. Dengan demikian, kemenangan secara yuridis tidak selalu berarti seluruh beban finansial telah dipulihkan. Kesenjangan ini memperlihatkan pentingnya membedakan ganti rugi yang dikabulkan dengan keseluruhan biaya yang dikeluarkan selama sengketa. Akses terhadap keadilan tidak hanya ditentukan oleh kesempatan menggugat, tetapi juga oleh kemampuan menanggung proses dan memperoleh pemulihan yang sebanding dalam proses perkara.

Implikasi terhadap Efektivitas Perlindungan Hukum

Keterlambatan eksekusi dan besarnya biaya perkara memengaruhi efektivitas perlindungan bagi pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah. Secara normatif, putusan telah mengakui hak penggunaan Penggugat, menyatakan pendudukan tanpa hak sebagai perbuatan melawan hukum, dan menetapkan pengosongan serta ganti rugi. Namun, perlindungan tersebut belum sepenuhnya dirasakan karena pengosongan fisik belum terlaksana hingga Desember 2025. Efektivitas perlindungan hukum menuntut lebih dari sekadar putusan yang benar secara yuridis. Putusan perlu dilaksanakan sehingga hak yang telah diakui dapat dinikmati pihak yang menang. Dalam perkara ini, proses eksekusi memerlukan waktu panjang, sementara Penggugat masih menanggung beban biaya yang menurut naskah melampaui jumlah ganti rugi yang dikabulkan. Hal tersebut menunjukkan adanya jarak antara kepastian hukum dalam putusan dan keadilan substantif dalam praktik. Perbaikan dapat diarahkan pada kejelasan tahapan eksekusi, koordinasi yang lebih teratur, dan mekanisme pembiayaan perkara yang mengurangi beban pencari keadilan. Naskah juga menekankan perlunya mempertimbangkan bantuan hukum yang lebih luas dan kemungkinan penggantian biaya advokat sesuai aturan yang berlaku. Usulan tersebut perlu dibahas dengan memperhatikan hukum acara dan prinsip perlindungan semua pihak. Pada akhirnya, perlindungan hukum baru dapat dinilai efektif apabila putusan yang berkekuatan hukum tetap dapat dijalankan secara nyata, biaya penyelesaian tidak menjadi hambatan berlebihan, dan hak pemegang IPT benar-benar dipulihkan dalam sengketa pertanahan tersebut.

Evaluasi Efektivitas Putusan dan Kelemahan Struktural

Evaluasi Efektivitas Putusan Mahkamah Agung dalam Menegakkan Hak Pemegang IPT

Efektivitas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 dapat dievaluasi melalui tiga perspektif, yaitu efektivitas yuridis, efektivitas ekonomis, dan efektivitas eksekusi. Ketiganya saling berkaitan untuk menentukan apakah putusan benar-benar memberikan keadilan kepada pemegang hak. Dari sisi yuridis, putusan mengakui kedudukan IPT dan menyatakan pendudukan tanpa hak sebagai perbuatan melawan hukum. Dari sisi ekonomis, perlu dinilai apakah ganti rugi sebanding dengan biaya yang ditanggung Penggugat. Sementara itu, efektivitas eksekusi ditentukan oleh pelaksanaan amar di lapangan. Putusan tersebut memberi dasar hukum bagi Penggugat untuk meminta pengosongan tanah dan ganti rugi. Namun, putusan yang benar secara yuridis belum tentu langsung memulihkan hak apabila pihak yang dihukum tidak patuh atau proses eksekusi berjalan lambat. Dalam perkara ini, permohonan eksekusi baru diajukan pada Juli 2025, sedangkan pengosongan fisik belum terlaksana sampai Desember 2025. Evaluasi ini juga mempertimbangkan dampak ekonomi akibat biaya advokat, pengeluaran resmi perkara, serta hilangnya kesempatan menggunakan tanah. Oleh karena itu, penilaian efektivitas tidak cukup hanya melihat hasil akhir pemeriksaan di pengadilan. Penilaian perlu memperhatikan kemampuan putusan untuk dilaksanakan, beban yang masih ditanggung pihak yang menang, dan kepastian pemulihan hak. Ketiga perspektif tersebut membantu menjelaskan kekuatan putusan sekaligus keterbatasan penerapannya memulihkan hak dalam kehidupan nyata.

Efektivitas Yuridis

Dari perspektif yuridis, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemegang IPT. Mahkamah Agung menegaskan bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah merupakan bukti sah atas hak seseorang untuk menggunakan dan menguasai tanah tertentu, meskipun bukan sertifikat Hak Milik. Penegasan tersebut memberi kepastian bahwa pemegang IPT dapat mempertahankan hak penggunaannya dari gangguan pihak lain yang tidak memiliki alas hak. Putusan juga menegaskan bahwa pendudukan tanah tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kewajiban pertanggungjawaban. Para Tergugat dihukum mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi materiil. Bentuk pemulihan ini sejalan dengan prinsip restitutio in integrum, yaitu mengembalikan keadaan dan penguasaan kepada pihak yang haknya dilanggar, serta

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

memberi kompensasi atas kerugian yang dapat dibuktikan. Dengan demikian, secara yuridis, putusan mengakui hak Penggugat berdasarkan IPT dan memberikan dasar untuk menuntut pengosongan serta ganti rugi. Putusan tersebut relevan bagi perkara serupa mengenai penggunaan tanah pemerintah daerah. Namun, efektivitas yuridis perlu dibedakan dari efektivitas pelaksanaan. Pengakuan hak dan amar yang mengikat memberikan kepastian normatif, sedangkan pemulihan nyata masih bergantung pada kepatuhan para pihak dan keberhasilan eksekusi. Karena itu, kekuatan hukum putusan merupakan dasar penting, tetapi belum cukup untuk memastikan hak langsung dinikmati pemegang IPT. Hal tersebut memperkuat kedudukan IPT sebagai dasar perlindungan hukum.

Efektivitas Ekonomis

Efektivitas ekonomis putusan masih menjadi persoalan karena terdapat kesenjangan antara ganti rugi yang dikabulkan dan biaya riil yang ditanggung Penggugat. Mahkamah Agung menetapkan ganti rugi sebesar Rp216.524.829,76, sedangkan naskah memperkirakan total pengeluaran Penggugat melebihi Rp366.000.000. Perbedaan tersebut terutama berkaitan dengan biaya jasa advokat, biaya perkara, waktu, tenaga, dan hilangnya kesempatan memanfaatkan tanah. Biaya jasa advokat tidak otomatis dibebankan kepada pihak yang kalah apabila tidak diminta secara khusus dan tidak dikabulkan dalam putusan. Dalam perkara ini, biaya tersebut disebut tidak dituntut secara eksplisit, sehingga Penggugat harus menanggungnya sendiri. Akibatnya, kemenangan di pengadilan tidak menghapus seluruh kerugian finansial yang muncul selama proses penyelesaian sengketa. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai cara sistem peradilan memberikan pemulihan ekonomi yang lebih seimbang kepada pihak yang menang. Naskah mengemukakan gagasan prinsip loser pays, yaitu pihak yang kalah menanggung biaya yang dikeluarkan pihak yang menang, termasuk jasa advokat. Gagasan tersebut merupakan rekomendasi untuk dikaji, bukan ketentuan yang otomatis berlaku dalam perkara ini. Efektivitas ekonomis perlu menilai apakah pemulihan yang diberikan sebanding dengan kerugian yang terbukti dan apakah biaya proses menjadi hambatan memperoleh keadilan. Dengan demikian, besarnya ganti rugi perlu dibaca bersama pengeluaran lain yang tidak tercakup dalam amar serta kemampuan pihak yang menang untuk benar-benar memperoleh manfaat putusan.

Efektivitas Eksekusi

Efektivitas eksekusi putusan masih menghadapi kendala karena sampai akhir 2025 tanah belum dikosongkan meskipun putusan telah berkekuatan hukum tetap sejak Juli 2024. Penggugat mengajukan permohonan eksekusi pada 1 Juli 2025, penetapan eksekusi diterbitkan pada 10 Juli 2025, dan aanmaning dilaksanakan pada 30 Juli 2025. Namun, teguran tersebut belum menghasilkan pengosongan secara sukarela. Keterlambatan ini memperlihatkan bahwa kemenangan hukum tidak selalu langsung memberikan pemulihan faktual. Penggugat tetap belum dapat menggunakan tanah sesuai haknya, sementara pelaksanaan putusan memerlukan tahapan administratif, koordinasi dengan juru sita, dan kesiapan pihak terkait. Penolakan pihak yang dihukum juga dapat menambah kesulitan pelaksanaan di lapangan. Keadaan tersebut berkaitan dengan prinsip bahwa keadilan yang tertunda dapat mengurangi makna perlindungan hukum. Setelah putusan inkracht, pihak yang menang seharusnya memperoleh kepastian mengenai langkah pelaksanaan dan perkiraan waktu yang diperlukan. Karena itu, penguatan koordinasi antara pengadilan, juru sita, dan aparat keamanan menjadi salah satu hal yang perlu diperhatikan. Efektivitas eksekusi tidak hanya ditentukan oleh tersedianya amar putusan, tetapi juga oleh transparansi proses, pengawasan, dan kepatuhan pihak yang dihukum. Dalam perkara ini, mediasi ulang pada Desember 2025 menghasilkan kesepakatan pengosongan paling lambat 9 Januari 2026, tetapi kesepakatan tersebut tetap memerlukan pelaksanaan nyata. Hasil akhir perlu dinilai dari terlaksananya pengosongan dan pemulihan hak kembali.

Perlunya Transparansi dan Pengawasan dalam Proses Eksekusi

Proses eksekusi merupakan tahap penting karena menentukan apakah putusan yang berkekuatan hukum tetap benar-benar dapat dilaksanakan. Berbeda dari persidangan yang umumnya terbuka dan terdokumentasi, pelaksanaan eksekusi memerlukan koordinasi administratif dan tindakan lapangan. Ketika jumlah perkara menumpuk, penentuan prioritas dapat memengaruhi waktu pelaksanaan. Karena itu, transparansi jadwal dan perkembangan eksekusi menjadi penting untuk mencegah ketidakpastian bagi pihak yang berkepentingan. Naskah mengusulkan agar jadwal dan progres eksekusi dapat diakses melalui sistem informasi, serta setiap tahap memiliki standar waktu yang jelas. Pengawasan oleh pengadilan dan lembaga terkait juga dipandang penting untuk memastikan proses berjalan adil dan tidak diskriminatif. Selain itu, peningkatan jumlah dan kapasitas juru sita serta sistem antrean yang objektif dapat membantu mengurangi penumpukan perkara. Aspek administratif dalam perkara ini juga menunjukkan persoalan ketika masa berlaku IPT berakhir pada 22 Oktober 2024 sementara perpanjangan terhambat oleh status pemblokiran. Akibatnya, Penggugat yang telah memperoleh putusan menguntungkan menghadapi ketidakpastian administratif ketika menunggu eksekusi. Situasi ini menunjukkan bahwa keterlambatan pelaksanaan dapat menimbulkan dampak lanjutan terhadap posisi pemegang hak.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Transparansi dan pengawasan tidak menggantikan prosedur hukum, tetapi dapat membuat pelaksanaannya lebih terukur. Dengan informasi yang jelas, standar waktu, dan mekanisme pengawasan, pihak yang menang dapat mengetahui perkembangan permohonan serta mengurangi ketidakpastian dalam memperoleh pemulihan bagi pihak.

Kelemahan Struktural: Pihak yang Dinyatakan Melawan Hukum Masih Menguasai Objek Sengketa

Kelemahan struktural yang disoroti dalam penelitian ini adalah belum adanya mekanisme yang cukup efektif untuk mencegah pihak yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tetap menguasai objek sengketa selama proses banding dan kasasi. Dalam perkara ini, Pengadilan Negeri Surabaya pada 30 Desember 2021 menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah tanpa alas hak yang sah. Namun, mereka tetap menempati tanah selama proses upaya hukum dan setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Dasar Penggugat meliputi IPT yang diterbitkan sejak 1991, perpanjangan izin, pembayaran retribusi sebesar Rp66.437.077,76, serta pembayaran PBB sebesar Rp65.587.752,00. Sebaliknya, para Tergugat disebut tidak memiliki dokumen yang membuktikan hak penguasaan. Meskipun demikian, penguasaan faktual berlanjut hingga proses eksekusi, sehingga Penggugat belum dapat menikmati tanah secara nyata. Keadaan tersebut memperlihatkan kesenjangan antara penetapan hak melalui putusan dan kemampuan sistem untuk menjaga objek sengketa selama proses hukum. Naskah menyoroti bahwa lamanya proses banding, kasasi, dan eksekusi dapat memberi waktu tambahan bagi pihak yang kalah untuk tetap memanfaatkan tanah. Oleh karena itu, penelitian mendorong evaluasi perlindungan sementara terhadap objek sengketa, termasuk penggunaan mekanisme hukum yang tersedia dengan tetap memperhatikan kehati-hatian peradilan dan hak semua pihak. Salah satu gagasan yang dibahas ialah perlindungan sementara atau status quo selama proses hukum berlangsung.

Empat Pertimbangan dalam Analisis Kelemahan Struktural

Likelihood of Success

Aspek likelihood of success dalam naskah digunakan untuk menilai kemungkinan keberhasilan pihak yang memiliki dasar hak tertulis dibandingkan pihak yang tidak menunjukkan dokumen penguasaan. Dalam perkara ini, Penggugat memiliki Surat Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan sejak 1991, diperpanjang secara berkala, dialihkan melalui Akta Dading, serta didukung bukti pembayaran retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan. Sebaliknya, para Tergugat disebut tidak memiliki IPT, perjanjian sewa, atau dokumen lain yang memberikan dasar untuk menguasai tanah. Perbedaan bukti tersebut memperkuat posisi hukum Penggugat dalam pemeriksaan perkara. Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, dan putusan itu dikuatkan pada tingkat banding. Mahkamah Agung kemudian menolak permohonan kasasi para Tergugat, dengan perbaikan amar mengenai ganti rugi. Rangkaian putusan ini menunjukkan bahwa dalil Penggugat diterima dalam pokok sengketa berdasarkan penilaian pengadilan. Namun, istilah likelihood of success berasal dari kerangka analisis yang tidak otomatis menjadi standar hukum acara perdata Indonesia. Karena itu, penggunaannya dalam penelitian sebaiknya dipahami sebagai pendekatan perbandingan untuk menjelaskan kekuatan bukti, bukan sebagai ukuran resmi yang mengikat hakim. Penilaian tetap harus mengacu pada alat bukti, prosedur hukum, dan pertimbangan pengadilan. Dengan pendekatan tersebut, bagian ini menyoroti ketimpangan dasar dokumen para pihak tanpa mengabaikan kehati-hatian dalam menyimpulkan hasil perkara dalam sengketa ini juga.

Irreparable Harm

Aspek irreparable harm mengacu pada kerugian yang sulit dipulihkan secara memadai hanya melalui pembayaran uang atau tindakan setelah sengketa selesai. Dalam perkara ini, Penggugat tidak dapat menggunakan tanah yang tercantum dalam IPT karena bidang tersebut tetap diduduki para Tergugat. Penguasaan berlangsung selama bertahun-tahun, sementara Penggugat terus memiliki kewajiban administratif dan tidak dapat menikmati manfaat tanah sesuai izin yang dimiliki. Kerugian tersebut tidak hanya berkaitan dengan pembayaran retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan, tetapi juga hilangnya kesempatan memanfaatkan tanah. Penggugat menempuh mediasi, menyediakan rumah pengganti, lalu mengajukan gugatan ketika upaya damai tidak berhasil. Meskipun telah memperoleh putusan yang menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, pengosongan fisik belum terlaksana hingga akhir 2025. Keadaan ini memperpanjang masa ketika Penggugat tidak dapat menggunakan tanah. Pertimbangan mengenai kerugian yang sulit dipulihkan dapat menjelaskan pentingnya perlindungan sementara terhadap objek sengketa selama proses hukum. Namun, penerapan tindakan sementara harus mengikuti hukum acara yang berlaku dan memperhatikan hak semua pihak. Bagian ini tidak berarti bahwa pengosongan sebelum putusan final selalu dapat dilakukan, melainkan menekankan perlunya menilai dampak penundaan terhadap pemegang hak. Perlindungan yang memadai perlu mencegah kerugian terus bertambah sambil

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

tetap menjaga kepastian prosedur dan asas kehati-hatian pengadilan. Bagian ini menegaskan perlunya menilai pemulihan secara hati-hati bersama.

Balance of Hardships

Aspek balance of hardships membandingkan beban yang ditanggung masing-masing pihak apabila tindakan hukum tertentu diterapkan. Dalam perkara ini, Penggugat tidak dapat menggunakan tanah yang menjadi objek IPT selama para Tergugat tetap menddukinya. Penggugat juga telah membayar retribusi dan PBB serta mengeluarkan Rp84.500.000,00 untuk membeli dan memugar rumah pengganti sebagai upaya penyelesaian damai. Namun, para Tergugat menolak mengosongkan tanah meskipun rumah tersebut telah disediakan. Di sisi lain, pengosongan akan mengharuskan para Tergugat meninggalkan tempat yang mereka tempati. Akan tetapi, menurut uraian perkara, rumah pengganti telah disediakan dan menjadi bagian dari kesepakatan mediasi. Perbandingan ini digunakan untuk menjelaskan mengapa naskah menilai beban Penggugat lebih besar, karena hak penggunaan tanah tidak dapat dinikmati dalam waktu panjang sementara solusi alternatif pernah ditawarkan. Analisis keseimbangan beban tidak menggantikan penilaian hukum mengenai hak atas tanah atau isi putusan. Faktor ini hanya membantu menjelaskan dampak praktis dari penundaan dan pilihan pemulihan. Setiap langkah tetap harus mempertimbangkan keamanan, kelayakan pemindahan, prosedur eksekusi, dan hak semua pihak. Dalam konteks penelitian, pertimbangan ini mendukung evaluasi apakah perlindungan yang tersedia cukup mencegah pihak yang haknya diakui terus mengalami kerugian. Dengan demikian, keseimbangan beban dapat menjadi bagian dari pembahasan perlindungan sementara secara proporsional.

Public Interest

Aspek public interest menilai apakah tindakan atau perintah pengadilan sejalan dengan kepentingan umum. Dalam perkara ini, objek sengketa merupakan tanah berstatus Surat Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan Pemerintah Kota Surabaya, dan Penggugat mengajukan bukti penguasaan yang sah. Pengadilan pada tiga tingkat menyatakan pendudukan tanpa hak sebagai perbuatan melawan hukum serta memerintahkan pengosongan dan pembayaran ganti rugi. Dengan demikian, pelaksanaan putusan diarahkan pada pemulihan hak yang telah dinilai oleh pengadilan.cKepentingan umum juga menuntut agar penyelesaian sengketa dilakukan melalui prosedur hukum, bukan tindakan sepihak. Pelaksanaan pengosongan harus mengikuti hukum acara perdata, memperhatikan keamanan, dan menghindari konflik sosial yang tidak perlu. Mediasi ulang pada Desember 2025 menunjukkan bahwa upaya damai masih dapat ditempuh untuk mencapai pelaksanaan sukarela, meskipun kesepakatan tetap harus diwujudkan secara nyata. Dalam naskah, kepentingan umum dipakai untuk membahas apakah pemulihan penguasaan tanah bertentangan dengan kebutuhan masyarakat yang lebih luas. Berdasarkan informasi perkara yang diuraikan, tidak ditunjukkan adanya dasar kepentingan umum tertentu yang mengharuskan para Tergugat tetap menempati objek sengketa. Namun, penilaian tersebut tidak boleh digantikan oleh opini publik semata; pertimbangan hukum harus tetap merujuk pada bukti dan ketentuan yang berlaku. Karena itu, kepentingan umum mendukung pelaksanaan putusan yang sah secara tertib, proporsional, dan transparan dalam pelaksanaan putusan yang sah.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Pdt/2023 tentang pendudukan tanpa hak atas tanah berstatus Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) di Kota Surabaya, dapat ditarik simpulan sebagai berikut: Pengaturan hukum pendudukan tanpa hak atas tanah berstatus Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau). Pendudukan tanpa hak atas tanah berstatus Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) dipandang sebagai perbuatan yang tidak dibenarkan secara hukum karena mengganggu hak penguasaan pihak yang sah (pemegang IPT). Meskipun IPT bukan sertifikat hak milik, keberadaannya sebagai dasar penguasaan yang sah tetap menimbulkan konsekuensi perlindungan hukum; sehingga pihak yang menempati tanpa izin pemegang IPT dapat dimintai pertanggungjawaban melalui mekanisme hukum yang berlaku. Pertanggungjawaban hukum pelaku pendudukan tanpa hak dalam Putusan MA No. 1363 K/Pdt/2023. Dalam Putusan MA No. 1363 K/Pdt/2023, pendudukan tanpa hak dinilai memenuhi dasar pertanggungjawaban hukum sehingga pelaku dapat dikenai konsekuensi berupa kewajiban mengosongkan/menyerahkan objek sengketa serta kewajiban pembayaran kerugian/biaya perkara sesuai pertimbangan hakim.

Referensi

1. Agustina, Rosa. (2003). Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. David, Dave. 2021. Keberadaan Surat Ijo Dikaji Berdasarkan Pendekatan Kasus (Studi di Kota Surabaya). Skripsi. Fakultas Hukum, Universitas Surabaya.
3. Fuady, Munir. (2005). Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer. Bandung: Citra Aditya Bakti.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

4. Hadjon, Philipus M. (1987/2007). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya: Bina Ilmu.
5. Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
6. Ibrahim, Johnny. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia Publishing.
7. Marzuki, Peter Mahmud. (2005). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
8. Mertokusumo, SudikNomor (1999). Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
9. Santoso, Urip. (2017). Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
10. Santoso, Urip. (2019). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana (Prenada Media Group).
11. Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri. (2001). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
12. Subekti, R. (2001). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
13. Mertokusumo, Sudikno. (2007). Bab-Bab Penemuan Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
14. Sumardjono, Maria S.W. (2008). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas.
15. Sutedi, Adrian. (2012). Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
16. Febriyanto, Mohammad Dwi & Dr. Wahyu Prawesthi. 2024. "Sengketa Hak Milik Tanah Sawah Akibat Kegiatan Jual Beli Yang Tidak Sah". Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 10, Nomor 4, Februari 2024, hlm. 461-473. DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.10521672.
17. Lestari, Anggun Puji, Subekti, Dr. Nur Handayati, & Siti Marwiyah. 2024. "Penyelesaian Sengketa Tanah Karena Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Yyk)". Jurnal Hukum Ius Publicum, Vol. 5, Nomor 2, November 2024, hlm. 74-80. DOI: 10.55551/jip.v5i2.146 .
18. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 382/Pdt.G/2021/PN.Sby.
19. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 150/PDT/2022/PT.Sby.
20. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1363 K/Pdt/2023.
21. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
22. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.
23. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
24. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
25. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
26. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
27. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
28. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
29. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah.
30. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
31. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 28 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah.

DOI: https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.14307
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)