

## TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 486/PDT/2019/PT MDN TENTANG MENDIRIKAN BANGUNAN TANPA IZIN

Rizki<sup>1</sup>, Lia Anggraini Gultom<sup>2</sup>, Harris Banjarnahor<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Prima Indonesia

*e-mail:* rizki@unprimdn.ac.id<sup>1</sup>, liaanggraini1204@gmail.com<sup>2</sup>, harrismbn@gmail.com<sup>3</sup>

### Abstrak

Pembangunan infrastruktur fisik memiliki peran penting dalam mendukung kebutuhan masyarakat dan perkembangan kawasan perkotaan. Namun, seringkali muncul permasalahan hukum akibat pembangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Penelitian ini mengkaji pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN terkait pembangunan tanpa izin dan dampaknya terhadap tata kelola pembangunan berkelanjutan. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, dan doktrin hukum, dianalisis secara kualitatif untuk memahami penerapan hukum dalam kasus ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendirian bangunan tanpa IMB melanggar ketentuan hukum, yang berdampak pada penyitaan aset, sanksi administratif, gugatan ganti rugi, dan konflik sosial. Mahkamah Agung menyoroti pentingnya legalitas dokumen kepemilikan tanah serta perlindungan terhadap kepentingan publik. Kasus ini juga menegaskan bahwa pembangunan tanpa izin dapat mengganggu tata ruang, lingkungan, dan keadilan sosial. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa keabsahan dokumen dan kepatuhan terhadap regulasi IMB adalah syarat utama dalam menjaga ketertiban umum dan mencegah konflik hukum. Rekomendasi meliputi digitalisasi administrasi pertanahan, peningkatan sosialisasi terkait IMB, serta penegakan hukum yang lebih tegas untuk mengurangi pelanggaran dan menjaga keberlanjutan pembangunan.

**Kata kunci:** Pembangunan Tanpa Izin, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sengketa pertanahan

### Abstract

The development of physical infrastructure plays an important role in supporting community needs and the development of urban areas. However, legal problems often arise due to construction without a Building Construction Permit (IMB). This study examines the legal considerations in the Supreme Court Decision Number 486/Pdt/2019/PT MDN regarding construction without a permit and its impact on sustainable development governance. The study uses a normative legal method with a descriptive-analytical approach. Primary, secondary, and tertiary legal materials, such as court decisions, laws and regulations, and legal doctrines, are analyzed qualitatively to understand the application of the law in this case. The results of the study show that the construction of buildings without a Building Construction Permit violates legal provisions, which have an impact on asset confiscation, administrative sanctions, compensation claims, and social conflicts. The Supreme Court highlighted the importance of the legality of land ownership documents and protection of public interests. This case also emphasizes that construction without a permit can disrupt spatial planning, the environment, and social justice. The conclusion of this study emphasizes that the validity of documents and compliance with IMB regulations are the main requirements in maintaining public order and preventing legal conflicts. Recommendations include digitizing land administration, increasing socialization regarding IMB, and stricter law enforcement to reduce violations and maintain sustainable development.

**Keywords:** Unauthorized Development, Building Permits (IMB), Land Disputes

### PENDAHULUAN

Dalam konteks masyarakat modern, pembangunan infrastruktur fisik memainkan peran yang krusial dalam mendukung kebutuhan dan perkembangan kawasan perkotaan maupun daerah. Pembangunan ini tidak hanya menjadi sarana penyediaan tempat tinggal, fasilitas umum, dan komersial, tetapi juga merepresentasikan simbol kemajuan sosial dan pertumbuhan ekonomi wilayah tertentu (Chatterjee et al., 2022). Di sisi lain, proses pembangunan sering kali memunculkan tantangan yang kompleks, termasuk masalah kepatuhan terhadap peraturan hukum, seperti pembangunan tanpa

izin yang sah dari otoritas pemerintah. Hal ini mencerminkan kurangnya pengawasan serta kepatuhan terhadap regulasi tata ruang, yang dapat berdampak negatif pada tata kelola perkotaan (Uday Chatterjee, Arindam Biswas, Jenia Mukherjee, 2022).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu instrumen hukum penting yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk memastikan ketertiban, keselamatan, dan perlindungan kepentingan publik dalam kegiatan pembangunan (Uday Chatterjee, Arindam Biswas, Jenia Mukherjee, 2022). Penguasaan atas tanah di Negara Indonesia di atur dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat menurut hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian Negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia (Irfan & Pakpahan, 2023). Pembangunan tanpa izin yang sah sering kali memicu berbagai permasalahan hukum, mulai dari pelanggaran terhadap peraturan zonasi, risiko kelayakan bangunan, hingga dampak negatif terhadap lingkungan sekitar (Saputra & Dhianty, 2022). Oleh karena itu, kajian terhadap putusan pengadilan, khususnya kasus Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN, menjadi penting untuk memahami bagaimana Mahkamah Agung memandang dan menyelesaikan persoalan hukum terkait IMB yang tidak sah. Analisis ini memberikan wawasan mengenai penerapan hukum dan implikasinya terhadap tata kelola pembangunan yang berkelanjutan.

Kasus ini menjadi relevan untuk diteliti karena menyentuh aspek-aspek hukum yang signifikan terkait dampak hukum dari pembangunan tanpa izin. Selain itu, putusan ini dapat berfungsi sebagai preseden penting dalam penegakan hukum terhadap pelanggaran izin mendirikan bangunan (IMB) di Indonesia. Melalui analisis putusan Mahkamah Agung, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam menjelaskan bagaimana aturan hukum perizinan diterapkan di lapangan, termasuk kendala dan tantangan dalam proses implementasinya (Utari, 2020). Putusan ini juga menunjukkan bagaimana pertimbangan yuridis dijadikan dasar dalam penyelesaian sengketa terkait pelanggaran izin, yang pada akhirnya dapat memberikan arah baru bagi kebijakan tata ruang dan pengelolaan pembangunan yang lebih baik (Nurjaya, 2007). Dengan demikian, penelitian ini diharapkan memperkuat pemahaman tentang regulasi perizinan di Indonesia serta relevansinya terhadap perlindungan kepentingan publik dan keberlanjutan pembangunan. Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti mengangkat judul “Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN Tentang Mendirikan Bangunan Tanpa Izin”.

## **METODE**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam tinjauan ini adalah penelitian hukum normatif (Leonard, 2023). Penelitian hukum normatif berkaitan dengan sifat dan cakupan disiplin hukum, di mana disiplin dipahami sebagai suatu sistem ajaran tentang kenyataan (Adawiyah et al., 2023). Disiplin ini biasanya mencakup dua jenis utama, yaitu disiplin analitis dan disiplin preskriptif. Dalam konteks hukum, disiplin hukum umumnya dianggap sebagai bagian dari disiplin preskriptif, terutama jika hukum hanya dilihat dari sisi normatifnya saja (Muhammad, 2019). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan hukum yang relevan, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan, dalam hal ini Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami dasar-dasar hukum terkait pendirian bangunan tanpa izin.

### **Sifat Penelitian**

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, metode deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan variabel mandiri, baik hanya pada satu variabel atau lebih (variabel yang berdiri sendiri) tanpa membuat perbandingan dan mencari hubungan variabel itu dengan variabel lain (Asri & Julisman, 2022). Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan secara sistematis dan faktual mengenai permasalahan hukum yang diteliti, sedangkan pendekatan analitis dilakukan untuk mengkaji lebih dalam putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian dengan menerapkan teori dan prinsip-prinsip hukum yang relevan (Adnan et al., 2024).

### **Bahan Hukum**

Bahan hukum digunakan merupakan semua publikasi yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan maupun pengadilan (Ibrahim, 2019). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat autoritatif dan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi lainnya (Soerjono, n.d.). Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan izin mendirikan bangunan, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN.

### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan publikasi yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, termasuk buku teks, jurnal hukum, pendapat para ahli, dan hasil penelitian (Soekanto, 2019). Literatur hukum, jurnal, buku, dan artikel ilmiah yang relevan dengan topik penelitian.

### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan bibliografi (Benuf et al., 2019). Kamus hukum, ensiklopedia, dan dokumen pendukung lainnya yang membantu memahami konsep dan istilah hukum yang digunakan.

## Pengolahan Data

Kumpulan data yang pada awalnya tidak memberikan informasi yang dapat disimpulkan, setelah melalui proses pengolahan data, akan menghasilkan informasi yang dapat digunakan. Informasi merupakan hasil dari pemrosesan data tertentu yang bermakna serta dapat digunakan untuk mengambil keputusan suatu masalah yang terkait. Pengolahan data terdiri dari beberapa kegiatan yaitu :

#### 1. Pencarian data

Pencarian data adalah proses sistematis untuk mencari, mengumpulkan, dan memperoleh informasi atau data yang relevan dengan topik atau pertanyaan yang sedang diteliti. Proses ini melibatkan identifikasi berbagai sumber data yang dapat berupa dokumen, jurnal, buku, artikel, wawancara, atau data yang dikumpulkan melalui observasi langsung (Rijali, 2019).

#### 2. Pengumpulan data

Pengumpulan data adalah proses sistematis untuk mencari, mengumpulkan, dan memperoleh informasi yang relevan dengan topik atau pertanyaan yang sedang diteliti. Proses ini melibatkan identifikasi berbagai sumber data yang dapat berupa dokumen, jurnal, buku, artikel, wawancara, atau data yang dikumpulkan melalui observasi langsung (Ardiansyah et al., 2023).

#### 3. Pemeliharaan data

Dalam metode pemeliharaan data kita perlu memelihara beberapa hal berupa Fasilitas (*machine*), penggantian komponen atau sparepart (*material*), biaya pemeliharaan (*money*), perencanaan kegiatan (*method*), dan Eksekutor pemeliharaan (*man*) (Pranowo, 2019).

#### 4. Pemeriksaan data

Pemeriksaan data adalah mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah sesuai/relevan dengan masalah. Mengedit merupakan pemeriksaan daftar pertanyaan yang telah diserahkan oleh pengumpul data (Pranowo, 2019).

#### 5. Penggunaan data

Penggunaan data merupakan suatu metode yang telah di amati dan diolah menjadi sebuah bentuk yang berarti bagi penelitian agar bermanfaat dalam pengambilan putusan penelitian saat ini dan akan mendatang. Data ini kemudian dikupas dengan cara metode induktif yang artinya suatu data dengan fakta yang murni yang bersifat khusus untuk diajukan saran-saran (Sihombing, 2019)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Latar Belakang Kasus

Kasus ini berawal dari sengketa kepemilikan tanah dan bangunan di Jalan S. Parman Gang Soor No. 207, Medan, dengan luas sekitar 850 m<sup>2</sup>. Objek sengketa ini melibatkan dua pihak utama:

#### 1. Pelapor

Mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik ayahnya yang diperoleh berdasarkan hak waris keluarga melalui Akta Pelepasan Hak tertanggal 6 Desember 1993.

#### 2. Terlapor

Mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan akta jual beli yang diterbitkan oleh seorang notaris.

Objek sengketa ini menjadi sumber konflik hukum yang melibatkan tuduhan penggunaan dokumen palsu, dugaan manipulasi fakta hukum, dan tindakan perusakan properti (Jovina et al., 2023). Sengketa

ini menjadi semakin kompleks dengan adanya klaim saling bertentangan dari pihak keluarga yang terlibat, serta proses hukum yang panjang di berbagai tingkat pengadilan hingga ke Mahkamah Agung.

Masalah utama dalam kasus ini adalah keabsahan dokumen kepemilikan yang diajukan oleh masing-masing pihak, serta dugaan tindakan melanggar hukum yang dilakukan dalam proses penguasaan fisik atas properti tersebut. Selain itu, kasus ini juga mencerminkan tantangan yang sering dihadapi dalam sengketa pertanahan di Indonesia, seperti lemahnya administrasi pertanahan dan potensi penyalahgunaan dokumen hukum.

### **Kronologis Kasus**

#### **a. Tindakan Terlawan I**

Pada tanggal 12 Maret 2012, TERLAWAN I bersama sejumlah orang mendatangi objek tanah sengketa. Mereka melakukan penggantian kunci properti tanpa izin dan memasuki tanah serta bangunan dengan alasan bahwa properti tersebut telah dibeli oleh TERLAWAN II. Langkah ini memicu protes dari PELAWAN yang merasa haknya sebagai pemilik tanah dilanggar.

#### **b. Langkah Hukum oleh pelawan**

Pada tanggal 21 Maret 2012, PELAWAN melaporkan tindakan TERLAWAN I ke pihak kepolisian atas dugaan perusakan dan penyerobotan tanah serta bangunan. Dalam laporannya, PELAWAN juga mencurigai adanya manipulasi dokumen kepemilikan yang diajukan oleh pihak TERLAWAN.

#### **c. Dokumen yang Dipermasalahan**

##### **1. Pihak Pelawan**

Mengajukan bukti berupa Akta Pelepasan Hak tahun 1993, yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan warisan keluarga.

##### **2. Pihak Terlawan**

Mengklaim hak atas tanah berdasarkan akta jual beli, yang keabsahannya kemudian dipertanyakan oleh PELAWAN.

#### **d. Proses di Pengadilan**

##### **1. Pengadilan Negeri Medan**

Memutuskan bahwa bukti yang diajukan oleh TERLAWAN lebih kuat dibandingkan dengan bukti yang diajukan oleh PELAWAN.

##### **2. Pengadilan Tinggi Medan**

Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Medan.

##### **3. Mahkamah Agung**

Melalui putusan Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN, Mahkamah Agung memberikan keputusan final terkait sengketa ini.

#### **e. Implikasi Putusan**

Putusan ini berdampak langsung pada status kepemilikan tanah yang disengketakan, serta menegaskan pentingnya keabsahan dokumen dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

### **Poin-Poin Sengketa**

#### **a. Keabsahan Dokumen**

1. PELAWAN mendalilkan bahwa Akta Jual Beli yang digunakan oleh TERLAWAN sebagai dasar klaim kepemilikan tidak sah, karena diduga merupakan hasil manipulasi.
2. Sebaliknya, TERLAWAN berpendapat bahwa dokumen tersebut valid dan telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku.

#### **b. Tindakan Penyerobotan**

1. TERLAWAN I melakukan tindakan memasuki properti yang disengketakan, mengganti kunci, dan menguasai fisik tanah serta bangunan tanpa persetujuan PELAWAN.
2. PELAWAN menganggap tindakan ini sebagai pelanggaran hukum yang merugikan haknya sebagai pemilik.

#### **c. Hak Waris**

1. PELAWAN mengklaim bahwa tanah dan bangunan adalah warisan keluarga yang telah diterima melalui Akta Pelepasan Hak.
2. TERLAWAN berargumen bahwa tanah tersebut telah dialihkan kepemilikannya melalui transaksi yang sah.

#### **d. Dugaan Tindak Pidana**

1. PELAWAN menuduh TERLAWAN menggunakan dokumen palsu untuk mengklaim hak atas tanah.
2. Kasus ini juga mencakup laporan polisi yang diajukan terkait tindakan perusakan dan pemalsuan dokumen.

#### e. Sengketa Internal Keluarga

1. Sengketa ini diperumit oleh keterlibatan anggota keluarga dalam klaim kepemilikan, di mana pihak-pihak dari keluarga besar terlibat di kedua sisi konflik.

#### **Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN**

Hakim dalam kasus ini memeriksa sejumlah faktor penting sebelum memutuskan perkara, khususnya dalam konteks pembangunan tanpa izin dan aspek legalitasnya. Beberapa pertimbangan utama adalah sebagai berikut:

##### a. Dasar Kepemilikan dan Legalitas Tanah

Hakim mengevaluasi dokumen-dokumen kepemilikan yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa. Dalam hal ini, salah satu poin kritis adalah status kepemilikan tanah yang didukung dengan dokumen legal seperti **akta pelepasan hak**, **sertifikat tanah**, dan catatan notarial. Namun, ditemukan indikasi adanya **pemalsuan dokumen** dan upaya **rekayasa fakta hukum** oleh salah satu pihak untuk mendukung klaim kepemilikan secara sepihak. Bukti kepemilikan tanah/bangunan (jika milik sendiri : fotocopy kepemilikan tanah/bangunan, jika sewa : fotocopy surat perjanjian sewa menyewa)(Wau, 2022)

##### b. Peraturan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Hakim menekankan pentingnya kepatuhan terhadap regulasi pemerintah terkait pembangunan. Peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti peraturan daerah mengenai **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**, mengatur bahwa setiap kegiatan pembangunan yang dilakukan di atas tanah harus didukung oleh izin resmi dari otoritas terkait. Dalam perkara ini, pendirian bangunan tanpa IMB dianggap melanggar hukum.(Yadisar, 1988)

##### c. Sifat Sengketa dan Tindakan Manipulasi

Kasus ini bukan hanya mengenai pembangunan tanpa izin, tetapi juga melibatkan klaim atas kepemilikan tanah dan bangunan melalui **penyalahgunaan dokumen hukum**. Hakim mempertimbangkan bukti bahwa salah satu pihak berupaya merebut kepemilikan tanah secara tidak sah dengan menggunakan dokumen palsu(Basana et al., 2023). Hal ini melibatkan:

1. Pemalsuan akta pelepasan hak.
2. Penyalahgunaan surat keterangan notaris.
3. Manipulasi proses hukum untuk memperoleh keuntungan pribadi.

##### d. Kepentingan Publik dan Ketertiban Umum

Pembangunan tanpa izin berpotensi mengganggu ketertiban umum, baik dalam aspek tata ruang kota maupun dalam aspek keadilan sosial. Hakim mencatat bahwa setiap individu atau badan hukum yang melanggar peraturan tentang perizinan bangunan tidak hanya menimbulkan kerugian pribadi tetapi juga dapat merugikan kepentingan masyarakat luas(Sulistiyawati et al., 2023).

#### **Dampak Hukum yang Timbul Akibat Mendirikan Bangunan Tanpa Izin**

Hakim juga menyoroti berbagai konsekuensi hukum yang timbul akibat tindakan pendirian bangunan tanpa izin. Dampak-dampak ini bersifat langsung maupun tidak langsung, tergantung pada kompleksitas permasalahan hukum yang ada. Berikut adalah rinciannya:

##### a. Penyitaan dan Eksekusi Aset

Hakim memutuskan bahwa tanah dan bangunan yang didirikan tanpa izin dapat disita sebagai bagian dari proses hukum. Dalam kasus ini:

1. Juru sita pengadilan melaksanakan **sita eksekusi** terhadap tanah dan bangunan berdasarkan penetapan pengadilan sebelumnya.
2. Sita eksekusi digunakan sebagai alat untuk menjamin pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap, terutama jika terdapat sengketa mengenai kepemilikan objek tersebut.

##### b. Gugatan Ganti Rugi

Pihak yang dirugikan oleh pembangunan tanpa izin berhak mengajukan gugatan ganti rugi. Dalam putusan ini, hakim mempertimbangkan kerugian materiil (seperti kehilangan tanah atau bangunan) maupun kerugian immateriil (misalnya kerugian psikologis akibat sengketa berkepanjangan).

##### c. Sanksi Administratif dan Pidana

Hakim menyebutkan bahwa pendirian bangunan tanpa izin dapat dikenai sanksi administratif berupa:

1. Penghentian pembangunan.
2. Pembongkaran bangunan yang melanggar aturan tata ruang.
3. Denda administratif.

Selain itu, jika terdapat unsur pelanggaran pidana seperti pemalsuan dokumen atau penggelapan hak, pelaku dapat dikenai sanksi pidana sesuai ketentuan dalam **KUHP** maupun peraturan lain yang relevan, seperti:

1. **Pasal 263 KUHP** tentang Pemalsuan Dokumen.
  2. **Pasal 378 KUHP** tentang Penipuan.
  3. **Pasal 372 KUHP** tentang Penggelapan.
- d. Gangguan Tata Ruang dan Lingkungan  
Bangunan tanpa izin sering kali berdampak negatif pada tata ruang dan lingkungan, terutama jika dibangun di atas lahan yang tidak sesuai peruntukan. Dalam kasus ini, hakim mempertimbangkan dampaknya terhadap kawasan pemukiman dan kepentingan masyarakat setempat.
- e. Dampak Sosial  
Sengketa hukum yang melibatkan pembangunan tanpa izin dapat memicu konflik sosial antar pihak yang bersengketa. Dalam kasus ini, hakim mencatat adanya potensi perselisihan yang meluas akibat klaim-klaim yang tidak berdasarkan hukum.
- Penekanan Khusus dalam Putusan  
Putusan ini menunjukkan bahwa:
1. **Legalitas adalah Syarat Utama:** Hakim menegaskan bahwa semua pembangunan harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, baik dalam aspek perizinan maupun dalam aspek kepemilikan tanah.
  2. **Manipulasi Hukum Sangat Dikecam:** Hakim memperingatkan bahwa segala bentuk penyalahgunaan dokumen atau manipulasi fakta untuk mendapatkan keuntungan pribadi akan dikenai sanksi berat.
  3. **Perlindungan Terhadap Pihak yang Dirugikan:** Dalam sengketa ini, pihak yang sah atas tanah diberikan perlindungan hukum penuh untuk memastikan bahwa hak-haknya tidak dirugikan oleh tindakan melawan hukum pihak lain.

### Pembahasan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN berhubungan dengan sengketa perdata terkait pendirian bangunan tanpa izin di atas tanah yang menjadi objek eksekusi. Dalam perkara ini, pihak-pihak yang bersengketa mempersoalkan kepemilikan dan penggunaan tanah serta bangunan di Jalan S. Parman, Medan. Mahkamah memutuskan berdasarkan kajian atas bukti dan argumentasi dari kedua belah pihak, dengan memperhatikan hukum yang berlaku (Sulistiyawati et al., 2023).

Pihak-pihak yang terlibat, termasuk pemerintah daerah sebagai turut tergugat, menunjukkan bahwa permasalahan kepemilikan tanah dan legalitas pembangunan telah menjadi isu yang kompleks karena melibatkan dokumen yang dipertentangkan keasliannya, termasuk surat pelepasan hak dan izin-izin terkait.

#### a. Fakta Hukum

1. Tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Jalan S. Parman, Medan, dengan ukuran 850 m<sup>2</sup>. Pihak tergugat diduga mendirikan bangunan tanpa memiliki izin yang sah, sementara pihak penggugat menyatakan kepemilikan berdasarkan akta pelepasan hak.
2. Mahkamah memeriksa legalitas dokumen-dokumen yang diajukan, seperti akta pelepasan hak, izin bangunan, serta keputusan pengadilan sebelumnya.

#### b. Analisis Yuridis

1. Dasar hukum yang digunakan meliputi KUHPerdata terkait kepemilikan dan perbuatan melawan hukum, serta Undang-Undang Nomor 51/PRP/1960 tentang Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin.
2. Pengadilan Tinggi Medan dalam putusan tingkat banding menyatakan bahwa pihak tergugat telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku dengan mendirikan bangunan tanpa izin resmi dari otoritas setempat.
3. Mahkamah Agung menegaskan kembali putusan Pengadilan Tinggi Medan dengan menguatkan bahwa proses eksekusi atas tanah tersebut dapat dilakukan.

#### c. Implikasi Hukum

1. Putusan ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap peraturan terkait pendirian bangunan, termasuk persyaratan administratif seperti izin mendirikan bangunan (IMB).
2. Sengketa ini juga menunjukkan perlunya pemeriksaan yang ketat terhadap dokumen kepemilikan tanah untuk menghindari penyalahgunaan atau pemalsuan dokumen.

### SIMPULAN

Kesimpulan dari analisis judul yg terakit adalah “Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/Pdt/2019/PT MDN Tentang Mendirikan Bangunan Tanpa Izin” adalah sebagai berikut

1. Putusan Mahkamah Agung menegaskan pentingnya keabsahan dokumen kepemilikan tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB) dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Dalam kasus ini, pemalsuan dokumen dan manipulasi hukum menjadi isu utama yang diputuskan berdasarkan bukti yang diajukan oleh para pihak.
2. Tindakan mendirikan bangunan tanpa izin resmi merupakan pelanggaran hukum yang melibatkan sanksi administratif, pidana, hingga penyitaan aset. Kasus ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, termasuk tata ruang dan perizinan.
3. Sengketa ini memiliki implikasi yang luas, baik dalam aspek sosial berupa konflik antar pihak, maupun pada tata ruang kota, yang memerlukan kepatuhan terhadap aturan perizinan untuk menjaga ketertiban umum.
4. Putusan ini menekankan peran penting pengadilan dalam memastikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dan mencegah penyalahgunaan dokumen untuk keuntungan pribadi.

#### SARAN

1. Pemerintah perlu memperbaiki sistem administrasi pertanahan dengan digitalisasi data agar lebih transparan, akurat, dan mengurangi potensi penyalahgunaan dokumen.
2. Pemerintah daerah diharapkan lebih aktif menyosialisasikan pentingnya IMB kepada masyarakat, serta meningkatkan pengawasan untuk mencegah pendirian bangunan ilegal yang dapat merusak tata ruang.
3. Diperlukan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran seperti pemalsuan dokumen dan pendirian bangunan tanpa izin untuk memberikan efek jera serta menjaga keadilan.
4. Sebagai langkah awal, mediasi dapat digunakan untuk menyelesaikan konflik secara damai sebelum melibatkan proses litigasi, sehingga dapat mengurangi beban pengadilan dan konflik sosial yang berkepanjangan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adawiyah, R., Prasetyo, M. A., & Ayu, H. (2023). *Jurnal Darma Agung DASAR TERHADAP PENGUASAAN TANAH BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR : 813 K / Pdt / 2022. June*, 103–111.
- Adnan, M. A., Gultom, S. G., & Sunarto, A. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Sengketa Hutang Piutang Yang Berakhir Dengan Kepailitan di Kota Medan*. 8(3), 643–654.
- Ardiansyah, Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif. *Jurnal IHSAN : Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 1–9. <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.57>
- Asri, S. K., & Julisman, I. (2022). Metode Deskriptif. *Jurnal Impresi Indonesia*, 1(3), 282–287. <https://doi.org/10.36418/jii.v1i3.40>
- Basana, S., Yamin, M., Kalo, S., & Nasution, F. A. (2023). Analisis Yuridis Atas Klaim Hak Milik Atas Tanah Oleh Instansi Pemerintah. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 6(1), 60–76. <https://doi.org/10.34012/jihp.v6i1.3554>
- Benuf, K., Mahmudah, S., & Priyono, E. A. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 145–160. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>
- Chatterjee, U., Biswas, A., Mukherjee, J., & Majumdar, S. (2022). Advances in Urbanism, Smart Cities, and Sustainability. In *Advances in Urbanism, Smart Cities, and Sustainability* (Issue February). <https://doi.org/10.1201/9781003126195>
- Ibrahim, J. (2019). *Penggunaan Bahan Hukum Yang Bersumber Dari Internet Dalam Penelitian Hukum*. 1(1), 42–60.
- Irfan, & Pakpahan, E. S. F. (2023). TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KWITANSI ( STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 412 / Pdt . G / 2021 / PN Mks ). *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran (JRPP)*, 7(4), 317–323.
- Jovina, Sitompul, R., & Pakpahan, K. (2023). Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Di Mataram. *Sibatik Journal*, 2(8), 2549–2551.
- Leonard, T. (2023). *Kelalaian PPAT Atas Perbuatan Melawan Hukum*. April, 1–23.
- Muhammad, A. (2019). *Hukum dan Penelitian Hukum*. 8(1), 134.
- Nurjaya, I. N. (2007). Indonesian Environmental Law: Environmental Justice System and

- Enforcement. *Risalah Hukum*, 3(1), 1–12.
- Pranowo, I. D. (2019). *Sistem Dan Manajemen Pemeliharaan*.
- Rijali, A. (2019). Analisis Data Kualitatif. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, 17(33), 81. <https://doi.org/10.18592/alhadharah.v17i33.2374>
- Saputra, R., & Dhianty, R. (2022). Investment Licensing and Environmental Sustainability in the Perspective of Law Number 11 The Year 2020 Concerning Job Creation. *Administrative and Environmental Law Review*, 3(1), 25–38. <https://doi.org/10.25041/aclr.v3i1.2472>
- Sihombing, N. (2019). *Analisis Yuridis Terhadap Pelaku Tindak Pidana Korupsi Atas Pelelangan Alat Kesehatan Di Rsud Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal*. 9(September), 1–24.
- Soekanto, S. (2019). *Bahan Hukum Sekunder*. 2(12), 64–66.
- Soerjono, S. dan S. M. (n.d.). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*, Jakarta: Rajawali Pers, 1985, hlm. 62 38. 20, 38–43.
- Sulistiyawati, S., Purba, N., & ... (2023). ... Tindakan (Double Track System) Terhadap Pelaku Kejahatan Tindak Pidana Narkotika Dalam Kaitannya Dengan Restorative Justice. In *Publish Buku Unpri ...*.
- Uday Chatterjee, Arindam Biswas, Jenia Mukherjee, D. M. (2022). Sustainable Urbanism in Developing Countries. In *Sustainable Urbanism in Developing Countries* (Issue May). CRC Press. <https://doi.org/10.1201/9781003131922>
- Utari, I. S. (2020). Law Enforcement and Legal Reform in Indonesia and Global Context: How the Law Responds to Community. *Journal of Law and Legal Reform*, 1, 1–4.
- Wau, H. (2022). *Buku Kewirausahaan UMKM di Desa*. In *Publish Buku Unpri Press Isbn*.
- Yadisar, A. M. (1988). Pelayanan Pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). *Птмщы*, 1(2), 12–17.