



JURNAL PETITA

FAKULTAS HUKUM

UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENGUASAAN TANAH TANPA HAK

ELEMENTS OF AN UNLAWFUL ACT IN UNAUTHORIZED LAND OCCUPATION

Gyska Salsabila Iswansyah¹, Sitti Fatimah Maddusila², Marini Citra Dewi³

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako¹

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako²

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako³

gyskasalsabila27@gmail.com¹, imhamaddusila@gmail.com², marinicitradewi11@gmail.com³

ABSTRAK

Penguasaan tanah tanpa hak merupakan salah satu bentuk sengketa pertanahan yang sering terjadi dalam masyarakat dan dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah yang sah. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa hak serta bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat penguasaan tanah tanpa hak di Kota Palu. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan penguasaan tanah tanpa hak dalam kasus yang diteliti telah memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, adanya unsur melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan. Penguasaan yang pada awalnya didasarkan pada izin tinggal dari pemilik lama berubah menjadi penguasaan tanpa hak ketika pihak penghuni tetap mempertahankan penguasaan tanah meskipun telah diminta oleh pemilik sah untuk mengosongkan objek sengketa. Berdasarkan hasil penelitian, pemilik tanah telah menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi dengan tujuan agar pihak yang menguasai tanah tanpa hak bersedia mengosongkan dan menyerahkan kembali objek sengketa

kepada pemilik yang sah. Namun, hingga penelitian ini dilakukan, sengketa tersebut masih dalam proses penyelesaian dan belum mencapai kesepakatan. Apabila upaya mediasi tidak menghasilkan penyelesaian, maka penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan melalui jalur pengadilan guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah.

Kata Kunci : Penguasaan Tanah Tanpa Hak, Perbuatan Melawan Hukum, Sengketa Pertanahan, Perlindungan Hukum, Mediasi.

ABSTRACT

Unauthorized land occupation is one of the most common forms of land disputes in society and may cause losses to the lawful landowner. Such conduct may be classified as an unlawful act. This study aims to examine the fulfillment of the legal elements constituting an unlawful act in cases of unauthorized land occupation, as well as the forms of legal protection available to parties who suffer losses as a result of such occupation in Palu City. The research employs an empirical juridical approach. The findings indicate that the unauthorized occupation of land in the case under study fulfills all the legal elements of an unlawful act, namely the existence of an act, the element of unlawfulness, fault, damages, and a causal relationship between the act and the resulting losses. The occupation, which was initially based on permission to reside granted by the previous landowner, became unauthorized when the occupants continued to control the land despite being requested by the lawful owner to vacate the disputed property. The lawful landowner had pursued dispute resolution through mediation in an effort to persuade the unauthorized occupants to vacate and return possession of the disputed property; however, at the time this study was conducted, the dispute remained unresolved and no agreement had been reached. If mediation fails to resolve the dispute, the matter may proceed through litigation to obtain legal certainty and legal protection for the lawful landowner.

Keywords : Unauthorized Land Occupation, Unlawful Act, Land Dispute, Legal Protection, Mediation.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang memiliki posisi strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia¹. Keberadaan tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat untuk mendirikan bangunan atau menjalankan aktivitas kehidupan sehari-hari, tetapi juga menjadi faktor penting dalam menunjang kesejahteraan masyarakat dan pembangunan nasional. Dari sudut pandang sosiologis, tanah tidak hanya dimaknai sebagai ruang fisik yang digunakan sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber mata pencaharian, simbol identitas sosial, serta bagian dari keberlangsungan dan kehormatan keluarga². Bahkan, dalam berbagai komunitas di Indonesia, tanah memiliki nilai historis dan budaya yang diwariskan secara turun-temurun sehingga keberadaannya memiliki makna yang lebih luas daripada sekadar aset ekonomi. Nilai tanah yang mengandung aspek ekonomis dan simbolis menjadikannya sebagai aset yang sangat penting bagi masyarakat, sehingga keberadaan dan penguasaan atas tanah selalu menjadi aspek yang krusial dalam kehidupan sosial maupun hukum.

Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai pertanahan diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA dibentuk untuk mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan menciptakan tertib administrasi di bidang pertanahan. Selain itu, UUPA juga menjadi landasan utama dalam penyelenggaraan hukum agraria nasional yang berorientasi pada keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat. Pasal 20 UUPA menentukan bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, sehingga memberikan jaminan hukum kepada pemilik dalam menguasai dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

¹ Dr. H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Keen (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) <<https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ&printsec=frontcover#v=onepage&q&f=false>>.

² Oloan Sitorus, 'Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria', *Bhumi Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2016, 1–11.

undangan³. Dengan adanya jaminan tersebut, setiap bentuk penguasaan atau pemanfaatan tanah diharapkan memiliki dasar hukum yang jelas agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari ⁴.

Secara normatif, hukum perdata memberikan landasan mengenai pertanggungjawaban atas perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain melalui konsep perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan tersebut menjadi dasar yuridis dalam menilai suatu tindakan yang dilakukan tanpa hak dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks pertanahan, perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila seseorang menguasai atau menempati tanah tanpa dasar hukum yang sah sehingga menghambat pemilik yang berhak untuk menikmati dan menggunakan tanahnya. Kondisi tersebut tidak hanya merugikan pemilik secara materiil, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu ketertiban dalam masyarakat. Suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, timbulnya kerugian, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan, serta adanya unsur kesalahan dari pelaku. Berdasarkan unsur-unsur tersebut, penguasaan tanah tanpa hak dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata berupa kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Penguasaan tanah tanpa hak tidak hanya dipandang sebagai permasalahan yuridis, tetapi juga merupakan suatu fenomena sosial-hukum yang dipengaruhi oleh pola hubungan sosial dalam masyarakat. Dalam praktiknya, penguasaan tanah kerap berawal dari adanya hubungan kekeluargaan, kedekatan sosial, maupun rasa saling percaya antara pemilik tanah dengan pihak lain. Penggunaan tanah yang didasarkan pada izin secara lisan atau kesepakatan yang bersifat informal pada mulanya dianggap sebagai wujud solidaritas dan hubungan sosial yang baik ⁵. Akan tetapi, tidak adanya perjanjian tertulis yang mengatur jangka waktu, hak, dan kewajiban masing-masing pihak mengakibatkan tidak terciptanya kepastian hukum mengenai status

³ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana : PT Kharisma Putra Utama, 2015) <<https://books.google.co.id/books?id=XstADwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id#v=onepage&q&f=false>>.

⁴ Diyan Ricky Warisle and Agus Sekarmadji, 'Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Masyarakat Hukum Adat Tengger', *Jurist-Diction*, 2.6 (2019), 2061–77 <<https://doi.org/10.20473/jd.v2i6.15943>>.

⁵ Agung Tunggal Prianto and Marjan Miharja, 'Penerapan Hukum Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak', *IBLAM Law Review*, 2024, 86–99.

penguasaan tanah tersebut. Keadaan ini menunjukkan bahwa hubungan sosial yang baik sekalipun tetap memerlukan dasar hukum yang jelas agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara seimbang.

Apabila terjadi perubahan kepentingan, perubahan hubungan sosial, atau peralihan hak kepemilikan kepada ahli waris, penguasaan tanah yang semula didasarkan pada hubungan kepercayaan tersebut dapat berkembang menjadi sengketa hukum. Keadaan ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah yang tidak didukung oleh alas hak yang sah serta hubungan hukum yang jelas memiliki potensi menimbulkan konflik, terutama ketika pihak yang menguasai atau menempati tanah menolak mengosongkan lahan meskipun tidak lagi mempunyai dasar hukum untuk tetap menguasainya. Sengketa semacam ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah yang sah, tetapi juga berpotensi mengganggu ketertiban sosial serta menghambat terciptanya kepastian hukum di bidang pertanahan ⁶.

Upaya penyelesaian sengketa dan perselisihan pertanahan di Indonesia diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam Pasal 3 angka 14 dan 15 ditegaskan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk melakukan pengkajian serta penanganan terhadap berbagai permasalahan, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan, termasuk melaksanakan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa BPN tidak hanya berfungsi sebagai lembaga administrasi pertanahan, tetapi juga memiliki peran strategis dalam menyelesaikan berbagai persoalan hukum pertanahan yang terjadi di masyarakat. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Keputusan ini diterbitkan sebagai pedoman bagi jajaran BPN dalam menangani dan menyelesaikan berbagai permasalahan pertanahan secara efektif, terarah, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya pengaturan tersebut, diharapkan penyelesaian sengketa pertanahan dapat

⁶ Kelvin Alfarizi Alkap, 'Penguasaan Tanah Tanpa Hak Di Kota Jambi', *ZAAKEN: Jurnal of Civil and Business Law*, 3.2 (2022), 285–98.

dilakukan secara profesional, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan⁷.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan metode penelitian yang mengkaji hukum sebagaimana diterapkan dan berlangsung dalam kehidupan masyarakat, sehingga tidak hanya berfokus pada norma hukum yang tertulis, tetapi juga pada kenyataan mengenai pelaksanaan hukum dalam praktik. Pendekatan ini digunakan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai permasalahan penguasaan tanah tanpa hak, khususnya terkait penerapan ketentuan hukum terhadap peristiwa yang terjadi di lapangan. Dengan demikian, penelitian hukum empiris memungkinkan peneliti untuk mengetahui kesesuaian antara ketentuan hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan praktik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (*das sein*).

Dalam penelitian ini, penulis menelaah fakta-fakta yang terjadi di lapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan sengketa penguasaan tanah tanpa hak, kemudian menganalisis data yang diperoleh berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, penelitian ini juga didukung oleh pendekatan yuridis normatif yang digunakan untuk mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta literatur yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dan hukum pertanahan. Penggabungan kedua pendekatan tersebut dilakukan agar hasil penelitian tidak hanya menggambarkan kondisi faktual di lapangan, tetapi juga memberikan analisis hukum yang komprehensif mengenai pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum serta bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat penguasaan tanah tanpa hak⁸.

PEMBAHASAN

⁷ Devi Yolanda Armelita, Abraham Kekka, and Dewi Kemalasari, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA', *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2.2 (2025), 157–66.

⁸ Beni Ahmad Saebani, 'Metode Penelitian' (Bandung: CV Pustaka Setia, 2024).

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)⁹. Dalam perkembangan hukum perdata, pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada tindakan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan norma kesusilaan, serta tidak sesuai dengan asas kepatutan dan kehati-hatian yang hidup dalam masyarakat. Dalam konteks penguasaan tanah tanpa hak, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu adanya suatu perbuatan, adanya sifat melawan hukum, adanya unsur kesalahan, timbulnya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkan. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memperoleh manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Istilah "menggunakan" mengandung arti bahwa hak atas tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan istilah "mengambil manfaat" mengandung arti bahwa hak atas tanah dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan¹⁰.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti, diketahui bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan pada mulanya dimiliki secara sah oleh orang tua Ibu Sherly. Sebelum tanah dan bangunan tersebut dibeli, terdapat beberapa penghuni yang menempati bangunan kos yang berdiri di atas tanah tersebut. Setelah terjadi peralihan hak kepemilikan kepada orang tua Ibu Sherly, para penghuni secara bertahap meninggalkan lokasi tersebut. Akan tetapi, masih terdapat satu keluarga yang tetap menempati salah satu bangunan yang berada di atas tanah tersebut.

Keberadaan penghuni tersebut pada awalnya diizinkan oleh pemilik tanah karena didasarkan pada hubungan sosial, pertimbangan kemanusiaan, dan rasa saling percaya. Izin yang diberikan hanya bersifat sementara, yakni sebatas memperbolehkan penghuni tinggal sampai

⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003).

¹⁰ Dewi Kemala Sari and Adiguna Kharismawan, 'Eksistensi Hak Pengelolaan Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja Di Kota Palu Dan Kabupaten Donggala', *Jurnal Media Hukum*, 13.2 (2025), 143 <<https://doi.org/10.59414/jmh.v13i2.905>>.

anak pemilik rumah menikah, dan tidak pernah dimaksudkan sebagai bentuk pengalihan hak kepemilikan maupun hak penguasaan atas tanah dan bangunan tersebut. Seiring berjalannya waktu, dua bangunan lain yang berada di lokasi tersebut mengalami kerusakan. Bangunan yang rusak kemudian dibongkar dan sebagian lahannya dimanfaatkan oleh pihak penghuni sebagai kandang kambing tanpa persetujuan dari pemilik tanah. Keadaan tersebut menjadi awal timbulnya permasalahan karena pihak penghuni mulai menunjukkan sikap seolah-olah memiliki hak atas tanah yang ditempatinya.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, menurut penulis alasan yang dikemukakan oleh pihak penghuni tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mempertahankan penguasaan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Izin untuk menempati rumah yang diberikan oleh orang tua pemilik pada hakikatnya hanya merupakan bentuk toleransi dan kebijakan yang bersifat sementara serta tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah kepada pihak yang diberikan izin. Sistem Hukum Nasional mengenai penguasaan tanah dapat diuraikan dengan menjelaskan landasan kebijakan, asas-asas hukum yang digunakan, rumusan kaidah, lembaga-lembaga yang diberi tugas dalam pengelolaannya, serta proses dan prosedur penguasaan tanah¹¹.

Dalam hukum pertanahan, perolehan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui mekanisme yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Oleh sebab itu, izin untuk tinggal tidak dapat dipersamakan dengan hak milik ataupun hak penguasaan atas tanah. Ketika pemilik yang sah meminta agar objek sengketa dikosongkan, pihak penghuni berkewajiban untuk menghormati dan memenuhi permintaan tersebut¹². Dengan demikian, alasan yang diajukan oleh penghuni tidak dapat menghilangkan sifat melawan hukum dari tindakan mempertahankan penguasaan atas objek sengketa.

Pada tahun 2004, hak atas tanah dan bangunan tersebut secara sah beralih kepada Ibu Sherly sebagai ahli waris. Sejak saat itu, secara hukum Ibu Sherly memiliki kewenangan penuh untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah beserta bangunan yang berdiri di

¹¹ Sahlan and others, 'PENERAPAN PENGGUNAAN HAK ATAS TANAH UNTUK INDUSTRI DI PROPINSI SULAWESI TENGAH', *Suloh : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 10.2 (2022), 585–606.

¹² Hanung Aninditya, R. Suharto, and Sukirno, 'Akibat Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain', *Dipenogoro Law Jurnal*, 5.3 (2016), 1–13.

atasnya. Namun demikian, pihak yang menempati rumah tersebut tetap bertahan meskipun telah beberapa kali diminta untuk mengosongkan objek sengketa. Penolakan untuk menyerahkan kembali penguasaan tanah kepada pemilik yang sah kemudian menimbulkan sengketa yang terus berlanjut hingga saat ini.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, tindakan yang dilakukan oleh pihak penghuni dapat dianalisis berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Adapun unsur-unsurnya dibagi menjadi 5, yaitu ¹³ :

1. Adanya Perbuatan

Unsur pertama dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya suatu tindakan yang dilakukan oleh pelaku. Tindakan tersebut dapat berupa perbuatan aktif maupun pasif yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak lain ¹⁴. Dalam perkara ini, perbuatan yang dilakukan oleh pihak penghuni berupa tindakan tetap menguasai dan menempati rumah serta tanah milik orang lain meskipun pemilik yang sah telah meminta agar objek tersebut dikosongkan. Penguasaan yang pada awalnya didasarkan pada izin untuk tinggal kemudian berubah menjadi penguasaan tanpa hak ketika pihak penghuni tetap mempertahankan penguasaan atas objek sengketa setelah adanya permintaan pengosongan dari pemilik yang sah. Dengan demikian, tindakan mempertahankan penguasaan fisik atas tanah tanpa didukung dasar hukum yang sah telah memenuhi unsur adanya perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

2. Adanya Unsur Melawan Hukum

Unsur kedua dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya sifat melawan hukum. Suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum apabila bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, maupun kepatutan yang berlaku dalam masyarakat¹⁵. Dalam perkara ini, tindakan penguasaan tanah tanpa hak bertentangan dengan hak pemilik yang

¹³ Kiki Setiawan, 'Unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Perdata Indonesia Beserta Dasar Hukumnya', *KSP Legal Alert*, 2026 <<https://www.ksplaw.co.id/Publication/KSP-Legal-Alert/unsur-perbuatan-melawan-hukum-pmh-dalam-hukum-perdata-indonesia-beserta-dasar-hukumnya.html>>.

¹⁴ Bing Waluyo, 'Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Cakrawala Hukum : Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas WIjaya Kusuma*, 24.1 (2022), 14–22.

¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003).

sah sebagaimana dijamin dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh atas tanah. Selain itu, Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga memberikan kewenangan kepada pemilik untuk menikmati dan menguasai suatu benda secara bebas sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum¹⁶.

Meskipun pada awalnya pihak penghuni memperoleh izin untuk menempati rumah tersebut, izin tersebut tidak dapat disamakan dengan hak milik maupun hak penguasaan atas tanah. Oleh karena itu, ketika pemilik yang sah meminta agar rumah tersebut dikosongkan, pihak penghuni seharusnya mengembalikan penguasaan atas objek tersebut. Penolakan untuk mengosongkan rumah menunjukkan bahwa penguasaan tersebut telah berubah menjadi penguasaan tanpa hak yang bertentangan dengan hukum.

Menurut penulis, tindakan pihak penghuni yang tetap mempertahankan penguasaan atas tanah dan bangunan setelah adanya permintaan pengosongan dari pemilik yang sah menunjukkan adanya pelanggaran terhadap hak subjektif pihak lain¹⁷. Pada awalnya, keberadaan penghuni di atas tanah tersebut dapat dipahami sebagai bentuk izin yang diberikan oleh orang tua pemilik sebelumnya. Akan tetapi, izin tersebut pada hakikatnya tidak mengakibatkan peralihan hak kepemilikan maupun hak penguasaan atas tanah kepada penghuni. Ketika pemilik yang sah telah meminta agar objek tersebut dikosongkan, penghuni memiliki kewajiban hukum untuk menghormati hak pemilik tersebut¹⁸. Penolakan untuk mengosongkan objek sengketa mengakibatkan penguasaan yang semula didasarkan pada hubungan kepercayaan berubah menjadi penguasaan tanpa hak yang bertentangan dengan hukum.

Selain melanggar hak pemilik atas tanah, tindakan tersebut juga bertentangan dengan asas kepastian hukum di bidang pertanahan. Hak milik memberikan kewenangan kepada

¹⁶ Ridwan Khairandy, 'Unsur Kesalahan Dalam Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPerdata', *Mimbar Hukum Fakultas Hukum UGM*, 24.3 (2012), 456–70.

¹⁷ Dr. Holijah, *Studi Pengantar Ilmu Hukum*, ed. by Rizal, Edisi Pert (Jakarta: Kencana : Prenadiamedia Group, 2021) <https://www.google.co.id/books/edition/Studi_Pengantar_Ilmu_Hukum/xxBNEAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&dq=R.+Soeroso+Pengantar+Ilmu+Hukum&pg=PA126&printsec=frontcover>.

¹⁸ Farah Syakira and Adlin Budhiawan, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Sengketa Hak Kepemilikan Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/Pn Mdn)', *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang*, 23.3 (2025), 288–97 <<https://doi.org/10.37090/7ydtwm35>>.

pemegangnya untuk menggunakan, menikmati, dan mempertahankan tanah dari gangguan pihak lain. Dengan demikian, setiap perbuatan yang menghalangi pemilik dalam melaksanakan haknya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Adanya Unsur Kesalahan

Unsur kesalahan dapat dilihat dari tindakan pihak penghuni yang tetap mempertahankan penguasaan atas tanah meskipun mengetahui bahwa objek tersebut bukan miliknya dan telah diminta untuk dikembalikan oleh pemilik yang sah. Pada awalnya, izin diberikan berdasarkan hubungan sosial dan rasa saling percaya, bukan sebagai bentuk pengalihan hak atas tanah. Namun, setelah adanya permintaan untuk mengosongkan objek tersebut, pihak penghuni tetap bertahan dan menolak meninggalkan objek sengketa. Tindakan tersebut menunjukkan adanya kesengajaan untuk tetap menguasai tanah tanpa dasar hukum yang sah¹⁹.

Berdasarkan fakta yang diperoleh dalam penelitian, unsur kesalahan tidak hanya tampak dari tindakan mempertahankan penguasaan atas tanah, tetapi juga dari pengetahuan pihak penghuni mengenai status tanah yang sebenarnya. Dari hasil wawancara diketahui bahwa pihak penghuni telah memahami bahwa tanah tersebut bukan merupakan miliknya dan telah menerima permintaan pengosongan dari pemilik yang sah. Meskipun demikian, pihak penghuni tetap bertahan dengan alasan bahwa dirinya pernah diberikan izin untuk tinggal oleh orang tua pemilik sebelumnya.

Menurut penulis, alasan tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk terus menguasai tanah karena izin untuk tinggal tidak dapat dipersamakan dengan pemberian hak atas tanah. Dalam hukum pertanahan, hak atas tanah hanya dapat diperoleh melalui mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan²⁰. Oleh sebab itu, tindakan tetap menguasai tanah setelah mengetahui bahwa dirinya tidak memiliki hak atas tanah tersebut menunjukkan adanya kesengajaan untuk mempertahankan penguasaan atas objek sengketa. Keadaan tersebut

¹⁹ R. Juli Moertiono, 'Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak', *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2.1 (2020), 1–21 <<https://doi.org/10.47652/metadata.v2i1.22>>.

²⁰ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Edisi Pertama (Depok: Kencana : PT Kharisma Putra Utama, 2017) <<https://books.google.co.id/books?id=BhZNDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id#v=onepage&q&f=false>>.

menunjukkan adanya unsur kesalahan yang cukup untuk menimbulkan pertanggungjawaban perdata.

4. Adanya Kerugian

Akibat penguasaan tanah tanpa hak tersebut, pemilik mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immateriil. Kerugian materiil berupa hilangnya kesempatan untuk menggunakan, memanfaatkan, atau memperoleh keuntungan ekonomi dari tanah dan bangunan yang dimilikinya. Adapun kerugian immateriil berupa terganggunya kenyamanan, timbulnya konflik yang berkepanjangan, serta terganggunya hubungan sosial di antara para pihak. Kerugian yang dialami oleh pemilik tanah dalam perkara ini tidak hanya terbatas pada kerugian yang dapat diukur secara ekonomis, tetapi juga meliputi kerugian yang bersifat non-ekonomis.

Dari segi materil, pemilik kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan tanah dan bangunan sesuai dengan kepentingannya. Tanah yang seharusnya dapat digunakan sebagai tempat tinggal, untuk kegiatan usaha, maupun bentuk pemanfaatan lainnya tidak dapat dimanfaatkan karena masih berada dalam penguasaan pihak lain. Selain kerugian materil, terdapat pula kerugian immateriil yang timbul akibat sengketa yang berlangsung dalam waktu yang cukup lama. Sengketa tersebut menimbulkan ketidaknyamanan, ketidakpastian hukum, serta beban psikologis bagi pemilik tanah. Pemilik yang secara hukum memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menikmati haknya secara penuh karena adanya penolakan dari pihak penghuni untuk mengosongkan objek sengketa.

Menurut penulis, kerugian immateril dalam perkara ini memiliki arti penting karena tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis, tetapi juga mengandung nilai sosial dan nilai hukum. Ketika seseorang tidak dapat menikmati hak atas tanah yang dimilikinya secara sah, maka keadaan tersebut merupakan bentuk kerugian yang nyata dan patut memperoleh perlindungan hukum.

5. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian

Kerugian yang dialami oleh pemilik tanah mempunyai hubungan langsung dengan tindakan penguasaan tanpa hak yang dilakukan oleh pihak penghuni. Apabila pihak penghuni mengosongkan objek sengketa setelah diminta oleh pemilik yang sah, maka pemilik dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana mestinya. Dengan demikian,

terdapat hubungan sebab akibat yang jelas antara tindakan penguasaan tanpa hak dan kerugian yang diderita oleh pemilik tanah²¹.

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*das sollen*), pemegang hak atas tanah berhak untuk menguasai, menggunakan, menikmati, dan mempertahankan tanah yang dimilikinya dari gangguan pihak lain²². Hukum pertanahan di Indonesia juga memberikan perlindungan kepada pemilik tanah melalui pengakuan terhadap hak milik serta berbagai mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia²³. Namun, berdasarkan hasil penelitian (*das sein*), ditemukan bahwa pihak yang menempati objek sengketa tetap mempertahankan penguasaannya meskipun tidak memiliki dasar hak yang sah dan telah diminta untuk mengosongkan rumah oleh pemilik tanah. Akibatnya, pemilik tanah tidak dapat menikmati haknya secara penuh meskipun secara hukum merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan hukum yang seharusnya berlaku dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

Hasil analisis terhadap lima unsur perbuatan melawan hukum, tindakan yang dilakukan oleh pihak penghuni telah memenuhi unsur adanya perbuatan, unsur melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian, serta unsur hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Oleh karena itu, penguasaan tanah tanpa hak yang terjadi dalam perkara ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Uraian mengenai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, penulis berpendapat bahwa terjadinya penguasaan tanah tanpa hak dalam perkara ini dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pertama, adanya hubungan kepercayaan antara pemilik sebelumnya dengan pihak penghuni yang menyebabkan penghuni diperbolehkan menempati rumah tanpa adanya perjanjian tertulis. Kedua, tidak adanya batas waktu yang jelas mengenai penggunaan rumah tersebut sehingga menimbulkan perbedaan pemahaman antara pemilik dan penghuni. Ketiga,

²¹ Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, and Abas Muhamad, 'Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata', *Binamulia Hukum*, 12.2 (2023), 280.

²² Sigit Spto Nugroho, Mohamad Tohari, and Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, ed. by S.Haq. Hilman and Farkhani (Solo: Pustaka Iltizam: Perum Gumpang Baru, 2017), II.

²³ Laily Ratna and Argo Satriyo Santoso, 'Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Milik Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl)', *Jurnal Jendela Hukum Dan Keadilan*, 8.1 (2021), 34-46.

rendahnya pemahaman hukum mengenai perbedaan antara izin menempati rumah dengan hak kepemilikan atas tanah. Selain itu, penyelesaian sengketa yang lebih mengedepankan pendekatan kekeluargaan menyebabkan permasalahan tersebut berlangsung dalam jangka waktu yang cukup lama. Faktor-faktor tersebut pada akhirnya menjadi penyebab utama terjadinya penguasaan tanah tanpa hak yang kemudian memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata.

PENUTUP

Penguasaan tanah tanpa hak dalam perkara ini telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Hal tersebut ditunjukkan dengan adanya perbuatan berupa penguasaan dan penempatan tanah milik pihak lain tanpa dasar hak yang sah, terpenuhinya unsur melawan hukum, adanya unsur kesalahan, timbulnya kerugian yang dialami oleh pemilik tanah, serta adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian tersebut. Meskipun pada awalnya penguasaan tersebut didasarkan pada izin lisan dan hubungan kepercayaan yang diberikan oleh orang tua pemilik tanah, izin tersebut hanya bersifat sementara dan tidak pernah dimaksudkan sebagai bentuk pemberian ataupun pengalihan hak atas tanah maupun bangunan. Ketika pihak penghuni tetap mempertahankan penguasaan atas tanah dan bangunan tersebut meskipun telah diminta oleh pemilik yang sah untuk mengosongkannya, maka penguasaan tersebut berubah menjadi penguasaan tanpa hak yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah.

SARAN

Kepada masyarakat, diharapkan agar lebih meningkatkan kesadaran hukum dalam penggunaan dan penguasaan tanah serta membuat setiap bentuk izin penggunaan tanah secara tertulis guna menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Kepada pemilik tanah, diharapkan agar lebih berhati-hati dalam memberikan izin penggunaan tanah atau rumah kepada pihak lain serta membuat kesepakatan tertulis yang secara jelas mengatur batas waktu penggunaannya. Kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), diharapkan untuk terus meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan tertib administrasi pertanahan dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Selanjutnya, kepada aparat kelurahan, RT, dan RW, diharapkan agar lebih aktif memberikan

pemahaman kepada masyarakat bahwa penyelesaian sengketa melalui musyawarah hanya merupakan langkah awal dalam penyelesaian konflik dan tidak dapat menggantikan kekuatan hukum formal atas kepemilikan tanah. Selain itu, kepada penegak hukum, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih tegas terhadap kasus penguasaan tanah tanpa hak agar hak pemilik tanah yang sah tetap terlindungi serta untuk mencegah terjadinya penguasaan tanah tanpa dasar hukum yang jelas.

REFERENSI

Buku

Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003.

Arba, Dr. H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Keen (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)

<https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ&printsec=frontcover#v=onepage&q&f=false>

Dr. Holijah, *Studi Pengantar Ilmu Hukum*, ed. by Rizal, Edisi Pert (Jakarta: Kencana : Prenadiamedia Group, 2021)

https://www.google.co.id/books/edition/Studi_Pengantar_Ilmu_Hukum/xxBNEAAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&dq=R.+Soeroso+Pengantar+Ilmu+Hukum&pg=PA126&printsec=frontcover

Nugroho, Sigit Sapto, Mohamad Tohari, and Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, ed. by S.Haq. Hilman and Farkhani (Solo: Pustaka Iltizam: Perum Gumpang Baru, 2017), II

Saebani, Beni Ahmad, 'Metode Penelitian' (Bandung: CV Pustaka Setia, 2024)

Santoso, Urip, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Edisi Pert (Depok: Kencana : PT Kharisma Putra Utama, 2017)

<https://books.google.co.id/books?id=BhZNDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id#v=onepage&q&f=false>

Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana : PT Kharisma Putra Utama, 2015)

<https://books.google.co.id/books?id=XstADwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id#v=one>

[page&q&f=false](#)

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003)

Jurnal

Alkap, Kelvin Alfarizi, ‘Penguasaan Tanah Tanpa Hak Di Kota Jambi’, *ZAAKEN: Jurnal of Civil and Business Law*, 3 (2022), 285–98

Aninditya, Hanung, R.Suharto, and Sukirno, ‘Akibat Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain’, *Dipenogoro Law Jurnal*, 5 (2016), 1–13

Khairandy, Ridwan, ‘Unsur Kesalahan Dalam Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPerdata’, *Mimbar Hukum Fakultas Hukum UGM*, 24 (2012), 456–70

Malau, Masnida, Yuniar Rahmatiar, and Abas Muhamad, ‘Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata’, *Binamulia Hukum*, 12 (2023), 280

Moertiono, R. Juli, ‘Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak’, *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2 (2020), 1–21 <<https://doi.org/10.47652/metadata.v2i1.22>>

Prianto, Agung Tunggal, and Marjan Miharja, ‘Penerapan Hukum Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak’, *IBLAM Law Review*, 2024, 86–99

Ratna, Laily, and Argo Satriyo Santoso, ‘Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Milik Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl)’, *Jurnal Jendela Hukum Dan Keadilan*, 8 (2021), 34–46

Sahlan, Rusli Ayyub, Armin.K, and Abraham Bekka, ‘PENERAPAN PENGGUNAAN HAK ATAS TANAH UNTUK INDUSTRI DI PROPINSI SULAWESI TENGAH’, *Suloh : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 10 (2022), 585–606

Sari, Dewi Kemala, and Adiguna Kharismawan, ‘Eksistensi Hak Pengelolaan Pertanahan Pasca

UU Cipta Kerja Di Kota Palu Dan Kabupaten Donggala', *Jurnal Media Hukum*, 13 (2025), 143 <<https://doi.org/10.59414/jmh.v13i2.905>>

Sitorus, Oloan, 'Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria', *Bhumi Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2016, 1–11

Syakira, Farah, and Adlin Budhiawan, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Sengketa Hak Kepemilikan Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/Pn Mdn)', *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang*, 23 (2025), 288–97 <<https://doi.org/10.37090/7ydtwm35>>

Waluyo, Bing, 'Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Cakrawala Hukum : Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas WIjaya Kusuma*, 24 (2022), 14–22

Warisle, Diyan Ricky, and Agus Sekarmadji, 'Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Masyarakat Hukum Adat Tengger', *Jurist-Diction*, 2 (2019), 2061–77 <<https://doi.org/10.20473/jd.v2i6.15943>>

Yolanda Armelita, Devi, Abraham Kekka, and Dewi Kemalasari, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA', *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2 (2025), 157–66

Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Sumber Lainnya

Setiawan, Kiki, ‘Unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Perdata Indonesia Beserta Dasar Hukumnya’, *KSP Legal Alert*, 2026
<<https://www.ksplaw.co.id/Publication/KSP-Legal-Alert/unsur-perbuatan-melawan-hukum-pmh-dalam-hukum-perdata-indonesia-beserta-dasar-hukumnya.html>>