

SANKSI HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN TANPA IZIN DIATAS TANAH HAK MILIK ORANG LAIN

LEGAL SANCTIONS FOR ESTABLISHING A BUILDING WITHOUT A PERMIT ON LAND PROPERTY OF OTHERS

Herry Hendri Fernando Mote¹, Salvadoris Pieter².

¹Fakultas Hukum Universitas Musamus, Email: herryhendri@unmus.ac.id

²Fakultas Hukum Universitas Musamus, Email: salvadorispieter@umus.ac.id

Abstrak

Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan hak dasar bagi setiap manusia, yang diwariskan secara turun temurun. Disamping tanah mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial oleh sebab itu pasti setiap orang maupun kelompok masyarakat akan memepertahankan tanah yang dimilikinya dengan berbagai cara jika ada yang mengancam ataupun mengganggu kepemilikan tanahnya. Pentingnya tanah sehingga Pemerintah membuat peraturan-peraturan yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan konflik pertanahan yang dialami masyarakat, untuk memberi efek jera bagi para pelanggar. Penelitian ini merupakan penelitian normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan konseptual. Dari permasalahan tersebut ditarik kesimpulan bahwa ada berbagai aturan yang dapat dipakai dalam memberikan sanksi bagi pelanggar yang memanfaatkan tanah tanpa adanya ijin dari pihak yang berhak. adapun juga penyebab terjadinya pelanggaran penggunaan tanah tanpa ijin yang berhak atas tanah dilatarbelakangi oleh faktor kebutuhan hidup, sehingga terdorong melakukan perbuatan yang melanggar hukum

Kata kunci: Sanksi Hukum, Hak Milik, Tanah.

Abstract

Fulfilling the need for land is a basic right for every human being, which is passed down from generation to generation. Besides land having economic value it also has a social function, therefore it is certain that every person or community group will defend the land they own in various ways if someone threatens or disturbs their land ownership. The importance of land is so that the Government makes regulations that can be used in resolving land conflicts experienced by the community, to give a deterrent effect to violators. This research is a normative research using a statutory approach, historical approach, and conceptual approach. From these problems it can be concluded that there are various rules that can be used in imposing sanctions on violators who use land without permission from the rightful party. As for the causes of violations of land use without permission, those who are entitled to land are motivated by the necessity of life, so that they are compelled to commit acts that violate the law.

Keywords: Legal Sanctions, Property Rights, Land.

Pendahuluan

Umat manusia dalam memenuhi kelangsungan hidup, secara turun temurun tentu tidak terlepas dari sumber daya alam salah satunya yaitu tanah. Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan hak dasar bagi setiap manusia. Kebutuhan manusia terhadap tanah dimulai sejak lahir hingga meninggal.

Tanah merupakan suatu anugerah Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, Oleh karena itu tanah dalam pengolaannya haruslah dilakukan dengan baik sehingga tidak timbul suatu permasalahan pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, pada dasarnya masalah tanah merupakan faktor utama pada jalannya pembangunan.

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan lepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupan.¹ Setiap kegunaan dan pemanfaatan tanah tersebut tidak terlepas dari hak-hak yang mengikat pada tanah atau dengan kata lain hak penguasaan atas tanah tersebut. Penguasaan tanah dapat diperoleh dengan dua cara, pertama, pengambilan, yaitu dilakukan tanpa persetujuan penguasa sebelumnya, dan kedua, penyerahan, yaitu cara penguasaan atas suatu barang dengan persetujuan sebelumnya.² Ada tanah yang sudah memiliki hak di atasnya namun ada juga tanah yang masih belum terdapat hak di atasnya (tanah Negara). Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.31.

² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Cetakan Ketiga; 1991, hlm. 63.

Pada hakekatnya kepentingan individu atas tanah memang tidak boleh diabaikan begitu saja karena masing-masing individu mempunyai hak untuk dihormati dan dilindungi kepentingannya. Tak jarang timbulnya suatu permasalahan tanah, hal ini perlu adanya penanganan sebagai proses penyelesaian konflik sengketa pertanahan, Penanganan konflik pertanahan yang terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan, dibedakan menjadi 2, yaitu melalui jalur diluar peradilan/non litigasi (Perundingan/musyawarah atau negotiation, Konsiliasi/*conciliation*, Mediasi/*Mediation*, Arbitrase/*arbitran*) dan jalur peradilan/litigasi. Apabila usaha musyawarah tidak menemukan kesepakatan maka yang bersangkutan/pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara).

Terjadinya sengketa pertanahan secara objektif disebabkan oleh tingginya peningkatan jumlah penduduk, terbatas luasnya tanah yang tersedia, ketidakseimbangan kepentingan antara berbagai pihak dalam kehidupan sosial masyarakat, dan kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan, serta kurang sempurnanya administrasi dan manajemen pertanahan sehingga sering menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah. Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang dengan sengaja mengelolah bahkan membangun bangunan diatas tanah hak milik orang tersebut, Permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia.

Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Sanksi hukum mendirikan bangunan

tanpa izin di atas tanah hak milik orang lain, dan apa penyebab orang mendirikan bangunan tanpa ijin diatas tanah hak milik orang lain.

Metode

Tipe penelitian ini adalah penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan sumber penelitian berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian normative dipahami sebagai penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dikarenakan penelitian ini fokus pada bahan pustaka maka sering kali penelitian normative disebut juga penelitian doktriner atau penelitian pustakaan.³

Pembahasan

Sanksi Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah Memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Dalam pengertiannya mengandung arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan dalam arti mengambil manfaat mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan peratanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak.⁴ Dalam kehidupan sehari-hari tentu banyak penguasaan tanah milik orang lain, baik di sengaja maupun tidak di sengaja. Pemakaian ataupun

³ Irwansyah, Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020, h.42

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan. Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 23

pemanfaatan tanah tanpa ijin yang berhak termasuk dalam suatu perbuatan melawan hukum, dalam hal ini seperti mendirikan bangunan di atas tanah hak milik orang lain tanpa sepengetahuan atau seijin yang berhak, hal yang dilakukan tersebut akan merugikan pemilik hak atas tanah tersebut.

Pemakaian ataupun pemanfaatan tanah tanpa ijin yang berhak atau yang lebih populer dengan istilah penyerobotan tanah, merupakan salah satu masalah di bidang pertanahan yang paling sering terjadi di Indonesia. Sebelum menguraikan lebih jauh tentang penyerobotan tanah perlu untuk memahami arti kata dari penyerobotan. Penyerobotan berasal dari kata serobot/menyerobot yang dapat diartikan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau tidak mengindahkan hukum dan aturan, sebagai contoh : mencuri, merampas, menempati tanah dan mendirikan bangunan atau, ataupun menempati rumah orang lain yang bukan haknya, adalah perbuatan yang menyimpang dari aturan, menggunakan semau-maunya tanpa mengindahkan aturan, Sedangkan kata Penyerobotan adalah proses, cara, perbuatan menyerobot.⁵ Berdasarkan hal tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan Penyerobotan Tanah adalah suatu tindakan yang disengaja oleh pelaku untuk masuk/menempati/menguasai tanah orang lain secara melawan hukum, melawan hak atau melanggar peraturan hukum yang berlaku.

Seyogianya tanah merupakan harta yang paling tinggi nilainya serta merupakan sumber kehidupan bagi umat manusia, oleh sebab itu pasti setiap orang maupun kelompok masyarakat akan memepertahankan tanah yang dimilikinya sampai titik darah penghabisan apabila ada yang mengancam ataupun mengganggu kepemilikan tanahnya. Oleh hal tersebut inilah maka pihak Pemerintah membuat peraturan-peraturan yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan konflik pertanahan yang dialami masyarakat, salah satunya penguasaan tanah tanpa izin pemiliknya. Dalam menaggulangi permasalahan tanah ada beberapa instrumen hukum yang dibuat Pemerintah terkait dengan kejahatan terhadap tanah, seperti; Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin, Undang-Undang serta yurisprudensi yang berkaitan dengan kejahatan terhadap tanah,

⁵ Frengky Richard Mesakaraeng, <https://www.ehukum.com/2018/03/punya-tanah-diserobot-orang-lain.html> Diakses pada 28 November 2022

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Ten-tang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA serta berbagai peraturan yang mengakomodir hak-hak kepemilikan atas tanah. Namun demikian walaupun sudah ada substansi perlindungan terhadap rakyat akan tetapi masih banyak kasus pertanahan atau sengketa pertanahan di Indonesia.

Dari beberapa kasus yang terjadi kebanyakan kasus-kasus peretanahan terkait penyerobotan lahan dalam hal membangun bangunan tanpa ijin diatas tanah hak milik orang lain, lebih banyak diselesaikan di rana pengadilan, baik secara keperdataan maupun kepidanaan. Tindakan penguasaan atas tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat dapat dikenakan sanksi.

Sanksi akibat hukum dari mendirikan bangunan diatas tanah hak milik orang lain sudah seyogianya dapat digugat dengan mengosongkan tanah dan juga didenda. Dijelaskan dalam Pasal 1365 BW “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”, dimana Pasal tersebut memiliki maksud bahwa Setiap objek hukum yang melakukan perbuatan melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi subjek hukum yang lainnya, maka subjek hukum yang melanggar hukum tersebut wajib menggantikan kerugian bagi subjek hukum yang dirugikan. Ganti Rugi Penghukuman (punitive damages) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku.⁶ Jika pihak yang melakukan Penyerobotan telah mendirikan bangunan di atas tanah pihak yang berhak, maka selain gugatan ganti rugi, pihak yang berhak atas tanah tersebut juga dapat memohon dalam gugatannya untuk dilakukan eksekusi pembongkaran dan/atau pengosongan.

Selain itu ada pula sanksi pidana terhadap penguasaan tanah tanpa izin pemiliknya terdapat di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51. PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang

⁶ ibid

berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang, dan dapat diancam dengan hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda seba-nyak-banyaknya Rp 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No. 51 PRP 1960.

Adapun tindakan yang dapat dipidana sesuai dengan Pasal 6 UU No. 51 PRP 1960 adalah :

- i. Barangsiapa yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah,
- ii. barangsiapa yang mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan suatu bidang tanah,
- iii. Barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan de-ngan lisan maupun tulisan untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu yang berhak atau kuasanya dalam mengguna-kan suatu bidang tanah, dan
- iv. Barangsiapa memberi bantuan de-ngan cara apapun untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau me-ngganggu pihak yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah.

Dimana pasal ini juga termasuk merupakan salah satu pasal yang berkaitan langsung dengan kepemilikan tanah, yang dapat juga digunakan untuk mengancam dengan hukuman bagi seseorang yang memakai tanah tanpa izin yang berhak.

Penyebab Orang Mendirikan Bangunan Tanpa Ijin Diatas Tanah Hak Milik Orang Lain

Banyak sekali tanah-tanah, baik yang ada di dalam maupun luar kota-kota besar, dipakai oleh orang-orang tanpa ijin dari penguasa yang berwajib atau yang berhak. Pemakaian atau pemanfaatan tanah tersebut dengan berbagai maksud dan tujuannya masing-masing misalnya untuk berkebun ataupun sampai pada mendirikan bangunan diatas tanah hak milik orang lain. Pemerintah pada umumnya dapat memahami keadaan yang tidak sewajarnya itu, yang disebabkan karena kepadatan penduduk dan sangat kurangnya persediaan tanah bagi rakyat baik untuk perumahan maupun untuk bercocok tanam.

Pemakaian tanah secara tidak teratur yang demikian lebih mengarah pada perbuatan yang melanggar norma-norma hukum, dengan kata lain

bahwa Penyerobotan tanah milik orang lain (trespass to land) tersebut adalah suatu tindakan kesengajaan yang secara tanpa hak masuk ke tanah milik orang lain atau menyebabkan orang lain atau benda lain untuk masuk ke tanah milik orang lain ataupun menyebabkan seorang atau orang lain atau benda tetap tinggal di tanah milik orang lain.⁷

Penyebab terjadinya pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak disebabkan oleh faktor kebutuhan manusia akan tanah, karena kurangnya persediaan tanah bagi rakyat, baik untuk bercocok tanam ataupun untuk perumahan. Adanya tanah yang memang tidak diusahakan oleh pemiliknya, yang karena terlantar ataupun karena belum diduduki kembali oleh pemiliknya dan juga karena pemiliknya belum dapat mengusahakan seluruhnya. Disisi lain fungsi tanah dan nilai ekonomis tanah yang semakin meningkat, serta belum optimalnya tertib administrasi pertanahan, tampak telah menjadi faktor pendorong terjadinya pemakaian tanah tanpa ijin pihak yang berhak. Selain itu alasan penggunaan tanah tanpa ijin yang berhak, dapat terjadi karena adanya tanah yang kosong dan tidak dimanfaatkan untuk jangka waktu yang relatif lama, pada umumnya adalah milik yang bukan penduduk daerah tersebut yang karena sesuatu hal mengalami kesulitan dalam pemanfaatan tanahnya. Atau tanah milik perseorangan yang karena kepindahan ke daerah lain dalam waktu relatif lama, menjadi terkesan “terbengkalai”. Beberapa penyebab dari uraian diatas merupakan alasan yang mendorong orang lain yang tidak berhak atas tanah tersebut melakukan tindakan penggunaan tanah dengan semenah-menah tanpa seijin pihak yang berhak.

Dampak yang ditimbulkan dari pemanfaatan dan penggunaan tanah tanpa ijin yang berhak ternyata tidak hanya menimbulkan permasalahan sosial ekonomi pada perseorangan atau sekelompok warga masyarakat saja, akan tetapi dapat juga meluas hingga menimbulkan masalah keamanan, ketertiban sosial, dan masalah politik. Bahkan pada beberapa kasus dampak penggunaan tanah tanpa ijin menunjukkan lemahnya penegakan hukum dibidang pertanahan, termasuk lemahnya kinerja instansi pertanahan dalam memberikan pelayanan administrasi pertanahan kepada masyarakat.

⁷ Dr. Munir Fuady, S.H, M.H, LL.M, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2005, hlm, 55

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kasus permasalahan pemakaian atau penggunaan tanah dalam hal mendirikan bangunan tanpa ijin di atas tanah hak milik orang lain, adalah suatu perbuatan pelanggaran hukum yang dapat dikenakan sanksi hukum, baik sanksi keperdataan maupun sanksi dari kepidanaan. Sanksi dari keperdataan berupa ganti kerugian seperti dalam penjelasan Pasal 1365 BW dan juga saksi dari kepidanaan berupa hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda seba-nyak-banyaknya Rp 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No 51 PRP 1960.

Dari pembahasan juga dapat diketahui bahwa subjek hukum dalam melakukan penggunaan atau pemanfaatan tanah tanpa ijin dikarenakan adanya beberapa alasan namun yang menjadi intinya adalah disebabkan oleh kebutuhan dan adanya kesempatan untuk melakukan pemanfaatan ataupun penggunaan tanah tanpa ijin yang berhak.

Daftar Pustaka

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan. Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020

Munir Fuady, S.H, M.H, LL.M, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Cetakan Ketiga; 1991.

Silubun, Y. L., & Alputila, M. J. (2021). Youtube Youtube dan Hak Cipta: Legalitas Hak Moral dalam Cover Music Atas Hasil Karya Pemuda Merauke. *Jurnal Restorative Justice*, 5(1), 66-77.

<https://www.ehukum.com/2018/03/punya-tanah-diserobot-orang-lain.html>