

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, **Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Diambil Dengan Penyalahgunaan Hak Atas Tanah Demi Kepentingan Pribadi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**, Oleh **Wandy Prayoga Saragih Npm 20600074** telah diujikan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan pada tanggal 27 Maret 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. Ketua : Besty Habesahan, S.H., M.H.
NIDN. 0107046201
2. Sekretaris : August P. Silen, S.H., M.H.
NIDN. 0101086201
3. Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.H.
NIDN.
4. Pembimbing II : Tulus Siambaton, S.H., M.H.
NIDN.
5. Penguji I : Dr. Hidar Strogar, S.JL, M.Hum.
NIDN.0018126401
6. Penguji II : Dr. Debera, S.H., M.H.
NIDN. 0109088302
7. Penguji III : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.H.
NIDN.



Medan, Mei 2024



Dr. Anggatar Simandira, S.H., M.H.
NIDN. 0114018101

BAB I

PADAHULUAN

A. Latar Belakang

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa tanah atau konflik tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

¹Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

¹ Rusmadi Murad, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" Bandung : Alumni, 1999. Hal.22-23.

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis/bersifat strategis.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 :² Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa :³ Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan,

² Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan

³ Pasal 1 butir 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan penting dalam hukum adat yaitu :⁴

a. Karena sifatnya :

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang tanah malah lebih menguntungkan, contohnya : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom. Tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetapi berwujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena fakta :

Yaitu susunan kenyataan bahwa tanah itu :

1. Merupakan tempat tinggal persekutuan
2. Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
3. Merupakan pola tempat tinggal dagang – dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.

⁴ Soerojo Wignjodipuro, “Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat”, Gunung Agung, Jakarta,1982. hal.197

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut;

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyatakan bahwa Negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum.⁵

Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan Negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum. Undang – Undang ini mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek Perdata dan aspek Administrasi, yang berisikan politik pertanahan nasional, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.⁶

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Sedangkan Sengketa Tanah adalah

⁵ Imam Sutiknyo, “Proses Terjadinya UUPA”, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta,1987. Hlm. 57

⁶ Ibid hal.58

merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa objek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengatur berbagai aspek terkait tanah, termasuk penyelesaian sengketa tanah. Beberapa ketentuan yang relevan untuk penyelesaian sengketa tanah dapat ditemukan dalam beberapa pasal di UUPA. Berikut adalah beberapa pasal yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah dalam UUPA:

1. Pasal 21: Pasal ini menyebutkan bahwa hak tanah yang diakui oleh hukum dapat digunakan, dinikmati, dan dimanfaatkan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku.
2. Pasal 43: Pasal ini membahas tentang penyelesaian sengketa tanah melalui jalur peradilan. Pengadilan Agraria berwenang untuk memutuskan perkara agraria, termasuk sengketa hak atas tanah.
3. Pasal 44: Pasal ini memberikan kewenangan pada pemerintah untuk menyelesaikan sengketa tanah di luar pengadilan dengan cara arbitrase atau melalui pertimbangan pejabat tertentu.
4. Pasal 46: Pasal ini membahas tentang penyelesaian sengketa tanah melalui upaya musyawarah dan mufakat antara pihak-pihak yang bersengketa.
5. Pasal 47: Pasal ini menyebutkan bahwa dalam hal diperlukan, hakim yang memutuskan perkara agraria dapat memberikan keputusan sementara guna menjaga kepentingan sementara pihak yang bersengketa.
6. Pasal 55: Pasal ini mengatur mengenai pengakuan hak adat dalam penyelesaian sengketa tanah. Hak adat dihormati dan diperhatikan dalam pembuatan kebijakan agraria.
7. Pasal 56: Pasal ini membahas tentang pertimbangan kebijakan agraria yang harus memperhatikan hak masyarakat hukum adat dan hak-hak rakyat kecil.

Harap dicatat bahwa penyelesaian sengketa tanah juga dapat melibatkan peraturan dan ketentuan lainnya di luar UUPA, seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, atau peraturan lainnya yang relevan. Penting untuk memahami dan mempertimbangkan konteks hukum lebih lanjut, serta mendapatkan bantuan hukum

dari ahli hukum atau konsultan hukum yang berpengalaman untuk menavigasi proses penyelesaian sengketa tanah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Munculnya beberapa kasus sengketa tanah di Indonesia terakhir ini seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 70 tahun Indonesia merdeka, Negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual. Sebenarnya permasalahan pertanahan di tanah air begitu banyak dikarenakan Lajunya pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan, sementara tuntutan akan lahan merupakan konsekwensi dari kegiatan pembangunan fisik yang memerlukan tanah sebagai sarannya.

Meskipun dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, sebagai aturan yang mengatur mengenai masalah pertanahan di Indonesia menganut spirit bahwa “...dalam kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agrarian”, namun dalam prakteknya, yang nampak adalah mulai terjadi pergeseran paradigma pembangunan Indonesia yang secara perlahan ber-evolusi dari Negara agraris menjadi Negara industri. Namun walaupun setiap orang mencari keadilan melalui pengadilan, namun system pengadilan di Indonesia masih rumit akan mengatasi sengketa tanah yang mana menjadi hak bagi setiap masyarakat, makanya masyarakat Indonesia enggan menghadap ke pengadilan untuk mencari keadilan dan mempertahankan hak mereka.

Situasi ini nyata terlihat dari peralihan fungsi lahan dan lahan yang strategis akibat pembangunan fisik perkotaan menggusur lahan-lahan pemukiman menjadi kompleks perkantoran, mall dan lokasi-lokasi bisnis lainnya, sementara di daerah pinggiran, lahan-lahan pertanian dan perkebunan, berubah menjadi lokasi industri dengan dibangunnya sejumlah pabrik berskala besar.

Jaminan perlindungan hukum dalam hal Pertanahan yang saat ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus terhadap pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat 2 UUPA⁷ dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1, bahwa sertifikat adalah bukti tanda hak atas tanah. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak orang yang menempati maupun membangun rumah diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat diatas tanah yang bersertifikat. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.

⁷ Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 mengatur segala persoalan pertanahan diindonesia

Melihat persoalan tersebut di atas, Penyelesaian perdamaian sengketa tanah secara kekeluargaan dapat dilakukan melalui berbagai jalur, termasuk mediasi dan musyawarah. Mediasi bertujuan untuk menyelesaikan masalah secara musyawarah dan mufakat. Selain itu, penyelesaian penyelesaian tanah juga dapat melalui jalur nonlitigasi, seperti pengadilan, atau kekeluargaan. Langkah-langkahnya antara lain adalah melakukan verifikasi status tanah, memeriksa keabsahan sertifikat, dan memastikan kredibilitas penjual. Selain itu, penting juga untuk memahami peran Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan penyelamatan tanah. Dalam konteks kekeluargaan, penyelesaian perdamaian tanah dapat melibatkan musyawarah antar anggota keluarga dan masyarakat setempat. Langkah-langkah konkretnya dapat berupa pengaduan ke kantor pertanahan dan menjalankan inisiatif Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dalam penyelesaian penyelesaian tanah, baik yang bersertifikat maupun belum bersertifikat, penting untuk memahami aturan hukum yang mengatur penyelesaiannya. Hal ini meliputi jenis alternatif penyelesaian penyelesaian pertanahan, baik melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi.

Dengan demikian, penyelesaian penyelesaian tanah secara kekeluargaan melalui mediasi, musyawarah, dan jalur nonlitigasi merupakan opsi yang dapat dipertimbangkan, terutama dalam konteks penyelesaian penyelesaian tanah yang melibatkan anggota keluarga. Dan jika secara kekeluargaan tidak dapat di selesaikan maka baru kepengadilan, Penyelesaian perekaman tanah secara pengadilan adalah salah satu cara untuk memperbaiki kesalahan dalam kepemilikan tanah atau sertifikat tanah yang salah. Ada dua jenis alternatif penyelesaian penyelesaian pertanahan:

nonlitigasi dan litigasi. Berikut adalah langkah-langkah dalam penyelesaian penyelesaian tanah melalui pengadilan:

1. Mengetahui Tentang Pemilik Tanah Secara Detail : Pertama, Anda perlu mengetahui siapa yang menjadi pemilik tanah yang mengalami kesejahteraan.
2. Tahu Keaslian Sertifikat atau Keabsahan : Pastikan Anda memiliki sertifikat atau keabsahan yang sah, seperti akte, akta, atau sertifikat pengganti.
3. Menolak Penjual Tanahnya : Pastikan Anda memiliki hak untuk membeli atau mewakili tanah yang dijual.
4. Mengajukan Pengaduan : Anda dapat mengajukan pengaduan secara tertulis jika Anda mengalami penyelesaian tanah dengan pihak lain. Pengaduan ini dapat disampaikan melalui kuasa hukum Anda atau secara langsung ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
5. Menyusun Gugatan Perdata : Dalam menyusun perdata gugatan, Anda perlu mencatat informasi mengenai pembelanjaan tanah, seperti tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan, atau kesalahan dalam memberikan informasi pertanahan.
6. Menunggu Proses Pengadilan : Setelah mengajukan pengaduan, Anda harus menunggu proses pengadilan untuk mendapatkan hasil penyelesaian penyelesaian tanah.

Beberapa kesalahan yang dapat menyebabkan penyelesaian penyelesaian tanah antara lain kesalahan dalam prosedur pendaftaran penegasan, penetapan tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat pengganti, atau izin. Dalam hal ini, Anda dapat berkonsultasi dengan hukum yang berpengalaman atau

kuasa hukum untuk membantu menangani kasus Anda. Sengketa tanah yang bersifat perdata dapat diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan negeri ². Namun, sebelum memutuskan untuk menempuh jalur litigasi, para pihak dapat mempertimbangkan alternatif penyelesaian sengketa tanah nonlitigasi seperti arbitrase, mediasi, dan konsiliasi.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 merupakan undang-undang agraria yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. Penyelesaian sengketa tanah menurut UUPA dapat melibatkan berbagai mekanisme yang diatur dalam undang-undang tersebut. Berikut adalah beberapa aspek penyelesaian sengketa tanah menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 :

1. Proses Adjudikasi: UUPA menyediakan prosedur adjudikasi untuk menyelesaikan sengketa tanah. Keputusan sengketa melibatkan proses pengadilan agraria di Pengadilan Negeri yang khusus menangani masalah agraria. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan hukum.
2. Konsiliasi dan Mediasi: UUPA memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa melalui jalur konsiliasi dan mediasi. Pihak-pihak yang bersengketa dapat mencoba menyelesaikan perselisihan mereka secara damai dengan bantuan konsiliasi atau mediasi sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan.
3. Asas Musyawarah dan Mufakat: Salah satu asas yang diakui oleh UUPA adalah asas musyawarah dan mufakat. Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah diharapkan dapat mencapai kesepakatan melalui proses musyawarah dan mufakat. Kesepakatan ini kemudian dapat didaftarkan ke kantor pertanahan setempat.
4. Pengakuan Hak Adat: UUPA mengakui hak adat masyarakat atas tanah. Dalam menyelesaikan sengketa, aspek hak adat dapat diperhitungkan. Pihak yang bersengketa dapat mencari penyelesaian dengan mempertimbangkan nilai-nilai adat yang berlaku di wilayah tersebut.
5. Penyelesaian di Kantor Pertanahan: Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah dapat mencari penyelesaian melalui proses administratif di kantor pertanahan setempat. Ini melibatkan pendaftaran atau perubahan status hak atas tanah.
6. Penggantian Kerugian: UUPA memberikan ketentuan mengenai penggantian kerugian bagi pihak yang mengalami kerugian akibat sengketa tanah.

Pengadilan agraria dapat memberikan putusan mengenai ganti rugi yang harus dibayarkan.

7. Penegakan Putusan: Putusan pengadilan agraria yang bersifat final dan mengikat harus dilaksanakan. Pihak yang kalah dalam sengketa tanah diwajibkan untuk melaksanakan putusan tersebut.

Berdasarkan inilah penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul: **"Penyelesaian Sengketa Tanah yang Diambil dengan Penyalahgunaan Hak Atas Tanah Demi Kepentingan Pribadi Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Cara Penyalahgunaan Hak?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang menjadi korban penyalahgunaan hak demi kepentingan pribadi dalam konteks penyelesaian sengketa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan judul skripsi yang d iberikan, berikut ini merupakan analisis saya terhadap tujuan penelitiannya:

1. Menganalisi pengaturan hukum bagi yang menyalahgunakan hak demi kepentingan pribadi dalam konteks penyelesaian sengketa menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah dengan cara penyalahgunaan hak demi kepentingan pribadi menurut Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960

3. Untuk menganalisis dan menyusun solusi terhadap sengketa tanah yang terjadi karena penyalahgunaan hak dan menjadi kepentingan pribadi
4. Memberikan pemahaman terhadap pemilik tanah yang menjadi korban penyalahgunaan hak demi kepentingan pribadi dalam konteks penyelesaian sengketa menurut UU Nomor 5 Tahun 1960

Demikian analisis singkat saya terhadap tujuan dari penelitian skripsi tersebut.

Semoga membantu dan bermanfaat.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan judul skripsi yang diberikan, terdapat beberapa manfaat penelitian dari skripsi ini adalah :

1. Mengidentifikasi pembelanjaan tanah : Penelitian ini akan membantu identifikasi pembelanjaan tanah yang terjadi di Indonesia, baik dari segi hukum maupun dari segi kepentingan pribadi.
2. Menganalisis cara penyelagunaan hak : Penelitian akan menganalisis cara penyelagunaan hak demi kepentingan pribadi menurut UU Nomor 5 Tahun 1960. Ini akan membantu memahami lebih dalam tentang cara penyelagunaan hak dan bagaimana cara yang tepat untuk mengatasi penyelamatan tanah.
3. Menyusun solusi terhadap pelestarian tanah : Penelitian akan menyusun solusi terhadap pelestarian tanah yang terjadi di Indonesia. Solusi ini akan membantu mengatasi pemulihan tanah yang terjadi dan membantu pemerintah dan pemangku kepentingan untuk mengatasi pemulihan tanah dengan cara yang tepat dan efektif.

4. Meningkatkan pemahaman tentang hukum tanah : Penelitian ini akan membantu meningkatkan pemahaman tentang hukum tanah di Indonesia, baik dari segi pemangku hak maupun dari segi pemerintah.
5. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat : Penelitian akan membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Indonesia, karena menjaga tanah dapat menyebabkan konflik dan kekurangan hukum.
6. Meningkatkan kinerja pemerintah : Penelitian akan membantu meningkatkan kinerja pemerintah dalam mengatasi pelestarian tanah, karena pemerintah dapat menggunakan solusi yang telah disusun dalam penelitian ini.
7. Meningkatkan kesejahteraan pemangku hak : Penelitian akan membantu meningkatkan kesejahteraan pemangku hak, karena menjaga kesejahteraan tanah dapat menyebabkan kekurangan hukum dan konflik.

Dengan demikian, penelitian skripsi ini bermanfaat untuk kepentingan akademik dan praktisi bagi masyarakat Indonesia

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang hak atas tanah

1. Pengertian hak atas tanah

Tanah dalam pengertian hukum Agraria adalah lapisan permukaan bumi yang di gunakan untuk di pakai usaha. Dewasa ini tanah tidak hanya di butuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Seiring dengan lajunya pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah Agraria yang timbul.

Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi

oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁸

Menurut Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkre.⁹

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b) Keadaan bumi disuatu tempat.
- c) Permukaan bumi yang diberi batas.
- d) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).¹⁰

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)¹¹ mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan

⁸ Boedi, Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta, hal.18

⁹ Urip Santoso., Hukum Agrari Kajian Komprehensif, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015, hal.7

¹⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia Tahun 1994

¹¹ Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

bumi, air dan ruang angkasa diatasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

2. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah yang diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum kepada para pemegang haknya. Hal ini seperti yang tertuang dalam Pasal 19 UUPA :¹²

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pengertian Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:¹³ “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya

¹² Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997

bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Menurut Boedi Harsono menyatakan pendaftaran tanah adalah : Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayahwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.¹⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.¹⁵ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya, disebut kegiatan adjudikasi.¹⁶

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (“initial registration”) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum

¹⁴ Boedi Harsono, Op.cit., hal.72.

¹⁵ Ibid, hal.74

¹⁶ Ibid, hal.75

didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari Pemerintah. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁷

b. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.¹⁸ Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dirumuskan, bahwa tanah Negara atau

¹⁷ Ibid, hal.76.

¹⁸ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hal.30

tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap mempertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “rehtskadaster” atau “legal cadastre”).¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan,
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Sertifikat Tanah

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dan penulis pun di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertifikat.

¹⁹ Boedi Harsono, Op.cit., hal. 471

Menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰

e. Macam-Macam Sertifikat

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merumuskan mengenai jenis-jenis hak atas tanah baik bagi perorangan maupun Badan Hukum, Sedangkan mengenai sertifikat diatur lebih lanjut pada aturan pelaksanaannya yang mempunyai kedudukan lebih rendah dari undang-undang tersebut seperti Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden atau Keputusan Menteri Dalam Negeri serta Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertahanan Nasional (BPN). Menurut Benny Bosu, jenis-jenis sertifikat dapat dilihat dari berbagai aspek antara lain:²¹

- 1) Sertifikat tanah yang muncul dari perumusan hak-hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria:
 - a) Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - b) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).
 - c) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU).
 - d) Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL).
 - e) Sertifikat Hak Pakai (SHPK).
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 yang mengatur mengenai hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Sertipikat hak tanggungan ini merupakan pengganti dari:

²⁰ R.I., Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Bab I, Pasal 1, ayat 20.

²¹ Benny Bosu., 1997, Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium), Jakarta, Mediatama Saptakarya, hal.10.

- a) Sertipikat Hipotik.
 - b) Sertipikat Crediet-verband.
 - c) Fidusia.
- 3) Sertifikat yang bersumber pada ketentuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 serta aturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1985; Permendagri Nomor 14 Tahun 1975 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya Serta Penerbitan Sertipikatnya.
- 4) Sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:
- a) Serifikat Hak Milik.
 - b) Sertifikat hak guna usaha.
 - c) Sertifikat hak bangunan dan tanah negara.
 - d) Sertifikat Pengelolaan atas tanah pengelolaan.
 - e) Sertifikat hak pakai atas tanah negara.
 - f) Sertifikat hak pakai atas tanah pengelolaan.
 - g) Sertifikat tanah pengelolaan.
 - h) Sertifikat wakaf tanah hak milik.
 - i) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
 - j) Sertifikat hak milik atas satuan non rumah susun.
 - k) Sertifikat hak tanggungan.

f. Fungsi Sertifikat Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya tidak dapat digantikan dengan benda lain. Adapun fungsi Tanah yaitu sebagai berikut:

- a) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.
- b) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan mudah baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

- c) Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor Agraria. Data Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah ditemukan.

Menurut Adrian Sutedi dalam bukunya Sertifikat Hak atas Tanah, menjelaskan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu 35 tidak dapat digantikan dengan benda lain. Fungsi sertifikat hak atas tanah, antara lain:²²

- a) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.
- b) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
- c) Bagi pemerintah dengan adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria.

B. Tinjauan umum tentang sengketa tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Pasal 1 angka 9 Perpres No. 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria (disingkat Perpres No. 86/2018), menentukan bahwa sengketa agraria yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan agraria antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Pengertian sengketa agraria (pertanahan) diatur juga dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

²² Rizki Riolita, 2016, "Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang" (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas negeri semarang), hal. 34-35

Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, (disingkat PMNA/KBPN 1/1999), yaitu: Perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²³

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

2. Tipologi Sengketa Tanah

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara

²³ Rusmadi Murad, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" Bandung , Alumni, 2013. Hal. 22-23.

pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Hasim Purba²⁴ dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu:

1. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di²⁵ dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu:

1. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan land reform.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan 5. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

3. Faktor dan Sebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindakan manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang

²⁴ Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, "Potret Konflik Agraria di Indonesia" Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM –STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. Hal. 23-34. di akses pada tanggal 26 Mei 2022 pukul 9:20 Wib

²⁵ Sholih Mua'di, "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)" Semarang , Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. Hal.1

menyangkut tanah.²⁶ Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain:²⁷

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
2. Ketidakerasian penggunaan tanah pertanian dan tanah non pertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:²⁸

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian

²⁶ Syaiful Azam, "Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria" Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003. Hal. 1

²⁷ Elfachri Budiman,. Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman, "Rantai Penjelasa Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematis, dan Meluas di Indonesia". *Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN*, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.Hal. 5

²⁸ Maria S.W. Sumardjono, "Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya" Jakarta, Kompas, 2008. Hal. 112-113.

Hal-hal yang mengakibatkan terjadinya sengketa pertanahan pada hakikatnya disebabkan oleh:²⁹

- a. Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib Penguasaan dan pemilikan tanah di masa lalu, seringkali tidak didukung dengan bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap.
- b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih bahkan saling bertentangan Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agraria dan sumber daya alam.
- c. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan tersebut, maka menimbulkan konflik kewenangan maupun konflik kepentingan.
- d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen Dari faktor penegakan hukum terlihat kurang adanya ketegasan dalam menerapkan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran di bidang pertanahan. Hal ini terlihat dari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat buktipenguasaan tanah, penyerobotan perkebunan dan sebagainya.

C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1. Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Pengadilan (*Litigasi*)

Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas .

Jadi mekanisme penyelesaian sengketa hukum atas tanah memiliki 2 sifat yaitu sebagai berikut :

- a. Sifat sengketa
 1. Adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas tanah suatu kesempatan/prioritas.
 2. Adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

²⁹ Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah, CV. Mandar Maju, Bandung, 2007, hal. 82-84

b. Sifat Penyelesaian

1. Selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku
2. Memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak
3. Menegakkan keadilan
4. Penyelesaian harus tuntas.

Kasasi dan upaya hukum luar biasa yaitu peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, dapat menggunakan Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985. Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985. 5 Tahun 1986, beberapa undang-undang telah mengatur bahwa orang pribadi atau sipil yang tidak puas dengan putusan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa dapat meminta tindakan administratif.³⁰

Sengketa pertanahan diselesaikan melalui peradilan umum, sebab menurut Buku II KUHPerdara, pertanahan diatur menurut hukum substantif. Hukum acara HIR/RBg digunakan untuk menjaga hukum formal. Meskipun buku kedua tersebut dihapus setelah berlakunya UUPA, namun masih belum ada hukum acara yang berfungsi untuk melestarikan UUPA. Jadi HIR/RBg masih digunakan.³¹ Selain itu, HIR/RBg juga digunakan sebagai pinjaman proses untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, karena tanah mengandung status dan hak sekaligus, maka keduanya tidak dapat dipisahkan. Tidak mungkin pula penyelesaiannya dengan memisahkan subyek (pemilik hak) dan obyek (tanah). Perselisihan hak merupakan perselisihan perdata,

³⁰ R. Wiyono, Hukum Acara PeradilanTata Usaha Negara, Sinar Grafika, Jakarta 2009, Hal.108

³¹ Elza syarief, Op.Cit, Hal.233

sehingga menjadi wilayah hukum Peradilan Umum.³² Segala perselisihan mengenai hak milik atau yang disebut hak-hak sipil (yaitu hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau perdata) semata-mata ditentukan oleh hakim atau pengadilan, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat negara hukum yang bertugas untuk menentukan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang bersengketa atau berkonflik.³³

Prosedur penyelesaian sengketa yudisial, yang sering disebut dengan “litigasi”, adalah prosedur penyelesaian sengketa dalam konteks proses peradilan di mana hakim menjalankan kekuasaan untuk mengatur dan mengambil keputusan. Litigasi adalah prosedur penyelesaian sengketa yudisial di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk mempertahankan haknya di pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian suatu sengketa melalui proses peradilan adalah putusan yang menunjukkan jalan keluar yang menang.³⁴ Prosedur sengketa ini bersifat formal dan teknis, menimbulkan kesepakatan menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat diselesaikan, mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan ini dikenal dengan istilah

³² Ibid, hal.234

³³ R. Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hal 1

³⁴ Nurmaningsih amriani, Mediasi alternatif Penyeleasaan Sengketa Perdata Di Penedilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, Hal 35

“alternative dispute resolution” atau ADR.³⁵ Berikut adalah langkah-langkah dalam penyelesaian penyelesaian tanah melalui pengadilan:

1. Mengetahui Tentang Pemilik Tanah Secara Detail : Pertama, Anda perlu mengetahui siapa yang menjadi pemilik tanah yang mengalami kesejahteraan.
2. Tahu Keaslian Sertifikat atau Keabsahan : Pastikan Anda memiliki sertifikat atau keabsahan yang sah, seperti akte, akta, atau sertifikat pengganti.
3. Menolak Penjual Tanahnya : Pastikan Anda memiliki hak untuk membeli atau mewakili tanah yang dijual.
4. Mengajukan Pengaduan : Anda dapat mengajukan pengaduan secara tertulis jika Anda mengalami penyelesaian tanah dengan pihak lain. Pengaduan ini dapat disampaikan melalui kuasa hukum Anda atau secara langsung ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
5. Menyusun Gugatan Perdata : Dalam menyusun perdata gugatan, Anda perlu mencatat informasi mengenai pembelaan tanah, seperti tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan, atau kesalahan dalam memberikan informasi pertanahan.
6. Menunggu Proses Pengadilan : Setelah mengajukan pengaduan, Anda harus menunggu proses pengadilan untuk mendapatkan hasil penyelesaian penyelesaian tanah.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Diluar Pengadilan (*Non-Litigasi*)

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kita telah mengenal adanya Alternative Dispute Resolution (ADR) yang merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa. . Solusi, berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk mengesampingkan sistem peradilan.

Penyelesaian sengketa dalam sengketa hukum. Istilah Alternative Dispute Resolution Mechanism merupakan terjemahan dari Alternative Dispute Resolution (ADR) yang pertama kali dikembangkan di Amerika Serikat. Munculnya ADR sendiri pada dasarnya merupakan respon dari ketidakpuasan yang menimbulkan

³⁵ Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hal 234

masalah waktu, biaya, dan kemampuan untuk menangani kasus-kasus yang kompleks.³⁶ Akhir-akhir ini pembahasan tentang alternatif penyelesaian sengketa semakin menjadi perdebatan dan bahkan harus berkembang untuk mengatasi backlog dan backlog perkara di pengadilan dan di Mahkamah Agung. Ada banyak alternatif metode penyelesaian sengketa, antara lain :³⁷

1. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa arbitrase (arbiter) adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para Para Pihak. ke sengketa.³⁸

2. Negosiasi

Menurut Fucher dan Ury, yang dikutip oleh Nurmaningsih Amriani, negosiasi adalah komunikasi dua arah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda.³⁹ Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses negosiasi untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses

³⁶ Maskur Hidayat, Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, Hal.8

³⁷ Buku Tanya Jawab Perma No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, 2008, Hal 1

³⁸ Susanti Adi Nugroho, Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya. Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009 Hal. 73

³⁹ Nurmaningsih amriani, Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, Hal 2

interaksi yang dinamis, komunikasi dengan tujuan solusi atau solusi atas masalah kedua belah pihak.⁴⁰

3. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah bernegosiasi dengan pihak ketiga yang berpengalaman dalam prosedur mediasi yang efektif dan yang dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan Anda dalam situasi konflik sehingga dapat lebih efektif dalam proses negosiasi.⁴¹

4. Konsiliasi⁴²

Emirzon mengartikan konsiliasi adalah upaya membawa pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak secara negosiasi.

D. Tinjauan Umum Tentang Penyalahgunaan Hak

1. Pengertian Penyalahgunaan Hak

Misbruik van recht atau penyalahgunaan hak adalah perbuatan yang dilakukan sebagai sebuah hak atas dasar suatu hukum yang mengatur, tetapi dilakukan secara menyimpang atau untuk maksud yang lain dari tujuan awal hak tersebut diberikan. Apabila misbruik van recht atau penyalahgunaan hak kemudian memenuhi unsur-unsur pada pasal 1365 KUHPerdara, yaitu menimbulkan kerugian, melanggar kepantasan dan kesusilaan, maka dapat menjadi perbuatan melawan hukum. Penyalahgunaan keadaan merupakan doktrin atau ajaran yang pertama kali muncul di

⁴⁰ Susanti adi Nugroho, Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009, Hal 21

⁴¹ Susanti adi Nugroho, Op.Cit, Hal 21

⁴² <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6218943/pengertian-konsiliasi-adalah-berikut-manfaat-dan-dasar-hukumnya>.

Inggris sebagai negara bersistem hukum common law. Doktrin ini dikenal dalam doktrin equity.

2. Macam-macam hak atas tanah menurut UU No.5 Tahun 1960

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat diartikan didalam pasal 28 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

3. Macam-macam Hak Atas Tanah Menurut PP 18 Tahun 2021

a. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak yang di gunakan untuk usaha tanah tersebut dan dimiliki oleh Negara dan dalam hak guna usaha memiliki jangka waktu yaitu jangka waktu hak guna usaha 1 tahun dan bisa dialihkan atau melepaskan kepada pihak lain.

b. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan diberikan kepada Warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal34, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

c. Hak Pakai Atas Tanah

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,

d. Hak Ruang Atas Tanah

Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.

e. Hak Ruang Bawah Tanah

Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada dibawah permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini lebih difokuskan dalam menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan dan permen BPN. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah atau korban terhadap penyalahgunaan hak demi kepentingan pribadi, pemberian ganti rugi bagi korban penyalahgunaan hak demi kepentingan pribadi, serta sanksi hukum bagi pelaku penyalahgunaan hak demi kepentingan pribadi berdasarkan Undang-Undang ini guna memberikan gambaran mengenai efektivitas mengaturnya dalam rangka perlindungan bagi pemilik tanah yang menjadi korban.

B. Jenis Penelitian

Dalam penelitian hukum penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, metode penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder. Dipilihnya metode penelitian hukum normatif karena fokus dari penelitian ini adalah analisis terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan konsep perlindungan hukum terhadap korban atau pemilik tanah.

C. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konsep (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan konsep dilakukan manakala pendekatan undang-undang tidak memadai dengan menggunakan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di bidang hukum terkait.

Pendekatan penelitian tentang judul penyelesaian penyelesaian tanah yang diambil dengan cara penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 adalah suatu kajian yang bertujuan untuk meneliti dan memahami proses penyelesaian penyelesaian tanah melalui cara penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi, yang diketuai oleh UU Nomor 5 Tahun 1960.

UU Nomor 5 Tahun 1960 adalah undang-undang yang mengatur tentang hak atas tanah dan pengelolaannya. Dalam undang-undang ini, terdapat beberapa aspek yang relevan dengan penyelesaian penyelesaian tanah melalui cara penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi, seperti:

1. Penyelaunaan hak : UU Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan tentang penyelaunaan hak atas tanah, yang merupakan salah satu cara penyelesaian penyelesaian tanah.
2. Kepentingan pribadi : Undang-undang ini juga mengatur tentang kepentingan pribadi, yang merupakan salah satu faktor yang diambil kira dalam penyelesaian penyelesaian tanah melalui cara penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi.
3. Penyelesaian penyelesaian tanah : Permen Agraria No. 21 Tahun 2020 menyebutkan tentang penyelesaian penyelesaian tanah, yang merupakan salah satu tujuan dari penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi.

Penelitian ini dapat mencakup berbagai aspek, seperti:

- a. Proses penyelaunaan hak atas tanah dan kepentingan pribadi
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi penyelesaian perdamaian tanah melalui cara penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi
- c. Kesimpulan dan rekomendasi untuk melancarkan proses penyelesaian penyelesaian tanah melalui cara penyelaunaan hak demi kepentingan pribadi

D. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) hal yaitu:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi. Bahan hukum primer yang dipakai oleh penulis antara lain sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021,
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pertanahan
- c. Permen Agraria No.2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu dokumen atau bahan hukum yang erat kaitannya dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum seperti, buku-buku, artikel, jurnal dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan penunjang yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan Ensiklopedia.

E. Metode Penelitian

Metode yang digunakan penulis yaitu, studi kepustakaan (library research) dengan melakukan penelusuran bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

F. Analisi Bahan Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang jaminan tanah dan cara penyelesaiannya. Pasal 1 angka 1 UUPA menyatakan bahwa tanah dan udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 2 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Pasal 3 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah dapat diperoleh melalui pemberian, perolehan, dan cara-cara lain yang diatur dalam undang-undang.

Dalam hal terjadi penyelesaian tanah, Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa penyelesaian tersebut dapat diselesaikan melalui jalur peradilan atau melalui cara-cara lain yang diatur dalam undang-undang. Namun Pasal 6 UUPA juga menyatakan bahwa penyelesaian penyelesaian tanah harus dilakukan dengan itikad baik dan mengutamakan kepentingan umum. Dalam konteks penyelesaian penyelesaian tanah yang diambil dengan cara penyelaguan hak demi kepentingan pribadi, hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain. Oleh karena itu, penyelesaian penyelesaian tersebut harus dilakukan dengan itikad baik dan mengutamakan kepentingan umum, serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang.