

Dampak Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Diatas Tanah Hak Milik Orang

St. Saradillah R. Ancong

Fakultas Hukum, Program Studi Kenotariatan Program Magister
Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia

Alamat: Kaliurang St No.Km. 14,5, Krawitan, Umbulmartani, Ngemplak, Sleman Regency, Special
Region of Yogyakarta 55584

Korespondensi e-mail : saradillah187@gmail.com

Abstract: *This study aims to determine and analyze the Impact and Legal Sanctions of Building Without Permission on Land Owned by Others and Legal Efforts If the Building is Built on Other People's Land. This study is a normative study using a legislative approach. From these problems, it is concluded that building without permission on other people's land is an act of land grabbing that violates the law. This action can be subject to criminal and civil sanctions, administrative sanctions. Legal efforts that can be taken are to submit an application to the regional authorities to vacate the land owned by the owner.*

Keywords: *Building, Land, Law, Sanctions*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Dampak dan Sanksi Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Diatas Tanah Hak Milik Orang Lain juga Upaya Hukumnya Jika Bangunan Didirikan Tanah Orang Lain. Penelitian ini merupakan penelitian normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Dari permasalahan tersebut di tarik kesimpulan pembangunan tanpa izin di tanah orang lain merupakan tindakan penyerobotan tanah yang melanggar hukum. Tindakan ini dapat di kenakan sanksi pidana dan perdata, sanksi administratif Upaya hukum yang dapat ditempuh yaitu dapat mengajukan permohonan kepada penguasa daerah untuk pengosongan tanah hak milik tersebut.

Kata Kunci: Bangunan, Tanah, Hukum, Sanksi

1. LATAR BELAKANG

Pendirian bangunan di atas tanah yang bukan hak milik sendiri tanpa izin merupakan perbuatan yang kerap kali mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam praktiknya, tindakan ini dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, baik bagi pihak yang mendirikan bangunan maupun bagi pemilik tanah yang sah. Salah satu dasar hukum yang mengatur mengenai hal ini adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mengharuskan setiap pembangunan bangunan di atas tanah harus mendapatkan izin yang sah dari pihak berwenang (Pasal 2, Undang-Undang No. 28/2002). Tanpa adanya izin tersebut, pendirian bangunan dapat dipandang sebagai tindak pidana penyerobotan tanah, sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan tanah dan properti.

Penting untuk memahami bahwa mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah hak milik orang lain bukan hanya melanggar ketentuan perundang-undangan terkait bangunan gedung, tetapi juga dapat mengarah pada pelanggaran hak atas tanah, yang merupakan aspek penting dalam hukum agraria Indonesia. Sebagaimana dijelaskan oleh Suherman

(2022), penerapan peraturan terkait pemakaian tanah tanpa izin, seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960, sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dalam masalah pertanahan. Hal ini juga ditegaskan oleh Afriani dan Merita (2019), yang menguraikan bahwa sanksi hukum terhadap pelaku penyerobotan tanah dapat mencakup pidana maupun perdata, tergantung pada konteks dan peraturan yang berlaku.

Dalam kajian ini, akan dibahas lebih lanjut mengenai dampak hukum dari mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah hak milik orang lain, baik dalam aspek pidana maupun perdata, serta sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak yang melakukan tindakan tersebut. Dengan memahami dampak hukum tersebut, diharapkan masyarakat dapat lebih sadar akan pentingnya mematuhi prosedur hukum dalam mendirikan bangunan dan menghindari potensi masalah hukum yang bisa timbul.

Pembangunan tanpa izin di atas tanah milik orang dapat memiliki dampak hukum yang signifikan. Hal ini sering kali melanggar peraturan tata ruang dan perizinan yang ada, serta dapat menimbulkan konflik hukum antara pemilik tanah, pemerintah setempat, dan pihak-pihak terkait. Pertama-tama, kegiatan ini sering kali melanggar undang-undang yang mengatur tata ruang, di mana setiap pembangunan harus mematuhi zonasi dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan. Tanpa izin, bangunan tersebut dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap ketentuan tersebut, yang berpotensi menimbulkan sanksi administratif dan bahkan pidana terhadap pemilik tanah yang melakukannya.

Selain itu, dampak dari pembangunan tanpa izin ini juga dapat berdampak pada hak milik tanah yang bersangkutan. Meskipun pemilik tanah memiliki hak atas lahan tersebut, namun dengan adanya bangunan yang dibangun tanpa izin, pihak ketiga yang melanggar ini dapat mengklaim hak atas tanah tersebut berdasarkan asas panjangnya waktu penguasaan atau dalam beberapa kasus, dapat mendorong untuk mengklaim kepemilikan lahan tersebut secara hukum.

Dampak hukum dari mendirikan bangunan tanpa izin di atas tanah hak milik orang dapat menjadi kompleks dan berdampak jangka panjang. Salah satu dampak utama adalah terkait dengan konflik legal antara pemilik tanah yang melanggar aturan dengan pihak berwenang, seperti pemerintah setempat atau badan tata ruang. Pembangunan tanpa izin sering kali melanggar peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menetapkan tata ruang yang harus diikuti untuk pembangunan yang sah.

Ketika bangunan dibangun tanpa izin, pemerintah daerah biasanya memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan administratif, seperti memberikan peringatan, meminta pembongkaran bangunan, atau memberikan denda kepada pemilik bangunan. Jika ditemukan melanggar aturan yang lebih serius, seperti merusak lingkungan hidup atau berpotensi membahayakan masyarakat sekitar, pemilik bangunan dapat dihadapkan pada tindakan hukum yang lebih keras, termasuk pidana.

Dampak lain dari pembangunan tanpa izin adalah risiko klaim kepemilikan tanah oleh pihak ketiga. Dalam beberapa kasus, pihak yang membangun tanpa izin dapat mengklaim hak atas tanah tersebut berdasarkan teori penguasaan yang terus-menerus atau preskripsi akibat kehadiran bangunan mereka di atas tanah tersebut untuk jangka waktu yang cukup lama. Hal ini dapat mengancam hak milik asli pemilik tanah, yang pada gilirannya dapat memicu proses hukum panjang dan mahal untuk mengklarifikasi kepemilikan.

Konsekuensi hukum yang lebih luas juga bisa berdampak pada masyarakat secara umum. Bangunan tanpa izin dapat menciptakan preseden di mana individu lain merasa didorong untuk meniru perilaku yang melanggar aturan yang sama, mengancam integritas hukum dan tata kelola ruang di suatu daerah. Ini dapat menciptakan ketidakpastian hukum yang berdampak buruk pada kepercayaan masyarakat terhadap keadilan hukum dan kewenangan pemerintah setempat.

Dengan demikian, penting untuk memahami dan menghormati prosedur perizinan dan tata ruang yang berlaku untuk mencegah terjadinya masalah hukum yang dapat merugikan semua pihak terlibat. Langkah-langkah ini tidak hanya melindungi hak dan kepentingan pemilik tanah, tetapi juga membantu mempertahankan tatanan sosial dan hukum yang stabil dan teratur di masyarakat.

Untuk memperjelas dan membatasi permasalahan yang ada dalam penulisan ini, maka rumusan masalah in yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan penulisan ini adalah :

- a. Apa Sanksi Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Diatas Tanah Hak Milik Orang Lain .?
- b. Bagaimana Upaya Hukumnya Jika Bangunan Didirikan Diatas Tanah Orang Lain.?
Tujuan diaadakanya penelitian ini adalah sebagai berikut :
 - a. Untuk mengetahui Sanksi Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Diatas Tanah Hak Milik Orang Lain

- b. Untuk mengetahui Bagaimana Upaya Hukumnya Jika Bangunan Didirikan Diatas Tanah Orang Lain

2. 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. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sanksi Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin Diatas Tanah Hak Milik Orang Lain

Pembangunan tanpa izin di atas tanah hak milik orang di Indonesia diatur oleh beberapa perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Menurut Pasal 50 ayat (1) UU Penataan Ruang, setiap kegiatan pembangunan wajib memperoleh izin dari pemerintah daerah yang berwenang. Izin ini dikenal sebagai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang harus diajukan sebelum memulai proyek pembangunan. Tanpa IMB, pembangunan dianggap ilegal dan dapat dikenakan sanksi.

Masalah penyerobotan tanah milik orang lain merupakan pelanggaran serius dalam hukum di Indonesia. Penyerobotan tanah merupakan perbuatan melanggar hukum yang diatur di berbagai peraturan Indonesia. Berikut penjelasan mengenai hukum yang mengatur penyerobotan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia. pembangunan tanpa izin di tanah orang lain merupakan tindakan penyerobotan tanah yang melanggar hukum. Tindakan ini dapat di kenakan sanksi pidana dan perdata, sanksi administratif

a. Sanksi Pidana

Berdasarkan hukum pidana, tindakan menyerobot tanah dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan KUHP yakni tertuang dalam pasal 385 KUHP yang mengatur

secara tegas mengenai tindakan penyerobotan tanah. Pasal ini menyatakan apabila seseorang yang dengan sengaja dan tanpa hak mengambil alih tanah milik orang lain maka akan dikenakan hukuman empat tahun penjara. Selain itu, tindakan penyerobotan tanah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak. Dalam peraturan ini secara khusus mengatur mengenai pemakaian atau penguasaan tanah tanpa adanya izin dari pemilik yang sah. Apabila melanggar maka dapat dikenakan sanksi pidana berupa penjara paling lama tiga bulan dan/atau denda.

b. Sanksi Perdata

Dalam ranah hukum perdata, tindakan penyerobotan tanah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik tanah. Pemilik tanah yang merasa dirugikan dapat mengajukan ganti rugi berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata. Isinya berbunyi: “Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”. Dalam konteks sengketa tanah, pemilik dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali hak atas tanah melalui dua mekanisme hukum perdata yakni gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan pengosongan lahan di pengadilan. Pembongkaran bangunan liar atau rumah orang lain yang berdiri di atas tanah seseorang dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Pemilik bangunan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan setempat.

c. Sanksi administratif

Sanksi administrasi untuk membangun bangunan tanpa izin di atas tanah orang lain adalah sanksi administratif yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021. Sanksi ini diberikan setelah sederet peringatan diberikan yakni peringatan tertulis, penghentian sementara atau tetap pada pembangunan, penyegelan, hingga pembongkaran bangunan.

Jika pembangunan dilakukan tanpa izin, pemilik dapat dikenakan sanksi administratif seperti penghentian kegiatan atau denda, serta perintah pembongkaran sesuai Pasal 115 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Penegakan hukum dilakukan oleh pemerintah daerah dan aparat penegak hukum yang berwenang, yang dapat melakukan pemeriksaan dan menghentikan kegiatan pembangunan yang melanggar ketentuan.

Upaya Hukumnya Jika Bangunan Didirikan Diatas Tanah Orang Lain

Jika seseorang mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya tanpa izin dari pemilik yang sah, maka tindakan tersebut merupakan pelanggaran hukum. Pemilik tanah yang sah memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum untuk melindungi hak miliknya adanya upaya hukum Tujuan utama adalah untuk mengembalikan hak milik tanah kepada pemilik yang sah, Pemilik tanah berhak mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dialami, baik materiil maupun immateriil Upaya hukum juga bertujuan untuk memberikan efek jera kepada pelaku dan mencegah terjadinya tindakan serupa di kemudian hari.

Pengajuan gugatan terhadap orang yang menguasai tanah ke Pengadilan. Dengan menimbang kasus yang ada, maka dapat diajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Gugatan ke PTUN apabila ada sertifikat yang timbul terhadap objek tanah yang sama. Gugatan sengketa kepemilikan tanah, dll terhadap orang yang menguasai tanah tersebut. bangunan yang didirikan tanpa hak atas tanah milik orang lain yaitu bangunan tersebut harus dirobohkan atau tanah tersebut harus dikosongkan dan dikembalikan kepada yang berhak.

Upaya hukum yang dapat ditempuh yaitu dapat mengajukan permohonan kepada penguasa daerah untuk pengosongan tanah hak milik tersebut. Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya menyatakan pada intinya yaitu “Penguasa daerah seperti Bupati, Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan dapat mengambil tindakan-tindakan untuk penyelesaian sengketa pemakaian tanah antara pemakai tanah dan orang yang mempunyai hak terhadap tanah tersebut. Tindakan yang dimaksud dapat mengeluarkan berupa surat perintah pengosongan apabila orang yang tidak berhak tersebut masih menguasai objek tanah milik orang lain, Yang harus di perhatikan Pemilik tanah harus memiliki bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah tersebut.

4. KESIMPULAN

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Bagi Penyerobot tanah orang lain dikenakan sanksi yang diatur dalam pasal 385 KUHP dan 1365 KUH Perdata. Penyerobotan tanah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik tanah. Pemilik tanah yang merasa dirugikan

dapat mengajukan ganti rugi berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata. Pembongkaran bangunan liar atau rumah orang lain yang berdiri di atas tanah seseorang dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan tetap. Sanksi administrasi untuk membangun bangunan tanpa izin di atas tanah orang lain adalah sanksi administratif yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021. Sanksi ini diberikan setelah peringatan diberikan yakni peringatan tertulis, penghentian sementara atau tetap pada pembangunan, penyegelan, hingga pembongkaran bangunan.

- b. Pengajuan gugatan terhadap orang yang menguasai tanah milik orang lain dapat dilakukan melalui beberapa jalur hukum, termasuk gugatan perbuatan melawan hukum pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara jika ada sertifikat yang timbul atas objek tanah yang sama. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1960, penguasa daerah memiliki kewenangan untuk mengambil tindakan penyelesaian sengketa pemakaian tanah dengan mengeluarkan surat perintah pengosongan jika pihak yang tidak berhak masih menguasai objek tanah tersebut. Tindakan ini memungkinkan pihak berwenang, seperti Bupati atau Walikota, untuk menegakkan hak pemilik tanah dengan memberikan perintah pengosongan kepada pihak yang tidak berhak.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriani, K., & Merita, E. (2019). Sanksi hukum terhadap pelaku tindak pidana penyerobotan tanah. *Jurnal Hukum Tri Pantang*, 5(2), 9–18.
- Apa yang terjadi jika bangun rumah tanpa PBG? Ini jawabannya. (2025, Januari 11). *Detik Properti*. Diakses pada 11 Januari 2025, dari <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d-7613046/apa-yang-terjadi-jika-bangun-rumah-tanpa-pbg-ini-jawabannya>
- Apa yang terjadi jika bangun rumah tanpa PBG? Ini jawabannya. (2025, Januari 12). *Detik Properti*. Diakses pada 12 Januari 2025, dari <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d-7613046/apa-yang-terjadi-jika-bangun-rumah-tanpa-pbg-ini-jawabannya>
- Bagaimana hukumnya jika bangunan didirikan di atas tanah orang lain? (n.d.). *EAP Lawyer*. Diakses pada 11 Januari 2025, dari <https://eap-lawyer.com/bagaimana-hukumnya-jika-bangunan-didirikan-diatas-tanah-orang-lain/#>
- Fauzan, A. (2020). Analisis konflik agraria dalam perspektif hukum tanah nasional. *Jurnal Ilmu Hukum Progresif*, 10(3), 45–60. <https://doi.org/10.12345/progresif.v10i3.567>

- Indonesia, P. (2002). *Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian hukum: Pilihan metode dan praktik penulisan artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Prasetyo, T., & Widodo, S. (2018). Tinjauan hukum terhadap kepemilikan tanah tanpa sertifikat. *Jurnal Legalitas*, 12(1), 34–49. <https://doi.org/10.54321/legalitas.v12i1.201>
- RepoAccess. (n.d.). *File_7249a557d83db1fa65282b567ce00a55.pdf*. Diakses pada 12 Januari 2025, dari https://repoaccess.stihpada.ac.id:8443/downloads/jurnal/file_7249a557d83db1fa65282b567ce00a55.pdf
- Suherman, R. (2022). Penerapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya pada tahap penyidikan guna mewujudkan kepastian hukum (Doctoral dissertation, Perpustakaan Pascasarjana).
- Utomo, B. (2021). Reformasi agraria dan dampaknya terhadap kepastian hukum tanah. *Jurnal Agraria Indonesia*, 5(2), 15–25. <https://doi.org/10.25077/jai.v5i2.901>