

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI MENGENAI
TANAH MILIK YANG DI KUASAI PEMERINTAH DAERAH MENURUT
ASAS RESTITUTIO IN INTEGRUM.

A. Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah, dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Selain itu dijelaskan bahwa tanah juga mencakup aspek kultural, (Kualitas kering-tandus, basah-subur), Politis, hukum, pemilikan, hak dan juga makna spritual, seperti halnya tanah adat dan tanah suci, tanah juga dihubungkan dengan negeri kelahiran, (tanah tumpah darah) setiap warga negara Indonesia, menyebut Indonesia sebagai “Tanah Air atau “ibu Pertiwi”, dua kata tersebut mengandung makna ekologis yang luas. Istilah di atas yang mempunyai maksud politis kebangsaan, juga berdimensi lingkungan, tanah adalah sumber kehidupan manusia.

Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut:²⁰

“Atas dasar tanah 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.”

Istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi, makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh orang atau badan hukum, oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum, persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.

²⁰ Diakses dari <http://Kamus Besar Bahasa Indonesia.org> pada tanggal 15 februari 2018 pukul 06.00

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada Undang-undang pokok agraria dan peraturan pelaksanaanya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah ketentuan yang mengatur atau mendasari mengenai pertanahan, yang bertujuan untuk mensejahterakan dan melaksanakan ketentuan yang ada.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang bagi menjadi dua, yaitu :

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat Hukum Adat beraspek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat.

2. Pengertian Hak Milik atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²¹

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2)

UUPA Undang-undang pokok agrarian, yaitu :

“Hak-hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”

Berdasarkan Pasal diatas, maka wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi misalnya penggunaan ruang bawah tanah di ambil sumber airnya atau menggunakan tanah tersebut demi kepentingan bersama.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA undang-undang pokok agraria yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh seseorang yang disebut sebagai tanah hak milik perorangan dengan tanda kepemilikan dari

²¹ Sudikno Mertokusumo, *hukum dan politik agrarian*, universitas terbuka, karunika, Jakarta, 1988, hlm.45

tanah tersebut, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain maupun badan hukum.²²

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, atau sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :²³

a. Wewenang umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA undang-undang pokok agrarian).

b. Wewenang Khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya pada tanah hak milik adalah

²² Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*, cetakan ke-1, Jakarta, kencana, 2015, hlm.89

²³ Soedikno Mertokusumo, *Op.Cit* , hlm.92

dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perkiraan, perternakan, atau perkebunan.²⁴

3. Sifat Hak Milik Atas Tanah

Hak milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Kata “terkuat” dan “terpenuh” tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, tidak dapat diganggu gugat dan tidak terbatas seperti hak eigendom, akan tetapi kata terkuat dan terpenuh itu dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah maka hak milik yang terkuat dan terpenuh.

Adapun sifat hak milik atas tanah ialah :

- a. Merupakan hak yang tekuat, artinya Hak Milik tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap hak pihak lain, oleh karena itu harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

²⁴ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm.90

- b. Terpenuhi, ini menandakan kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh dengan dibatasi ketentuan pasal 6 UUPA undang-undang pokok agraria tentang fungsi sosial tanah.

Secara prinsipil Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan selanjutnya disingkat dengan UUPA undang-undang pokok agrarian.

Mengatur dua hal pokok, yaitu :

1. Peraturan dasar-dasar dan ketentuan pokok agraria.
2. Peraturan tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

Secara umum pengertian, terjadinya, dan berakhirnya hak milik atas tanah diatur di dalam bagian pertama, sedangkan bagian kedua mengatur secara khusus mengenai pengakuan hak-hak atas tanah sebelumnya untuk dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA, undang-undang pokok agraria Pasal 16.

Dalam hal hak milik atas tanah, lembaga konversi mempunyai peranan yang amat penting dalam proses terjadinya hak milik melalui pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak pribadi atas tanah terdahulu, 114 dalam rangka mengakhiri sistem dualisme hukum tanah dan pluralisme dalam hukum adat (berlakunya hukum barat disamping pluralisme hukum adat). Dengan demikian, lembaga konversi yang diatur dalam ketentuan kedua Undang-undang pokok agraria merupakan akses terhadap keberadaan hak milik pribadi atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia.

Hak milik atas tanah dalam Undang-undang pokok agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) ialah : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya (Pasal 6 undang-undang pokok agraria)”. Sesuai dengan memori penjelasan Undang-undang pokok agraria bahwa pembelian sifat terkuat dan terpenuh, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagai hak eigendom dalam pengertian aslinya.

Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial (Pasal 6 Undang-undang pokok agraria) dari tiap-tiap jenis hak atas tanah. Arti terkuat dan terpenuh dari hak milik adalah untuk membedakan dengan hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai (HP), dan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, artinya hak itu dapat diwariskan terus-menerus, dialihkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajat haknya.

Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

4. Macam-macam Hak atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 undang-undang pokok agraria (UUPA) yang dikelompokkan menjadi 3 bagian :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama undang-undang pokok agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah hak milik (HM), hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai (HP), hak membuka tanah (HMT), hak sewa untuk bangunan (HSB), dan hak untuk memungut hasil hutan (HMHH).

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang, hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu singkat akan dihapuskan, dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, bertentangan dengan jiwa undang-undang pokok agraria (UUPA).

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Dari segi asal tanahnya hak atas tanah, dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai.

- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak sewa untuk bangunan, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah pertanian, hak menumpang.

Menurut Pasal 2 ayat (1) undang-undang pokok agraria :

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.²⁵

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai, dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara indonseia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik.

Atas dasar hak menguasai dari negara diatur sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (1) undang-undang pokok agraria (UUPA) yaitu :

²⁵ *Ibid*, hlm.79

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

Seluruh konsep tersebut harus memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial dalam Pasal 6 undang-undang pokok agraria (UUPA). Penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.²⁶ kepentingan-kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah berada dalam keseimbangan yang sama atau setara.

Prinsip-prinsip dasar tersebut, maka lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibeda-bedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya. Selain itu kekuatan hak milik yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun yang hanya diberikan kepada warga negara indonesia tunggal, dengan pengecualian badan hukum tertentu terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat di sesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak.

²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm.25

Hak milik atas tanah dapat terjadi karena 3 hal, sebagaimana yang tertera dalam pasal 22 undang-undang pokok agraria UUPA, yaitu :²⁷

1. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat.

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum adat adalah hak milik terjadinya hak milik ini melalui pembukaan dan lidah tanah (*aanslibbing*) pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat, hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat, selanjutnya kepala adat membagikan tanah tersebut kepada masyarakat hukum adat, sedangkan lidah tanah adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau, atau laut, tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang perorangan atau individu yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya, maka dengan sendirinya terjadi hak milik.

2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara, hak milik ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) pemberian surat ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada

²⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm.95

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatatkan dalam buku Tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya hak milik atas tanah.

3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-undang

Ketentuan ini yang menciptakannya sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1,2,4 ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi undang-undang pokok agraria. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut undang-undang pokok agraria, sejak berlakunya undang-undang pokok agraria pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang pokok agraria.

Konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya undang-undang pokok agraria. Hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam undang-undang pokok agraria diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 Undang-undang pokok agraria.²⁸

5. Pengertian Perjanjian

Secara Umum adapun yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

²⁸ Urip Santoso, *ibid*, hlm.98

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁹ Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak-lah diperlukan sesuatu formalitas.

²⁹ R. Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, Cet. Ke-4, hal.6

Asas Konsensualisme tersebut lazimnya dari Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

6. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum diatur juga oleh hukum, walaupun akibat itu memang tidak dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan tersebut. Siapa yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum harus mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan karena perbuatan tersebut. Jadi, dapat dikatakan karena perbuatan melawan hukum maka timbullah suatu ikatan (*verbintenisen*) untuk mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan.

a. Perspektif Hukum Perdata

Pasal 1365 BW yang terkenal sebagai pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum memegang peranan penting dalam hukum perdata.

Dalam Pasal 1365 BW tersebut memuat ketentuan sebagai berikut :

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang;
2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara, Objektivitas dan Subyektif;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa, kerugian materil dan kerugian immateril;
4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

B. Prihal Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Konflik pertanahan dapat diartikan sebagai konflik yang lahir sebagai akibat adanya hubungan antar orang atau kelompok yang terkait dengan masalah bumi dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan maupun di dalam perut bumi istilah sengketa dan konflik pertanahan seringkali dipakai sebagai suatu padanan kata yang dianggap mempunyai makna yang sama, akan tetapi sesungguhnya kedua kata itu memiliki karakteristik yang berbeda berdasarkan peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) memberi batas mengenai sengketa, konflik maupun perkara pertanahan.

Dalam Pasal 1 Peraturan kepala BPN RI tersebut menyatakan bahwa :

“Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan peraturan nasional.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sengketa ialah :

“Segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya diketahui sendiri, dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa”

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-

keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah priorotas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³⁰

Sebuah konflik berkembang jadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinanya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa dan secara potensial dua pihak tersebut mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa. Sebab-sebab terjadinya suatu sengketa :³¹

a. Wanprestasi

Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atasu terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajibanya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan;

b. Perbuatan melawan hukum

Melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melaikan juga melingkupi atas

³⁰ Rusndi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1991, hlm.22

³¹ Suyud Margono, *ADR (Alternative Didpute Resolution) dan Albitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghlmla Indonesia, Jakarta, 2000. Hlm 72

setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat;

c. Kerugian salah satu pihak

Apabila salah satu pihak mengalami kerugian yaitu kerugian dalam Hukum Perdata dapat bersumber dari Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Mengenai konflik pertanahan adalah merupakan bentuk keras dari persaingan, konflik agraria ialah proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, seperti air, tanaman, tambang juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain :

- a. Masalah yang menyangkut prioritas dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain, atas tanah yang disengketakan

Menurut Maria SW Sumardjono secara garis besar peta permasalahan tanah dapat di kelompokkan mejadi 5 yaitu :³²

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah area perkebunan, kehutananan, proyek perumahan yang diterlantarkan, dan lain lain;
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan *landrefrom*;
3. Akses-akses dalam penyediaan tanah utuk keperluan pembangunan;
4. Sengketa perdata berkenaan dengan maslah tanah;
5. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat, hukum.

Asalan sebenarnya yang menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tanah tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan permasalahan tanah makin kompleks dari hari ke hari sebagai akibat meningkatnya manusia akan ruang.

Oleh karena itu pelaksanaan dan implementasi undang-undng pokok agraria di lapang menjadi semakin tidak sederhana persaingan mendapatkan ruang (tanah) telah memicu konflik baik secara horizontal maupun vertikal,

³² Maria S.W Sumardjono, *Puspita Serangkum Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta, Liberty, 1892, hlm.28

yang makin menajam, meski demikian perlu disadari bahwa sengketa pertanahan bukanlah hal baru, tanah tidak saja dipandang sebagai alat produksi semata melainkan juga sebagai alat untuk berspekulasi (ekonomi), sekarang ini tampaknya tanah sudah menjadi alat komoditi perdagangan yang dapat dipertukarkan.

a. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Pengadilan

Apabila telah dilakukan usaha untuk mencapai mufakat bagi para pihak dalam menyelesaikan suatu sengketa, namun tidak ditemukan suatu kesepakatan diantara kedua belah pihak maka para pihak yang bersangkutan dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan dengan mengajukan gugatan kepada pihak lawan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan merupakan bentuk penyelesaian sengketa dalam ruang lingkup hukum perdata, dimana pada intinya berisi tentang perbuatan melanggar hukum, dan ganti rugi. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perbuatan melanggar hukum dan ganti rugi diatur dalam Pasal 1365 yang berbunyi bahwa, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” dalam hubungannya dengan penyelesaian ganti kerugian sebagai konsekuensi tanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum.

Ketentuan Pasal 1365 ini erat terkait dengan Pasal 1243 yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Sedangkan kaitannya dalam pembuktian perlu di kemukakan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Dalam pengertian ketiga Pasal tersebut dapat disimpulkan seorang penggugat baru akan memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan disini merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban ganti kerugian. Karakteristik penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan adalah sebagai berikut :

- a) Prosesnya sangat formal (terikat pada hukum acara);

Para pihak berhadapan untuk saling melawan, adu argumentasi dan pengajuan alat bukti;

- b) Pihak ketiga netralnya (hakim) tidak ditentukan para pihak dan keahliannya bersifat umum;

- c) Prosesnya bersifat terbuka / transparan;
- d) Hasil akhir berupa putusan yang didukung pertimbangan / pandangan hakim.³³

2. Mengenai Asas

a. Pengertian Asas *Restitutio In Integrum*

Restitutio In Integrum adalah pengembalian dalam keadaan semula dalam ruanglingkuap sengketa yang tentu saja berkaitan dengan hukum. Hukum barulah diakui sebagai hukum, jika ia memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya terhadap orang. Menurut terminology bahasa, yang dimaksud asas ada dua pengertian, yaitu yang pertama adalah dasar, alas, pondamen, sedangkan arti asas yang kedua adalah suatu kebenaran yang menjadi pokok dasar atau tumpuan berpikir atau berpendapat, dan menurut *bellefroid* mengatakan bahwa asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan.

Jadi kesimpulannya, bahwa asas hukum adalah dasar-dasar umum yang terkandung dalam peraturan hukum, dasar-dasar umum tersebut merupakan sesuatu yang mengandung nilai-nilai etis.

Dalam hal ini, berkaitan dengan kasus sengketa pertanahan asas *Restitutio In Integrum*, dapat diterapkan karena asas ini mengandung

³³ Harahap M Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 20

makna kekacauan dalam masyarakat, haruslah dipulihkan pada keadaan semula (aman). Yang artinya, hukum harus memerankan fungsinya sebagai “sarana penyelesaian konflik”.

Fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah, oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah, dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka, sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut dapat menjadi landasan sebagai peraturan atau dapat dikatakan pengganti peraturan yang apabila peraturan perundangan tidak dapat digunakan lagi.

Tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan 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 bersangkutan;
- 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 rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , A.P. Parlindungan mengatakan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.³⁴

Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri.

Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan untuk tanah, yaitu data fisik yang bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah atau bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar, sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.³⁵

³⁴ A.P Parlindungan, *Op. Cit*, hlm. 26

³⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 164-165

Timbulnya berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya, dalam hukum tanah negara-negara Barat menggunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas perletakan, objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang hakki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.

C. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin *capitastum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau *unit* diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*), menurut

A.P Parlindungan, *cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).³⁶

Sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.³⁷

Selanjutnya pendaftaran tanah menurut *Douglas J. Willem* merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan, menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang 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 sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁸

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan

³⁶ A.P Perlindungan, *komentar atas undang-undang pokok agrarian*, Bandung Mandar Maju, 1993, hlm.122

³⁷ *Ibid*, hlm. 19

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya)*, Hukum Tanah Nasional, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 72

sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah.

D. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-undang pokok agraria kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (Peraturan Pemerintah 10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Peraturan Pemerintah 24/1997) sebagai revisi dari Peraturan Pemerintah 10/1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997.

Sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 (PMNA/Ka.BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Rechts Kadaster* yang bertujuan menjamin tertib hukum dan kapasitas atas hak tanah (kepastian hukum) serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang pokok agraria dinyatakan, bahwa untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah maka oleh Undang-undang pokok agraria, Pemerintah diharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dan hal itu diatur dengan suatu Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang pokok agraria ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal, yakni:

- a. Pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam rangka pelaksanaanya, tugas pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan diantaranya adalah pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindaahan/peralihan hak atas tanah.

Kepastian hukum obyek mengandung pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya, keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila di kemudian hari tanda-tanda batas tanah tersebut hilang.

Kepastian hukum subyek bermakna bahwa hak yang terdaftar dalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik, pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum

tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya.

E. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah dalam Undang-undang pokok agraria 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. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut.

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki sebidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Inilah yang disebut sertifikat tanah tadi.

Selain itu juga ada istilah dikenal dengan sertifikat sementara, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambar situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), di

atas sudah disebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”, alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut.

Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertifikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertifikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum.

Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang ada dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegang sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain. Dengan demikian surat tanda bukti atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat.

F. Mengenai Pengadaan tanah

Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Sementara itu yang dimaksud dengan "Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat".

Istilah pengadaan tanah menggantikan hal tentang "pencabutan hak atas tanah atau pembebasan tanah" pada masa sebelumnya, yang diatur dengan suatu ketentuan setingkat Undang-undang dan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Proses pembebasan tanah bukan hal yang mudah untuk dilakukan dan memerlukan waktu yang cukup lama karena kompleksitas potensi permasalahan. Sementara itu istilah "pengadaan tanah" diatur dengan peraturan setingkat Keputusan Presiden dan Peraturan Presiden.

Presiden yang paling memiliki kewenangan apakah suatu lokasi tanah akan digunakan untuk kepentingan umum atau tidak setelah mendapatkan pertimbangan Menteri Dalam Negeri. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini juga sangat relevan dengan Undang-undang pokok agraria tentang fungsi sosial tanah bahwa yang mana jika dalam keadaan terpaksa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum. Meskipun dalam pemberian "Hak Milik" atas tanah memiliki hak turun temurun dan paling kuat namun jika kepentingan umum menghendaki maka hak milik yang kuat tersebut bisa hapus, demi kepentingan bangsa dan negara.

Ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini, yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil kepada pihak atau instansi yang membutuhkan. Bagi instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan

umum harus berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang dicanangkan oleh pemerintah. Pengadaan tanah harus benar-benar dimaksudkan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam rencana pengadaan tanah oleh instansi terkait.

Hal ini kadang juga mendapat kritik dari masyarakat sekitar lokasi pada masa sebelumnya, apakah tanah yang dibebaskan benar-benar untuk kepentingan umum, atau untuk kepentingan pihak lain. Sehingga polemik tentang untuk kepentingan umum ini masih kadang terjadi jika suatu lokasi akan dibebaskan untuk proyek kepentingan umum.

Hal yang sangat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini adalah kelayakan lokasi, untuk memastikan bahwa lokasi yang ditarget sesuai dengan pembangunan yang akan dibuat. Jika lokasi yang ditarget sudah tepat, selanjutnya adalah perkiraan biaya yang diperlukan untuk ganti kerugian tanah. Pendataan awal sangat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, untuk mengetahui siapa saja yang memiliki hak atas objek tanah yang akan dibebaskan untuk kepentingan umum, di sini yang paling rumit, karena di dalamnya ada tanah milik adat, tanah hak milik perseorangan, tanah yang masih dalam sengketa, tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya.