

**ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH
PIHAK YANG DIBERIKAN IJIN MEMBANGUN
(Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)**

OLEH:

**ROBIN AMILI
NIM: H.11.15.034**

Skripsi

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING
ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH
PIHAK YANG DIBERIKAN IJIN MEMBANGUN
(Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)

OLEH:

ROBIN AMILI
NIM: H.11.15.034

Skripsi

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal 3 Mei 2020

Menyetujui

Pembimbing I



DR. Nur Incani, SH., MH
NIDN: 0924076902

Pembimbing II



H. Damaris Machmud, SH., MH
NIDN: 9909924950

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

**ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH PIHAK
YANG DIBERIKAN IZIN MEMBANGUN
(Studi Kasus Desa Mootinelo Kab. Bone Bolango)**

OLEH:
ROBIN AMILI
NIM : H.11.15.034

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 5 Mei 2020
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 1. Dr. Hi. Sumiyati Beddu, S.H.,M.H | Ketua | (.....) |
| 2. Suardi Rais, S.H.,M.H | Anggota | (.....) |
| 3. Jupri, S.H.,M.H | Anggota | (.....) |
| 4. Dr. Nur Insani, S.H.,M.H | Anggota | (.....) |
| 5. H. Djamaris Machmud, S.H.,M.H | Anggota | (.....) |

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

DR. RUSMULYADI, SH.,MH
NIDN : 0906037503

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ROBIN AMILI**
N i m : **H.11.15.034**
Konsentrasi : **Hukum Pidana**
Program Studi : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini berjudul **ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH PIHAK YANG DIBERIKAN IJIN MEMBANGUN (Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)** adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di publikasikan orang lain kecuali secara tertulis di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarang dan di cantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sangsi Akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, Juli 2020

Yang membuat pernyataan



ROBIN AMILI

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH PIHAK YANG DIBERIKAN IJIN MEMBANGUN (Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)** Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

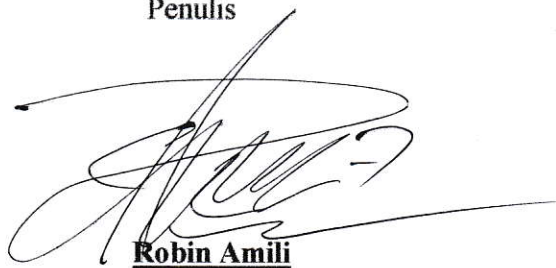
1. Kedua Orang Tua Penulis, Yaitu Ayahanda Yusuf Amili dan Ibunda Iyawati Uwanento yang selama ini telah mendidik dan membesarkan penulis dengan cinta dan kasih sayangnya
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar S.Ak.M.Ak selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
3. Bapak. Dr. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
4. Bapak Amiruddin.S.Kom.M.Kom sebagai Wakil Rektor I Universitas Ichsan Gorontalo
5. Bapak Reyther Biki, SE., M.Si sebagai Wakil Rektor II Universitas Ichsan Gorontalo
6. Bapak Reza Megiansyah, S.os. M.Kom. sebagai Wakil Rektor III Universitas Ichsan Gorontalo
7. Bapak Dr.Rusmulyadi, S.H.,M.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

8. Bapak Saharuddin.SH.,MH Sebagai Wakil Dekan I Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
9. Bapak Suardi Rais SH.,MH Sebagai Wakil Dekan II Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
10. Bapak Jupri SH.,MH Sebagai Wakil Dekan III Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
11. Ibu Dr.Hijrah Lahaling, SHI., MH sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
12. Ibu Dr.Nur Insani SH.,MH sebagai dosen fakultas hukum sekaligus pembimbing I penulis Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
13. Bapak H.Djamaris Mahmud SH.,MH sebagai dosen fakultas hukum sekaligus pembimbing II penulis Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
14. Seluruh Staf Dosen Dan Tata Usaha Di Lingkungan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik, Amin.

Gorontalo, 3 Mei 2020

Penulis



Robin Amili
Nim: H1115034

ABSTRACT

ROBIN AMILI NIM H.11.15.034 LEGAL ANALYSIS OF CLAIM OWNED BY PARTIES PROVIDED BY THE CONSTRUCTION PERMIT (Case Study of Mootinelo Village, Bone Bolango Regency) guided by Nur Insani And H. Djamaris Machmud.

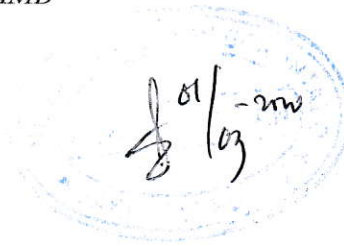
The purpose of this study is to (1). To know the system of issuing certificates to those who have only been granted a Building Permit (2). To know the mechanism of claim of ownership rights by the party who is granted the building permit.

The research method used in this study is the type of empirical research or commonly also known as the type of Non-Doctrinal research that is an approach in terms of facts of legal events that occur in the middle of society, the type of research always prioritizes the facts of reality that occur in the wider community in general.

The results of this study show that: (1). How is the mechanism for issuing permits to those who have only given building permits, that is, the building permit must cover several categories of permits given so that the designation of the building is in accordance with the permit granted and must also be considered IMB is the legal certainty means to ensure that the process of issuing permits to build the building is in accordance with applicable legal rules, so that it can give its own benefit to the owner of the land rights (2). What Causes Claims of Proprietary Rights By the Party Granted the Building Permit is a Document which is incompatible means the emergence of a permit to establish without proper documents such as a power of attorney from the owner of land rights and the existence of a unilateral transfer process means that the transfer is carried out secretly without the knowledge and agreement of the owner of the land rights so that it is detrimental The land owner is certainly the most important thing to do before landing a building permit.

Based on the results of the study it is recommended: (1). It is better for the government in this case the officials who issue building permits must be really observant and pay attention to the procedures and procedures for issuing building permits so that no landowners are disadvantaged (2) .Suggestions to all people that in [building management permit to pay attention to procedures and procedures that are accordingly enshrined in the law

Keywords: Analysis, Claims, Rights, Ownership, IMB



ABSTRAK

ROBIN AMILI NIM H.11.15.034 JUDUL: “ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH PIHAK YANG DIBERIKAN IJIN MEMBANGUN (Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)” dibimbing oleh Ibu Nur Insani selaku dosen pembimbing I Dan Bapak H. Djamaris Machmud selaku pembimbing II.

Tujuan penelitian ini untuk (1).Mengetahui Sistem penerbitan Sertipikat kepada pihak yang hanya di berikan ijin membangun (2).Mengetahui mekanisme klaim hak milik oleh pihak yang diberikan ijin membangun.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian empiris atau biasa juga dikenal dengan jenis penelitian *Non Doktrinal* yaitu pendekatan dari segi fakta peristiwa hukum yang terjadi ditengah tengah masyarakat, tipe penelitian selalu megedepanan fakta realita yang terjadi di masyarakat luas pada umunya.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1).Mekanisme penerbitan izin kepada pihak yang hanya di berikan ijin membangun yaitu imb rumah dalam penerbitan izin mendirikan banguna harus meliputi beberapa kategori izin yang diberikan agar peruntukan bangunan tersebut sesuai dengan izin yang diberikan (2).Hal yang menyebabkan klaim hak milik oleh pihak yang diberikan ijin membangun yaitu dokumen yang tidak sesuai artinya adalah munculnya sebuah izin mendirikan tanpa adanya dokumen yang sesuai sperti surat kuasa dari pemilik hak atas tanah

Berdasarkan hasil penelitian tersebut direkomendasikan: (1).Sebaiknya pemerintah dalam hal ini pejabat yang mengeluarkan surat izin mendirikan bangunan harus betul-betul jeli meliahat dan memperhatikan prosedur dan tata cara penerbitan surat izin mendirikan bangunan (2).Saran bagi semua kalangan bahwa dalam [pegurusan izin mendirikan bangunan agar memperhatikan tata cara dan prosedur yang sesuai diamantkan dalam undang-undang

Kata kunci: Analisis, Klaim, Hak, Milik, IMB

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Tentang Tanah.....	7
2.1.1. Pengertian Tanah	7
2.1.2. Pengertian Hak Atas Tanah	9
2.1.3. Dasar Hukum Atas Tanah	11
2.2 Tujuan Tentang Sengketa Tanah	13
2.2.1. Pengertian Sengketa Tanah	13
ix	
2.2.2. Pengertian Jenis-Jenis Sengketa Tanah	14

2.3 Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan	17
2.4. Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah	18
2.4.2 Badan Pertanahan Nasional (Bpn)	18
2.4.2.Litigasi	20
2.4.3. Non Litigasi	22
2.5. Tahap-Tahap Penyelesaian Sengketa	28
2.5.1. Syarat Putusan	31
2.6 Kerangka Pikir	37
2.7 Defenisi Operational.....	38
BAB III. METODE PENELITIAN	39
3.1 Jenis Penelitian	39
3.2 Objek Penelitian	40
3.3 Lokasi Dan Waktu Penelitian	40
3.4 Jenis Dan Sumber Data.....	40
3.5 Populasi Dan Sampel.....	41
3.6 Teknik Pengumpulan Data	42
3.7 Teknik Analisis Data	42
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
4.1. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian	44
4.2. Bagaimanakah Mekanisme Penerbitan Izin	
Kepada Pihak Yang Hanya Di Berikan Ijin Membangun.....	44

4.2.1. IMB Izin Mendirikan Bangunan.....	44
4.2.2. Kepastian hukum IMB	50
4.3. Faktor Apakah Yang Menyebabkan Klaim Hak Milik Oleh Pihak Yang Diberikan Ijin Membangun.....	52
4.3.1. Dokuen Yang Tidak Sesuai.....	52
4.3.2. Adanya Proses Peralihan Secara Sepihak	54
BAB V. PENUTUP	57
5.1. Kesimpulan.....	57
5.2. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan unsur utama dari sebuah Negara. Bagi bangsa Indonesia suatu Negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka peneyelenggaraan kehidupan manusia.

Sengketa tanah yang sudah sejak lama, semenjak orde lama, orde baru hingga era reformasi dan sampai sekarang ini, menjadi sebuah masalah yang sangat sering kita jumpai dikalangan masyarakat Indonesia terlebih lagi terkhusus kepada masyarakat di desa-desa kecil.

Sengketa konflik tanah merupakan masalah yang sangat fundamental dimasyarakat yang sifatnya klasik yang dalam setiap tahunnya pasti timbul di kalangan sosial. Sengketa dan konflik pertanahan pada dasar bentuk permasalahannya bersifat kompleks dan multi dimensi.

Agar susunan kehidupan masyarakat dapat dijalankan dengan baik dan bahagia, perlu melindungi pelaksanaan kepentingan masyarakat. Ini dapat dicapai sekiranya terdapat pedoman, peraturan atau piawaian yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak asasi, hak tanah sangat bermakna seperti kewujudan, kebebasan dan harkat diri seseorang. Disisi lain pula Negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum meskipun hak itu tidak mutlak karena dibatasi oleh hak orang lain. Seiring dengan

peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan serta akses yang lebih luas untuk mendapatkan tanah sebagai modal dasar untuk banyak kepentingan.

Manusia merupakan individu yang bersosial di mana mereka saling memerlukan. Dengan saling membantu, gejala sosial sering timbul dalam bentuk konflik yang timbul akibat dari kepentingan yang berbeda. Dengan munculnya konflik, undang-undang memainkan peranan penting dalam menyelesaikan masalah-masalah ini.

Saat masa lampau tanah dijadikan kunci pertikaian. Kewujudan jumlah tanah yang tetap menghasilkan perebutan hak-hak tanah yang dapat menyebabkan perselisihan tanah yang berpanjangan, bahkan pemilik tanah bersedia melakukan pengorbanan untuk mempertahankan tanah yang mereka miliki. Seperti yang dinyatakan oleh Mochammad Tauhid :

“Pertanyaan agraria (isu tanah) adalah masalah kehidupan dan penghidupan manusia, kerana tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia. Perjuangan untuk tanah bermaksud perjuangan untuk makanan, tonggak kehidupan manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah untuk mengorbankan segala yang ada untuk mengekalkan kehidupan seterusnya”.

Menurut Rusmadi Murad, perselisihan hak atas tanah, yaitu: munculnya perselisihan hukum berasal dari keluhan oleh pihak (orang / entitas) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik mengenai

status tanah, keutamaan, dan kepemilikan dengan harapan mendapatkan penyelesaian pentadbiran sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku

Hal yang begitu mendasar sehingga terjadi kesenjangan antara sebuah harapan dan kenyataan adalah suatu langkah yang dilakukan oleh pihak yang diberikan hak izin membangun di sebidang tanah milik pemberi ijin. Seiring berjalan waktu yang begitu lama, pihak tersebut mengklaim dan merasa bahwa itu merupakan hak milik dari pihak yang hanya di berikan hak izin membangun.

Hal yang tidak berdasar selanjutnya yang dilakukan adalah untuk mengurus penerbitan sertipikat, pihak tersebut meminta surat hibah kepada orang lain yang tidak memiliki hak untuk memberikan surat tersebut, hal tersebut juga tidak di telaah baik oleh kepala desa pada saat itu sehingga mengeluarkan rekomendasi ke BPN.

Dalam hal ini pihak yang mengklaim hak milik bukan merupakan orang lain dari pihak pemberi ijin membangun, masih dalam hubungan keluarga. sehingga pihak itu merasa sesuka hati mengklaim tanah itu sebagai miliknya. Tidak hanya sampai situ, pihak itu juga sudah melakukan pengajuan proses pembuatan sertipikat dengan atas nama pihak yang hanya diberikan hak ijin membangun. Sehingga pada bulan maret tahun 2019 terbitlah sertipikat atas nama pihak yang hanya di berikan ijin membangun. Padahal pada kenyataanya tanah tersebut adalah milik dari pihak yang memberi ijin membangun.

Yang mana hal di atas tidak sejalan dengan apa yang ada pada pasal 35 undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa hak guna bangunan itu hanyalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya. Inilah yang menjadi dasar peneliti tertarik mengambil judul ini.

Hal diatas yang menjadi dasar dari sebuah pemikiran sehingga membuat peneliti untuk meneliti lebih jauh dibalik masalah terebut olehnya peneliti mengambil judul **ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH PIHAK YANG DIBERIKAN IJIN MEMBANGUN (Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Sistem penerbitan Sertipikat Kepada Pihak Yang Hanya Di Berikan Ijin Membangun?
2. Apakah Yang Menyebabkan Klaim Hak Milik Oleh Pihak Yang Diberikan Ijin Membangun?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Sistem penerbitan Sertipikat Kepada Pihak Yang Hanya Di Berikan Ijin Membangun
2. Untuk mengetahui Mekanisme klaim hak milik oleh pihak yang diberikan ijin membangun

1.4 Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian diatas diharapkan dapat bermanfaat dalam hal:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, dari pembahasan diatas peneliti mengharapkan mendapat gambaran dengan terbitnya sertipikat terhadap pihak yang diberikan hak ijin membangun serta sejauh mana proses penyelesaian kasus ini.

2. Manfaat praktis

Secara praktis, manfaat dari pembahasan ini adalah sebagai bahan kajian dan juga sebagai tambahan literasi bagi orang lain sehingga mampu memberikan gambaran dalam sudut pandang berbeda mengenai sengketa tanah yang ada di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah

Tanah merupakan anugrah dari Allah SWT tanah sebagai sumber kehidupan bagi semua makhluk hidup yang ada didunia ini tak ada satupun manusia atau makhluk hidup yang ada didunia ini tidak membutuhkan tanah dikarenakan adanya hubungan simbiosis mutualisme yang melekat pada diri makhluk hidup, disatu sisi tanah merupakan sebagai sumber kehidupan manusia selain itu juga tanah juga dikenal sebagai aset yang paling berharga yaitu memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tidak hanya masyarakat biasa tanah juga sebenarnya dimiliki oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Kata tanah dapat juga diartikan dalam arti yuridis, sehingga dapat dipahami pengertian secara menyeluruh, Dalam pengertian hukum, istilah “tanah” adalah luas tanah, tetapi hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari wilayah tanah dengan dua dimensi yang panjangnya ditentukan oleh hukum negara. Tanah diberikan kepada rakyat. dan kepemilikan hak yang diberikan oleh UUPA harus digunakan dan dilaksanakan.¹

¹*ibid hlm 9*

Hukum tanah dapat disebut juga dengan hukum pertanahan karena segala aspek mengenai pengaturan legalisasi tanah semuanya diatur dalam hukum pertanahan, hukum pertanahan sebenarnya diatur pada UUPA berdasarkan pemahaman ini, dapat dilihat dalam pasal 4 ayat 1 UUPA yang berbunyi;

“Atas dasar hak untuk mengontrol Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan bahwa ada berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara individu maupun bersama dengan orang dan badan lain.

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria dalam artian sempit, karena hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria

Meskipun UUPA tidak memberikana pengertian dan pemaknaan hukum tanah secara tegas, tetapi para ahli hukum dan para sarjana hukum tanah menganggap bahwa hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria

Kamus besar berbahasa Indonesia, yang diterbitkan oleh departemen pendidikan dan budaya nasional, menyatakan bahwa yang dimaksudkan dengan tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi

atas skali. Definisi tanah dari segi sosiologi-agronomi, tanah adalah lapisan longgar permukaan atas bumi. Ini digunakan untuk menanam

tanaman yang disebut tanah pertanian, tanah homestead, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sementara itu, apa yang digunakan untuk membangun bangunan disebut membangun tanah.

Tanah adalah permukaan bumi, penggunaannya merangkumi bahagian badan bumi di bawahnya dan sebahagian ruang di atasnya, dengan batasan di pasal 4, yaitu: sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

2.1.2 Pengertian Hak Atas tanah

Hak tanah adalah hak yang memberi kuasa kepada seseorang yang berhak menggunakan dan mendapat keuntungan dari tanah tersebut. Hak tanah berbeza dengan hak penggunaan tanah.

Apabila ketentuan pasal 16 jo pasal 53 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 Undang-Undang Pokok agraria, maka macam-macam hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 (Tiga), yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersipat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama Undang-Undang pokok agraria masi berlaku. Jenis hak tanah yang termasuk dalam kumpulan ini adalah hak milik, hak penggunaan, hak penggunaan bangunan, hak penggunaan, hak sewa bangunan, hak pembukaan tanah, dan hak pengumpulan hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang, berarti hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan oleh undang-undang. Hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 Jo. Pasal 53 Undang-undang pokok agraria tidak bersifat limitatif, artinya, disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-undang pokok agrarian, kelak masih dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu singkat diusahakan akan dihapus sebab mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan yang tidak sesuai dengan jiwa atau asas-asas Undang-undang pokok agraria. Jenis hak tanah sementara ini adalah hak gadai (lien tanah), hak perniagaan perkongsian pengeluaran (perjanjian perkongsian pengeluaran), hak asrama, dan hak sewa tanah pertanian.

2.1.3 Dasar Hukum Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam pasal 16 Undang-undang pokok agraria merupakan hakmilik, hak untuk mengusahakan, hak untuk membangun, hak untuk digunakan, hak untuk disewa, hak untuk membuka tanah dan hak untuk mengumpulkan hasil hutan serta hak lain yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam pasal 53, yaitu hak gadai, hak pembagian produksi, hak untuk menunggang. , dan hak sewa tanah pertanian berikut adalah definisi hak tanah yang diatur dalam Undang-undang pokok agraria:

- **Pengertian Hak Milik**

Hak harta adalah hak keturunan terkuat dan paling dipenuhi yang dimiliki seseorang atas tanah, dengan mengingatnya ketentuan pasal 6 (berfungsi sosial). Hak milik dapat beralih Dan dialihkan (pasal 20).

- **Pengertian hak guna usaha**

Hak untuk mengusahakan adalah hak untuk mengeksploitasi tanah yang dikendalikan secara langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan dan ternakan. Hak untuk bertani ditetapkan Pasal 28-34 UUPA Jo. Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

- **Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak untuk membina adalah hak untuk membina dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka

waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA jo. Pasal 19-38 PP Nomor 40 tahun 1996

- Pengertian hak pakai

Hak untuk digunakan adalah hak untuk menggunakan dan / atau mengumpulkan produk dari tanah yang dikendalikan secara langsung oleh negara atau dimiliki oleh orang lain untuk jangka masa yang tidak ditentukan. (Pasal 41 UUPA).

- Pengertian hak sewa

Hak untuk memajak adalah hak untuk menggunakan tanah orang lain untuk tujuan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya (Pasal 44 UUPA).

- Pengertian hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak untuk membuka tanah dan mengumpulkan hasil hutan adalah hak yang berasal dari undang-undang dan sehubungan dengan adanya hak adat untuk membuka tanah dan mengumpulkan hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warganegara Indonesia yang diatur oleh peraturan pemerintah. (Pasal 46 UUPA).

- Hak-hak yang bersifat sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak atas tanah yang diatur pada pasal 53 UUPA Hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah hak yang sangat merugikan pemilik

tanah gadi dan penggarapan tanah. Berikut adalah beberapa jenis hak tanah yang memiliki batas waktu tertentu. Penjualan gadai janji adalah pemindahan sebidang tanah kepada pihak lain oleh pemilik yang bersetuju untuk mengembalikan tanah dan membayar wang tuan tanah.

2.2 Tujuan Tentang Sengketa Tanah

2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa adalah suatu konflik, perselisihan atau perselisihan yang timbul antara satu pihak dengan pihak lainnya, atau pihak lain, baik berupa uang atau barang dagangan dalam bentuk apapun, dan pihak manapun.

Istilah *conflict* dari terjemahan bahasa Inggris yaitu konflik. Di Belanda, sebaliknya, itu disebut *conflict* atau proses. Di sisi lain, penggunaan istilah konflik sendiri belum memiliki pandangan yang seragam dari para ahli. Beberapa ahli menggunakan *conflict*, yang lain menggunakan istilah *conflict*. Kedua istilah ini sering digunakan oleh para profesional.

Richard L. Abel menggunakan pautan berikut, yang mengandung beberapa aspek koko atau kesaak yang memudahkan anak-anak. Sesuatu yang dinamakan sebagai satu yang mempunyai harga atau nilai.

Daen G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin menggunakan penyelesaian konflik, yang dapat digunakan dalam hal apa pun atau sebagai penyelesaian untuk digunakan. Yang diartikan dengan perbendaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau keperluan dan masing-masing pihak.

Priyatna Aodulrasyid mengemukakan waktu dalam setiap sengketa, salah satu pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga mempunyai hak hak satu pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalahnya kinnaa pinnaak. Atau salah satu pihak mungkin benar secara moral. Oleh kerana itu sengketa pada waktu ada perbezaan mendasar menyangkut satu persegi atau konsep yang membuat kedua pihak benar jika ditujuan dai pandangan yang lain.

2.2.2 Jenis-jenis Sengketa Tanah

Permasalahan tanah sekarang sudah merabab kepada masalah sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan secara langsung secara komprehensif. Perkembangan sifat dan subtansi kes sengketa pertanahan tidak lagi hanya masalah administrasi pertanahan yang dpat diselesaikan melalui undang-undang adminitrasi, namun kompleksitas tanah terebut

Mulai mencakup pada (politik, sosial, budaya dan terkait kondisi nasionalisme juga hak setiap individu). Persoalan tanah jua masuk ke persoalan hukum pidana yakni persengketaan tanah yang disertai dengan pelanggaran hukum pidana (tindak pidana).² Adapun jenis-jenis atau perkara sengketa pertahanan yaitu:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat, kepentingan mengenai status pemerintahan atas tanah tertentu yang haknya tidak atau tidak (tanah Negara) dilampirkan, atau hak mana yang telah dilampirkan oleh pihak-pihak tertentu.
- b. Perselisihan sempadan, yaitu perbezaan, nilai kepentingan mengenai lokasi, batas dan luas bidang tanah yang diakui oleh satu pihak yang telah ditentukan oleh Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia atau yang masih dalam proses penentuan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat atas hak tanah lebih dari 1

² Robert I weku, kajian terhadap tanah ditinjau dari hukum pidana dan perdata , jurnal penyerobotan tanah portal garuda. Org 1 desember 2017

2.3 Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Agar mengatasi penyelesaian pertikaian tanah, penting untuk memahami akar penyebab masalah tanah terlebih dahulu. Secara umum, penyebab utama masalah tanah adalah:

- Kepentingan yang bercanggah. Ia disebabkan oleh kepentingan bersaing yang berkaitan dengan kepentingan sebenar. Hak atas sumber pertanian, termasuk manfaat tanah, prosedur dan psikologi.
- Penyebab konflik struktur antara lain: Corak atau interaksi tingkah laku yang merosakkan. Kawalan harta atau pengagihan sumber yang tidak seimbang. Kuasa dan kuasa yang tidak seimbang. Juga faktor geografi, fizikal atau persekitaran yang menghalang kerjasama.
- Konflik nilai yang disebabkan oleh kriteria yang berbeza digunakan untuk menilai idea dan tindakan. Ketidaksamaan social ideologi atau agama / kepercayaan.
- Konflik hubungan disebabkan oleh beban emosi, salah faham, kekurangan komunikasi atau komunikasi yang tidak betul. Penggunaan tingkah laku
- (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.

Oleh karena itu, dari dasar permasalahan di atas dapat ditemukan titik awal penyelesaian sengketa tanah. Mekanisme penyelesaian sengketa yang secara umum diterima oleh Badan Pertanahan Nasional adalah:

- 1) Jika ditemukan cacat administrasi karena data awal yang tidak akurat, maka akan dilakukan koreksi administratif.
- 2) Jika kedua belah pihak terbuka satu sama lain maka akan dilakukan upaya untuk memfasilitasi diskusi oleh BPN.
- 3) Jika perselisihan menyangkut organisasi departemen, kami akan bekerja untuk mengoordinasikan departemen. Jika semua upaya gagal, penyelesaian akhirnya adalah melalui pengadilan, terlebih jika sengketa tersebut terkait dengan masalah 'hak' yang berkaitan dengan kebenaran materiil

2.4 Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah

2.4.1 Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Masalah tanah disebabkan oleh kebenaran dan kehendak keputusan pentadbiran nasional di sektor tanah yang ditentukan oleh pentadbiran negeri di Badan Tanah Nasional, serta aduan / rungutan / keberatan dari orang awam (individu / syarikat), termasuk keputusan penjawat awam.

Dianggap merosakkan di sebelah kanan bungkusan. Dengan tuntutan ini, mereka mahukan penyelesaian pentadbiran dengan pemulihan segera kakitangan yang diberi kuasa.

Pesuruhjaya Badan Tanah memiliki hak untuk mengubah keputusan negara mengenai tanah (perakuan / keputusan untuk memberikan hak atas tanah). Merangkumi masalah tanah. Antara lain, pelbagai jenis masalah seperti status tanah, masalah harta tanah, pengeluaran sijil pembelian, yang haknya diberikan.

Mengenai masalah tanah yang diserahkan kepada Badan Tanah Nasional, akan sangat baik jika para pihak dapat membincangkannya dan menyelesaikannya dengan berunding.

Perjanjian ini sering diminta oleh Badan Tanah Nasional untuk bertindak sebagai orang tengah untuk menyelesaikan perselisihan damai mengenai pemilikan tanah dengan saling menghormati pihak-pihak yang terlibat dalam konflik tersebut. Sehubungan dengan itu, ketika konsensus dicapai dalam penyelesaian perselisihan, bukti tertulis, yaitu surat pemberitahuan dari pihak-pihak, risalah mesyuarat, dan kemudian, jika perlu, bukti penyelesaian yang disajikan sebagai bukti perjanjian, dilampirkan. Ia mesti dilakukan. Dicipta sebelum notaris, dia mempunyai kekuatan. Bukti sempurna.

Keputusan pentadbiran negara di seektor nasional Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya canya hukum hukum / pentadbiran di dalam penerbitannya. Yang menjadi asas hukum kewenangan pembatalan keputusan yaitu :

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- 1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Keputusan Presiden No34 Tahun2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999

2.4.2 Litigasi

Secara umum, proses pengadilan berlaku melalui badan kehakiman. Menurut Usman, penyelesaian sengketa kehakiman mencerminkan doktrin Trias yang diberdayakan oleh badan kehakiman dan memiliki kekuatan untuk mengadili perselisihan. Untuk semua proses litigasi, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa harus mengikuti prosedur (untuk diproses) yang ditetapkan dalam Undang-undang Prosedur.

Pertikaian sivil antara dua pihak, plaintif dan defendan pertikaian tersebut. Sesiapa yang menganggap hak peribadinya telah dilanggar oleh orang lain,

menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG Untuk mempertimbangkan sengketa berdasarkan kasus yang bersangkutan, pengadilan harus mengajukan kes yang mengharuskan para pihak dipanggil sebelum sidang pengadilan. Penyelesaian sengketa pengadilan (litigasi) adalah model penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersengketa, dan penyelesaian sengketa diselesaikan oleh pengadilan. Penyelesaian pengadilan lebih daripada sekadar penyelesaian sengketa. Artinya, ia menjamin semacam ketertiban umum yang dinyatakan secara eksplisit atau eksplisit dalam undang-undang. Pertikaian sivil antara dua pihak, plaintiff dan defendant pertikaian tersebut. Menurut Seksyen 118 HIR / Seksyen 142 RBG, jika Anda merasa hak peribadinya telah dilanggar oleh orang lain, dan jika penyelesaian diperlukan melalui pengadilan, Anda harus mengajukan gugatan atas permintaan kepada kedua-dua pihak di pengadilan. Hmm. Mesti dipanggil untuk hadir di mahkamah untuk mempertimbangkan perselisihan berdasarkan tuntutan mahkamah. daripada

Prosedur formal dan langkah prosedur, seperti yang ditentukan oleh Undang-Undang Prosedur, sebenarnya menimbulkan keluhan kepada pihak-pihak. Pengurusan insiden nampaknya mahal dan memakan masa yang agak lama. Di samping itu, penyiasatan kes dengan tuntutan mahkamah adalah pemenang

Pecundang tidak menawarkan solusi yang menguntungkan. Praktik mafia peradilan yang tidak terkendali di Indonesia telah memperburuk ketidakpercayaan terhadap praktik hukum dalam proses ini. Setelah mengatasi fakta tersebut, para pemeriksa hukum yang mulia berupaya menggunakan penyelesaian sengketa (alternative dispute resolution) dari metode litigasi.

2.4.3 Non litigasi

Litigasi atau penyelesaian sengketa alternatif adalah perbincangan di luar mekanisme kehakiman. Secara umum, penyelesaian sengketa melalui saluran non-kehakiman dapat dilakukan melalui perundingan, perundingan, mediasi, penyelesaian, penilaian pakar dan timbang tara.

- **Konsultasi** Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Mengenai arti dan pentingnya konsultasi sebagai lembaga alternatif penyelesaian sengketa, peran konsultan dalam menyelesaikan sengketa atau sengketa yang ada sama sekali tidak dominan dan konsultan mencarinya dari kliennya. Meskipun keputusan penyelesaian sengketa dibuat sendiri oleh para pihak, pihak konsultan juga dapat diberi kesempatan untuk mengembangkan formulir penyelesaian sengketa yang diperlukan oleh para pihak yang bersengketa.

- **Negosiasi** Dengan kata-kata berikut, kata 'perundingan' sering sesuai dengan istilah berunding, merenung dan berpasangan. Menurut Goodfaste, proses mencapai perjanjian dengan pihak lain adalah proses yang dinamis, pelbagai, interaktif dan komunikatif, sebagai manusia, tenang dan bercampur. Perbualan tidak harus mewujudkan kata sepakat dan boleh runtuh. Ini kerana setiap pihak tetap berada dalam posisi berunding dan memiliki kedudukan persaingan, hak dan kuasa pihak-pihak. Sebabnya adalah faktor kejayaan kejayaan mendapatkan titik pengunderaitan titik demo atau salah satu proses pengendalian yang mendasari.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia menjelaskan arti negosiasi sebagai berikut:

- a. Proses tawar menawar dengan jalan berunding guna mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak (Kelompok atau organisasi) dan pihak (Kelompok atau organisasi) yang lain.
- b. Penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak yang bersengketa.

Dalam kaitanya dengan negosiasi, rumusan yang di berikan daalam pasal 6 ayat (2) Undang-undang no. 30 tahun 1999, yang menyatakan penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternative penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya di tuangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

- **Mediasi** Kata mediasi berasal dari bahasa Inggris “mediator” yang bermaksud penyelesaian pertikaian yang melibatkan pihak ketiga sebagai orang tengah. Orang yang masuk campur dipanggil orang tengah. Menurut GoodFaster, mediasi adalah proses perundingan penyelesaian masalah di mana pihak luar yang tidak berat sebelah dan berkecuali bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh persetujuan yang memuaskan. Tidak seperti hakim, orang tengah tidak mempunyai kuasa untuk memutuskan perselisihan antara pihak-pihak. Namun, dalam hal ini, pihak-pihak meminta orang tengah untuk menolong mereka menyelesaikan masalah di antara mereka. Asumsi adalah bahawa pihak ketiga akan dapat mengubah kekuatan dan dinamika sosial hubungan konflik dengan mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku peribadi pihak tersebut, dengan memberikan pengetahuan atau maklumat atau dengan menggunakan proses perundingan yang lebih berkesan, dan dengan itu membantu para peserta menyelesaikan masalah yang dipertikaikan.
- **Konsiliasi** Kata perdamaian perdamaian (dalam bahasa Inggris) bermaksud kedamaian di Indonesia. Serta konsultasi, negosiasi, maupun mediasi, Undang- Undang No. 30

tidak memberikan formula eksplisit untuk makna atau definisi perdamaian ini. Tidak ada satu pun peruntukan dalam UU No. 30 tahun 1999 yang mengatur perdamaian. Kata perdamaian sebagai institusi penyelesaian sengketa alternatif dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1

angka 10 dan ayat 9 penjelasan umum UU No. 30 tahun 1999, menyatakan: Penyelesaian sengketa alternatif adalah institusi penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan melalui perundingan, perundingan, mediasi, perdamaian, atau pertimbangan ahli dan timbang tara.

- **Penilaian Pakar** Istilah "pertimbangan pakar" dikenal dalam Undang-Undang No. 30 tahun 1999 sebagai bagian dari penyelesaian sengketa alternatif, dan ternyata arbitrase dalam bentuk institusi tidak hanya ditugaskan untuk menyelesaikan perdebatan atau perselisihan pendapat atau perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian utama, tetapi juga dapat memberikan perundingan dalam bentuk pendapat atau pendapat hukum atas permintaan setiap pihak yang mensyaratkannya tidak terhad kepada pihak-pihak dalam perjanjian.

Pendapat hukum akan diberikan atas permintaan pihak bersama melalui mekanisme seperti rezim arbitrase. Seperti kasus majelis arbitrase dalam sengketa mekanisme, sengketa atau pemahaman atau dalam penyelesaian sengketa yang ada, apakah pendapat hukum ini bersifat final (final) bagi pihak yang mencari pendapat majelis arbitrase. Ini dikonfirmasi dengan penerapan pasal 52 Undang-undang. Maret 1999 Tidak ada perlawanan terhadap solusi apapun. Jika kita mempertimbangkan sifat dari pendapat hukum yang diberikan, yang mengikat secara hukum dan membentuk pendapat di tingkat akhir, maka sifat sebenarnya dari pendapat hukum yang diberikan oleh majelis arbitrase ini adalah mungkin. Anda dapat mengklaim terlibat dalam definisi atau bentuk penghargaan. badan arbitrase.³

- **Arbitrase**

Didalam pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 30 tahun 1999, Definisi arbitrase adalah kaedah menyelesaikan sengketa sivil di luar mahkamah sivil, berdasarkan perjanjian arbitrase yang ditandatangani secara tertulis oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Hanya tindakan sivil yang akan diselesaikan dan diselesaikan oleh mahkamah timbang tara pada 30 Jun 1999 berdasarkan makna nombor undang-undang. Perjanjian timbang tara sebagai

³ Ibid hal 200

Undang-undang adalah perjanjian dalam bentuk klausa arbitrase yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara para pihak sebelum perselisihan timbul, atau perjanjian timbang tara individu yang dibuat oleh para pihak setelah perselisihan itu timbul. Saya menunggu.

Perbezaan antara timbang tara dan litigasi adalah kemasukan perkara perselisihan individu dalam timbang tara. Sifat arbitrase peribadi mempunyai kelebihan berbanding keputusan mahkamah daerah. Dalam timbang tara, para pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan dengan pihak berkecuali yang telah memutuskan untuk membuat keputusan.

Dalam timbang tara, para pihak dapat memilih hakim yang diinginkan, sebagai lawan dari sistem hukum di mana hakim memutuskan hakim mana yang akan memainkan peranan. Hak ini dapat menjamin peneutralan dan kepakaran yang mereka anggap perlu dalam konflik. Timbangtara lebih cepat dan lebih murah daripada timbang tara awam kerana pihak-pihak memilih hakim secara efektif. Mereka tidak perlu menunggu mahkamah mendengar kes mereka.

Di kebanyakan bidang kuasa, ia sangat panjang. Timbangtara lebih tidak formal, kurang prosedur, dan lebih fleksibel daripada nasihat orang ramai. Timbang tara sering tidak mempunyai kelewatan

Secara luas prosedur mudah mengurangkan kos transaksi arbitraj mengikut budi bicara orang ramai.

2.5 Tahap-Tahap Penyelesaian Sengketa

Berkenaan dengan prosedur dan prosedur untuk menyelesaikan perselisihan hukum, ini belum diatur secara khusus, seperti mekanisme untuk mengajukan hak atas tanah (Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973). Namun, dari pengalaman yang ada, model rawatan ini nampaknya dilembagakan walaupun masih belum jelas. Tahap-tahap penanganan sengketa tersebut lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Aduan ini biasanya melibatkan peristiwa yang menunjukkan bahawa pemohon adalah orang yang berkecenderungan di negara yang dipertikaikan dengan bukti yang dilampirkan, yang mencegah mutasi tanah merosakkannya. Kami mencari jalan penyelesaian dengan harapan kami dapat melakukannya. .

b. Penelitian

Untuk rawatan ini, penyelidikan akan dilakukan dalam bentuk pengumpulan / pengurusan data, serta hasil kajian fisik di lapangan (yang berkaitan dengan pengelolaannya). Dari hasil kajian ini

Sekiranya aduan tersebut berlaku untuk proses selanjutnya, maka kesimpulannya dapat diselesaikan. Mungkin dapat memproses tuduhan tersebut. Kemungkinan pencegahan akan diselesaikan secara berperingkat. Sekiranya ada alasan yang kuat untuk menderita, maka

ini berfungsi secara asas walaupun saya mempunyai banyak masalah, yang lain adalah mereka yang diberitahu akan masalah ini, dan penderitaan itu diambil kira. Saya tidak kisah.

c. Pencegahan mutasi

Seperti yang dikatakan untuk melanjutkan penyelesaian sengketa di atas, dia dapat mengambil langkah-langkah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan, berdasarkan arahan dari bosnya, dalam bentuk perubahan. Tujuan pencegahan adalah untuk menanggukkan semua bentuk perubahan untuk sementara waktu. Penggunaan pertamanya, ketahui laporannya. Penyelesaiannya adalah sukar untuk membuat keputusan kemudian.

Yang berwenang untuk menyatakan atau memerintahkan pencegahan mutasi menurut ketentuan peraturan yang berlaku:

- a. Menteri Dalam Negeri dan Direktur Jenderal Agraria
- b. Instansi pengadilan sehubungan Dengan penetapan suatu sengketa terhadap tanah (PP No. 10 Tahun 1961)
- c. Secara tidak langsung instansi lain yang berkepentingan dengan perizinan bangunan atau instansi penyidikan (kepolisian, kejaksaan)
- d. Mempelajari pendekatan langka untuk pihak lawan seringkali berhasil menyelesaikan perselisihan (melalui diskusi). Tindakan ini sering dilakukan oleh instansi pemerintah. Direktur Jenderal Pertanian harus ditempatkan sebagai mediator penyelesaian sengketa secara bersahabat. Jika pembahasan ini berlangsung, hendaknya juga memperhatikan prosedur formal seperti salam panggilan, risalah rapat, tindakan atau pernyataan kesepakatan yang berguna sebagai bukti bagi pihak ketiga atau ketiga. Hal-hal ini biasanya kita temukan dalam keadaan damai, baik dilakukan di hadapan hakim atau di luar pengadilan atau notaris.

- e. Jika konseling penyelesaian pengadilan disita, atau jika ada masalah signifikan yang perlu diselesaikan oleh yurisdiksi lain seperti pengadilan, orang tersebut disarankan untuk membawa masalah tersebut ke pengadilan. Hal di atas tidak menutup kemungkinan suatu instansi pertanian menyelesaikan sengketa dengan mengambil keputusan administratif sesuai kewenangan yang ada sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sifat sengketa ini karena adanya pengaduan, termasuk hak yang bertentangan dengan tanah atau hak lain yang tidak menguntungkan peluang / prioritas atau klausul. Bagaimanapun, solusi harus mendukung supremasi hukum, dengan memperhatikan kepentingan para pihak, harus selalu valid, dan berusaha menyelesaikan solusi..

2.5.1 Syarat Putusan

Pembahasan yang diawali dengan uraian mengenai asas yang mestiditegakkan, agar putusan yang diajukan tidak mengandung cacat. Asas tersebut dijelaskan dalam pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, dan pasal 19 UU No. 4 Tahun 2004 (dulu dalam pasal 18 UU No. 14 Tahun 1970 tentang kekuasaan kehakiman).

- a. Sesuai dengan prinsip ini, termasuk alasan yang jelas dan rinci, keputusan yang diambil harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan tepat. Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan ini diklasifikasikan sebagai tidak dipertimbangkan. Berdasarkan Pasal, dasar hukum yang memulai pembahasan adalah pasal hukum khusus, hukum adat, hukum, dan hukum. itu adalah pasal 23 UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004, Semua putusan di pengadilan harus menyertakan alasan dan alasan putusan, dan hal khusus yang berkaitan dengan masalah yang diputuskan atau ditentukan oleh undang-undang, peraturan perundang-undangan atau prinsip hukum tidak tertulis. Pastikan Anda memasukkan ketentuan hukum dan peraturan.

menyeluruh serta ditentukan dalam semua aspek gugatan. Anda perlu melihat beberapa di antaranya dan memutuskan serta mengabaikan masalah lainnya. Metode arbitrase ini melanggar prinsip yang diatur oleh undang-undang.⁴

c. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Asas lain, digariskan pada pasal 178 ayat (3) HIR, pasal 189 ayat (3) RBG dan pasal 50 Rv. Tidak ada keputusan yang dapat dibuat di luar persyaratan yang ditetapkan dalam gugatan tersebut. Hakim yang memberikan bukti di luar kedudukan atau Petitum dianggap telah melampaui batas kewenangannya, yaitu bertindak di luar otoritasnya. Jika putusan mengandung putusan kecil, putusan tersebut harus dinyatakan tidak benar, baik dengan itikad baik maupun untuk kepentingan umum oleh hakim. Menilai dengan memberi lebih dari sekedar menentang, sekalipun dengan itikad baik, bisa disamakan dengan perbuatan haram.

Diucapkan dimuka umum

1) Prinsip keterbukaan untuk umum bersifat imperative

Di ruang sidang, diputuskan apakah pertemuan publik itu terbuka untuk umum atau tidak, jadi saya tidak bisa pergi ke tempat pemungutan suara, tapi saya tidak tahu apa yang saya lakukan. menjamin proses peradilan terhindar dari perbuatan tercela dari pejabat peradilan.

⁴ Ibid hal 797

2) Akibat hukum atas pelanggaran asas keterbukaan

Prinsip investigasi dan keputusan dinyatakan secara terbuka dan dikonfirmasi dalam Pasal 18 Undang-undang. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 1999, tanggal 14 tahun 1970, kini dimasukkan dalam Pasal 20 Pasal 20 Undang-undang. Pada April 2004, dikatakan: Semua keputusan pengadilan adalah sah dan memiliki efek hukum jika dibuat di pengadilan umum. Adapun asas ini ditegaskan dalam penjelasan umum dari lima huruf c UU No.5. Pasal 14 tahun 1970 mensyaratkan bahwa penguji diadili oleh setidaknya tiga hakim, kecuali ditentukan lain oleh hukum.

Berdasarkan pasal 19 ayat (2) jo pasal 20 UU No. 4 Tahun 2004 diatas, pelanggaran atas prinsip keterbukaan dimaksud mengakibatkan putusan yang dijatuhkan:

- a. Tidak sah, atau
- b. Tidak mempunyai kekuatan hokum
- c. Bahkan dalam kasus tes tertutup, keputusan akan dibuat dalam sesi terbuka, tetapi tes sesi tertutup mungkin diizinkan oleh hukum. Namun, pengecualian ini sangat terbatas. Terutama penting di bidang hukum keluarga, terutama dalam perceraian.

- d. Berbicara di pengadilan. Kasus tersebut harus terbuka untuk umum, penyelidikan dan putusan kasus tersebut sah dan memiliki konsekuensi hukum jika diajukan ke pengadilan. Menyimpang dari ketentuan ini, mengarah pada keputusan yang tidak valid dan tidak valid
- e. Radio dan Televisi dapat menyiarkan ujian langsung dari pengadilan.

Dalam konteks ini, dalam masyarakat demokratis, semua warga negara berhak memperoleh informasi sebanyak-banyaknya tentang bagaimana lembaga negara menjalankan fungsinya. Oleh karena itu, yurisdiksi sebagai bagian dari kompetensi negara sama dengan badan publik dan legislatif yang terbuka dan tersebar luas untuk penyiaran dan penyiaran, di mana semua warga negara memiliki yurisdiksi untuk menyelesaikan masalah. Anda bisa mendapatkan berbagai informasi akurat tentang fungsi yang dijalankan. 28 Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka dalam keputusan hakim mutlak diperlukan:

- a. Hakim Ketua Hakim ketua untuk setiap kasus harus dipimpin oleh bagian yudisial yang membaca keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahakuasa.. Apabila kepala putusan tersebut tidak dibutuhkan pada suatu putusan pengadilan, maka hakim tidak dapat melaksanakan putusannya.
- b. Diketahui bahwa setidaknya ada dua pihak dalam gugatan atau sengketa. Oleh karena itu, keputusan juga harus menyertakan

identitas para pihak yang bersengketa (nama, usia, alamat, nama kuasa hukum masing-masing pihak, jika digunakan).

- c. penilaian pertimbangan Pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu tindakan perdata antara lain adalah pertimbangan situs dalam gugatan atau masalah dan pertimbangan hukum.
- d. Putusan hakim dalam suatu tindakan perdata, disebut juga dikte pengadilan, melibatkan hakim yang menanggapi permintaan atau permintaan salah satu pihak dalam sengketa yang sedang diselidiki oleh hakim tersebut.

2.6 KERANGKA PIKIR



2.5 Definisi Operasional

1. Hak milik merupakan hak mutlak pemilik tanah berdasarkan kekuatan hukum tetap.
2. Hak ijin guna bangunan adalah hak hanya untuk mendirikan bangunan.
3. Mediasi adalah penyelesaian perkara diluar pengadilan
4. Sengketa tanah ialah masalah yang muncul dari pihak memiliki keterkaitan dengan hal itu. Baik individu dan individu atau individu dan korporasi

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah metode yang menggunakan pikiran secara hati-hati untuk melakukan sesuatu dengan mencapai tujuan melalui penemuan, pencatatan, perumusan, dan analisis. Istilah metodologi berasal dari metode yang berarti metode, tetapi metodologi ditentukan oleh jenis yang mungkin digunakan dalam penelitian dan evaluasi.

Jenis penelitian hukum empiris ini merupakan metode penelitian yang memanfaatkan fakta-fakta empiris yang diperoleh dari perilaku manusia, dan dapat menganalisis baik perilaku lisan yang diperoleh dari wawancara maupun perilaku aktual yang dilakukan dengan observasi langsung. Menggunakan. Kajian empiris juga digunakan untuk mengamati konsekuensi perilaku manusia berupa sampah fisik dan arsip.

Berdasarkan pembahasan diatas dan ringkasan dari masalah dan tujuan penelitian, maka metode penelitian yang digunakan untuk menulis penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris.

3.2 Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek penelitian pada penelitian ini adalah tinjauan tentang penyelesaian klaim hak milik terhadap pihak yang diberikan hak ijin membangun desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango. Sehingga dalam penyelesaian persoalan dapat menghasilkan solusi terbaik dalam menyelesaikan masalah pada rumusan masalah.

3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian

Adapun lokasi dan waktu penelitian dalam penelitian ini akan dilaksanakan desa Mootinelo kecamatan Bone Raya kabupaten Bone Bolango pada bulan Maret- Mei tahun 2020.

3.4 Jenis Dan Sumber Penelitian

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dilapangan yang merupakan data mentah (raw data) yang masih memerlukan pengolahan lebih lanjut. Data semacam ini diperoleh melalui wawancara atau interview maupun diperoleh melalui pengedaran angket atau koisioner. Sumber data pada penelitian hukum social atau empiris pada umumnya berupa data primer.

2 Data sekunder

data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh bukan secara langsung dari sumbernya. Peneliti ini sumber data sekunder yang

dipakai adalah sumber yang tertulis seperti buku, majalah ilmiah, dan dokumen-dokumen dari pihak yang terkait mengenai masalah diatas. Berbeda dengan data primer yang belum diolah, data sekunder merupakan data yang sudah diolah.

3.5 Populasi Dan Sampel

3.5.1 Populasi

Pendapat Bambang Suggono, populasi adalah keseluruhan atau sekelompok benda yang memiliki sifat yang sama. Populasi dapat berupa sekelompok orang atau objek, peristiwa, atau peluang dengan karakteristik serupa. Populasi penelitian ini, dalam kasus di atas, adalah semua pihak yang bersengketa.

3.5.2 Sampel

Menurut Burhan Ashshopa, sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi. Sampel dalam penelitian ini adalah 4 orang. Masing-masing:

- a. 1 Orang Kepala Desa Mootinelo
- b. 1 Orang Pihak Pemberi Ijin Membangun
- c. 1 Orang Pihak Yang Diberikan Ijin Membangun
- d. 1 Orang Kuasa Hukum

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Faktanya, itu lebih buruk daripada tidak berharga, itu menghabiskan waktu dan sumber daya tetapi tidak menghasilkan penjualan.

- a. Teknologi dan teknologi, teknologi dan teknologi adalah dua alat terpenting untuk belajar dan belajar di lapangan.
- b. Cara membuat cermin sepanjang hari dan hari raya dan hari raya, dan hari raya Tuhan, hari raya dan hari raya.

3.7 Teknik analisis data

Analisis data merupakan kegiatan penelitian yang menggali atau menelaah hasil pengelolaan data dengan menggunakan teori-teori yang diperoleh sebelumnya. Sederhananya, analisis data ini disebut kegiatan menyajikan analisis. Artinya, Anda dapat memberikan tugas, kritik, dukungan, tambahan, komentar, dan dengan pemikiran dan bantuan Anda, simpulkan temuan Anda. teori. Aku telah belajar. Data yang terkumpul diedit secara kualitatif dan deskriptif, dengan langkah-langkah pemecahan masalah diidentifikasi dengan menjelaskan data yang diperoleh dari masing-masing bidang. Ini bertujuan untuk menemukan kebenaran, yaitu menjelaskan data yang dikumpulkan untuk menyelesaikan masalah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian

Desa motilango adalah salah satu desa yang berada dikecamatan boneraya kabupaten bone bolango, provinsi gorontalo dimana terdapat kasus pendirian bangunan yang bukan hak milik atas tanah yang menjadi objek penelitian penulis

4.2. Bagaimanakah Mekanisme Penerbitan Izin Kepada Pihak Yang Hanya Di Berikan Ijin Membangun

4.2.1. IMB Izin Mendirikan Bangunan

Izin mendirikan bangunan atau yang biasa dikenal dengan istilah (IMB) merupakan sebuah izin yang diberikan oleh pemerintah kepada seluruh kalangan atau golongan masyarakat dalam mendirikan bangunan, izin mendirikan bangunan ini diatur dalam undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan dan gedung, selain dari pada itu izin mendirikan bangunan juga diatur dalam undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang dan bangunan serta peraturan pemerintah nomor 36 tahun 2005

Apabila kita melihat pendapat yang diungkapkan oleh Adrian Sutedi mengenai izin mendirikan bangunan beliau berpendapat bahwa

“Izin dapat diartikan sebagai bentuk penerapan fungsi pemerintahan oleh pemerintah dan pengendalian atas kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Formulir izin mencakup pengelolaan bisnis yang biasanya dimiliki atau diperoleh oleh organisasi bisnis atau individu sebelum pendaftaran, proposal, sertifikasi, keputusan kuota dan kegiatan atau tindakan pemangku kepentingan. Sertakan izin untuk itu. Dengan memberikan izin, seorang pengusaha memperbolehkan seseorang untuk melakukan tindakan tertentu yang bahkan dilarang untuk kepentingan umum yang membutuhkan pengawasan”

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa sevara normatif mengenai mekanisme mendirikan bangunan dapat kita lihat Ada 3 Tiga kategori pengurusan izin mendirikan bangunan yaitu :

1. Izin Mendirikan Bangunan Yang Hilang

Secara umum izin mendirikan bangunan yang telah hilang masih bisa untuk diurus kembali, namun beberapa hal yang harus diperhatikan adalah kejelian dari pada pemilik IMB, pada dasarnya IMB yang telah hilang memiliki arsip yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang telah disimpan di dinas Badan Keperpustakaan Dan Kearsipan Daerah (BPAD) hampir semua rsip dalam setiap wilayah tentang admnistrasi semuanya didiarsipakan di dinas tersebut namun hal yang harus disiapkan adalah sebagai berikut:

- Foto copy kartu tanda penduduk (KTP)
- Foto copy sertifikat tanah (SHM)
- Foto copy IMB atau biasa juga nomor IMB
- Surat permohonan arsip

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu petugas desa yang biasa menangani mengenai izin mendirikan bangunan menuturkan bahwa

Setiap mendirikan bangunan perlu izin, namun apabila izin sudah ada ataupun hilang akan mudah untuk diurus kembali dan paling lama waktu pengurusan adalah tujuh (7) hari masa kerja.

2. Izin Mendirikan Bangunan Renovasi

Izin mendirikan bangunan renovasi yang dimaksud disini ada dua kategori yaitu

- Izin renovasi yang memerlukan IMB adalah renovasi dalam skala besar seperti mengubah, menambah luas bangunan samping maupun atas dan bawah renovasi ini membutuhkan izin mendirikan bangunan
- Renovasi yang tidak membutuhkan IMB adalah renovasi yang dianggap masuk dalam kategori renovasi skala kecil seperti pembuatan saluran air, pengecatan bangunan serta penggantian atap maka dianggap tidak perlu untuk dilakukan pengurusan izin mendirikan bangunan

Dalam pengurusan izin mendirikan bangunan secara umum apabila renovasi rumah

Nah dalam kategori kedua ini sangat jelas bahwa pada poin ke dua (2) bahwa apabila bukan pemilik bangunan yang mengajukan harus ada surat kuasa dari pemilik hak milik

3. Izin mendirikan bangunan rumah lama/baru ditempati

Pengurusan IMB untuk bangunan lama atau bangunan yang telah ditempati diatur oleh UU Nomor 28 Tahun 2008 Pasal 48 Ayat 3, yang berbunyi:

“Bangunan yang sudah dibangun tetapi belum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan pada saat diberlakukannya Undang-undang ini harus memperoleh sertifikat fungsional sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini untuk memperoleh pendirian bangunan. Studi kelayakan dilakukan secara bertahap oleh penilai teknis dari otoritas lokal, tergantung pada konteks sosial, ekonomi dan budaya masyarakat..”

Berdasarkan bunyi pasal diatas maka dari itu kita bisa mengambil sebuah kesimpulan bahwa pengurusan rumah baik yang masih baru maupun yang telah lama diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan

Berdasarkan hasil penelitian diatas dan dihubungkan mengenai kasus yang diteliti dapat disimpulkan bahwa Hal yang begitu mendasar sehingga terjadi kesenjangan antara sebuah harapan dan kenyataan adalah suatu langkah yang dilakukan oleh pihak yang diberikan hak izin membangun di

sebidang tanah milik pemberi ijin. Seiring berjalan waktu yang begitu lama, pihak tersebut mengklaim dan merasa bahwa itu merupakan hak milik dari pihak yang hanya di berikan hak izin membangun.

Hal yang tidak berdasar selanjutnya yang dilakukan adalah untuk mengurus penerbitan sertipikat, pihak tersebut meminta surat hibah kepada orang lain yang tidak memiliki hak untuk memberikan surat tersebut, hal tersebut juga tidak di telaah baik oleh kepala desa pada saat itu sehingga mengeluarkan rekomendasi ke BPN.

Dalam hal ini pihak yang mengklaim hak milik bukan merupakan orang lain dari pihak pemberi ijin membangun, masih dalam hubungan keluarga. sehingga pihak itu merasa sesuka hati mengklaim tanah itu sebagai miliknya. Tidak hanya sampai situ, pihak itu juga sudah melakukan pengajuan proses pembuatan sertipikat dengan atas nama pihak yang hanya diberikan hak ijin membangun. Sehingga pada bulan maret tahun 2019 terbitlah sertipikat atas nama pihak yang hanya di berikan ijin membangun. Padahal pada kenyataanya tanah tersebut adalah milik dari pihak yang memberi ijin membangun.

Yang mana hal di atas tidak sejalan dengan apa yang ada pada pasal 35 undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa hak guna bangunan itu hanyalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya serta tidak dapat menunjukkan Surat kuasa apabila penandatanganan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri

4.2.2. Kepastian Hukum IMB

Dalam rangka memperoleh hak yang penuh dalam pengelolaan hak atas tanah tentunya dibutuhkan sebuah kepastian hukum yang Ingkrah guna memastikan semua berjalan sesuai dengan apa adanya, kepastian hukum yang dimaksud didala hasil penelitian ini adalah kepastian hukum yang diberikan undang-undang kepada pemilik hak atas tanah dalam mengelolah tanahnya, seperti mendapatkan izin mendirikan bangunan sesuai dengan peruntukan dan keabsahanya menurut undang-undang yang berlaku

Apabila kita mencermati pada

“Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) UU 28/2002, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan”

Maka dari itu setiap pendirian gedung dan semua unsur yang ada didalamnya harus seuai dengan amanat undang-undang,

Sedangkan apabila kita mencermati

“**Pasal 1 angka 6 PP 36/2005**, dikatakan bahwa IMB gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis maka ditemukan beberapa fakta bahwa adanya bentuk pengurusan perizinan izin mendirikan bangunan yang mana bangunan tersebut tidak memiliki alas hak yang sah sebagai pemilik sepenuhnya, artinya bangunan yang didirikan tidak diatas tanah sebagaimana hak miliknya, kejadian tersebut tentunya sebagai betuk adanya kelalaian administrasi yang dilakukan oleh para pihak dalam memberikan pelayanan penerbitan izin mendirikan bangunan

Apabila kita mencermati hasil wawancara dengan salah satu pegawai

Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango mengungkapkan bahwa sebenarnya manfaat dari mengurus izin mendirikan bangunan sangat banyak seperti;

1. Adanya perlindungan hukum yang maksimal
2. Harga jual bangunan juga tidak diragukan
3. Sebagai syarat juga dalam mengubah ststus HGB menjadi hak Milik
4. Manfaatnya juga pada penjaminan di bank

Maka dari itu penulis mengambil sebuah kesimpulan bahwa dalam pengurusan izin mendirikan bangunan harus sesuai dengan aturan yang berlaku dan harus memiliki dokumen yang sesuai dengan yang dipersyaratkan agar tejaminya kepastian hukum

4.3. Apakah Yang Menyebabkan Klaim Hak Milik Oleh Pihak Yang Diberikan Ijin Membangun

4.3.1. Dokumen Yang Tidak Sesuai

Munculnya sengketa tanah merupakan polemik yang memang menjadi dasar munculnya sebuah gugatan hak atas tanah terhadap kepemilikan tanah. Maka dari akar permasalahan yang ditemukan di atas dapat dijadikan titik tolak dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut. Mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional adalah:

- 1) Jika ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka dilakukan koreksi administratif.
- 2) Bila kedua belah pihak saling terbuka, maka diupayakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
- 3) Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antar sektor. Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan masalah "hak" yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan.

Adanya proses pendaftaran izin bangunan yang tidak sesuai dengan dokumennya merupakan salah satu indikasi kesalahan dalam administrasi seperti kejadian yang diteliti oleh penulis bahwa adanya pemalsuan dokumen surat Kuasa yang tidak sesuai. Dalam hal ini pihak yang mengklaim hak milik bukan merupakan orang lain dari pihak pemberi ijin.

membangun, masih dalam hubungan keluarga. sehingga pihak itu merasa sesuka hati mengklaim tanah itu sebagai miliknya. Tidak hanya sampai situ, pihak itu juga sudah melakukan pengajuan proses pembuatan sertipikat dengan atas nama pihak yang hanya diberikan hak ijin membangun. Sehingga pada bulan maret tahun 2019 terbitlah sertipikat atas nama pihak yang hanya di berikan ijin membangun. Padahal pada kenyataanya tanah tersebut adalah milik dari pihak yang memberi ijin membangun.

Yang mana hal di atas tidak sejalan dengan apa yang ada pada pasal 35 undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa hak guna bangunan itu hanyalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya serta tidak dapat menunjukkan Surat kuasa apabila penandatanganan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri sebagai mana ditegaskan dalam poin penelirian sbelumnya bahwa Surat kuasa apabila penandatanganan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri.

Maka dari itu menurut penulis temukan bahwa dalam rangka pengurusan izin mendirikan bangunan harusnya setiap pengecekan dilakukan secara cermat hal ini digunakan dalam rangka pengajuan yang sesuai dengan aturan apakah pemohon langsung atau diwakili berdasarkan surat kuasa pemohon, karena hal in sangat urgent untuk dipastikan untuk menjamin kepastian hukum atas produk hukum yang dihasilkan oleh pemerintah yang membidangi pengurusan izin mendirikan bangunan

4.3.2. Adanya Proses Peralihan Secara Sepihak

Peralihan hak atas tanah diatur dalam undang-undang pokok agraria mengenai ketentuannya, ada beberapa proses peralihan yang dimaksud seperti jual beli, tukar guling, hibah dan wasiat maupun harta warisan, dalam hal ini setiap hak atas tanah pasti memiliki peristiwa hukum tersendiri guna memastikan tata cara memperoleh hak tersebut sebagai bagian dari pada mewujudkan kepastian hukum.

Mengenai peralihan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatas ditegaskan dalam

“Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: *'Selain pengalihan hak lelang, mungkin ada pengalihan terdaftar atas tanah dan hak milik ke rumah susun dan unit melalui hak untuk menjual dan membeli, menukar, izin, pendapatan perusahaan dan transfer legal lainnya. Hanya jika disertifikasi oleh tindakan yang dilakukan oleh PPAT yang disahkan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.'*

Maka dari itu setiap peristiwa berpindahnya sebuah hak atas tanah harus memiliki tatacara dan peristiwa hukum yang dapat didokumentasikan

dalam bentuk surat perjanjian, sebagai alas untuk mengurus sertifikat dan izin mendirikan bangunan

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapatkan bahwa proses peralihan harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, antara pemilik hak atas tanah dan pemegang kuasa hak atas tanah hal ini dikarenakan dikemudian hari akan memunculkan polemik dan peristiwa hukum yang tidak disangsangka

Dalam kasus yang penulis teliti Hal yang tidak berdasar selanjutnya yang dilakukan adalah untuk mengurus penerbitan sertifikat, pihak tersebut meminta surat hibah kepada orang lain yang tidak memiliki hak untuk memberikan surat tersebut, hal tersebut juga tidak ditelaah baik oleh kepala desa pada saat itu sehingga mengeluarkan rekomendasi ke BPN.

Dalam hal ini pihak yang mengklaim hak milik bukan merupakan orang lain dari pihak pemberi izin membangun, masih dalam hubungan keluarga. sehingga pihak itu merasa sesuka hati mengklaim tanah itu sebagai miliknya. Tidak hanya sampai situ, pihak itu juga sudah melakukan pengajuan proses pembuatan sertifikat dengan atas nama pihak yang hanya diberikan hak izin membangun. Sehingga pada bulan maret tahun 2019 terbitlah sertifikat atas nama pihak yang hanya diberikan izin membangun. Padahal pada kenyataannya tanah tersebut adalah milik dari pihak yang memberi izin membangun.

Yang mana hal di atas tidak sejalan dengan apa yang ada pada pasal 35 undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa hak guna bangunan itu hanyalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik hak atas tanah tersebut menuturkan bahwa

Selama ini hak atas tanah saya belum pernah beralih dan tidak pernah diperjual belikan dalam bentuk apapun, hanya tanah tersebut untuk mengurus penerbitan sertipikat, pihak tersebut meminta surat hibah kepada orang lain yang tidak memiliki hak untuk memberikan surat tersebut, hal tersebut juga tidak di telaah baik oleh kepala desa pada saat itu sehingga mengeluarkan rekomendasi ke BPN.

Maka dari itu penulis berpendapat bahwa dalam kasus yang diteliti ini berindikasikan adanya sebuah pemalsuan dokumen yang melibatkan beberapa oknum sehingga dapat meloloskan beberapa dokumen baik dari segi pengurusan sertifikat dan izin mendirikan bangunan

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Bagaimanakah Mekanisme penerbitan izin Kepada Pihak Yang Hanya Di Berikan Ijin Membangun yaitu IMB Rumah dalam penerbitan izin mendirikan bangunan harus meliputi beberapa kategori izin yang diberikan agar peruntukan bangunan tersebut sesuai dengan izin yang diberikan Serta juga harus diperhatikan adalah Kepastian Hukum IMB maksudnya adalah memastikan bahwa proses penerbitan izin mendirikan bangunan tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, agar dapat memberikan keuntungan tersendiri bagi pemilik hak atas tanah tersebut
2. Apakah Yang Menyebabkan Klaim Hak Milik Oleh Pihak Yang Diberikan Ijin Membangun yaitu Dokumen yang tidak sesuai artinya adalah munculnya sebuah izin mendirikan tanpa adanya dokumen yang sesuai seperti surat kuasa dari pemilik hak atas tanah dan Adanya proses peralihan secara sepihak artinya adalah peralihan yang dilakukan secara diam-diam tanpa spengathuan dan kesepakatan pemilik hak atas tanah sehingga merugikan pihak pemilik tanah tentunya ini menjadi hal yang peting untuk dilakukan pendataan sebelum memberikan izin bangunan

5.2. Saran

1. Sebaiknya pemerintah dalam hal ini pejabat yang mengeluarkan surat izin mendirikan bangunan harus betul-betul jeli melihat dan memperhatikan prosedur dan tata cara penerbitan surat izin mendirikan bangunan sehingga tidak ada pemilik hak atas tanah yang dirugikan
2. Saran bagi semua kalangan bahwa dalam [pegurusan izin mendirikan bangunan agar memperhatikan tata cara dan prosedur yang sesuai diamantkan dalam undang-undang

Datar pustaka

- Budi Harsono, 2003 *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya* djambatan :Jakarta
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta:
- Bambang sunggono, 2007 *Metode Penelitian Hukum*, Raja grafinda persada Jakarta
- Burhan. 2001 *Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologis Kearah Ragam Varian Kontemporee*, Jakarta rajawali pers
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003 *Metode Penelitian* (Jakarta: bumi aksara)
- Soerjono soekanto, 2012 *Pengantar Ilmu Hukum* (jakarta indonesia press)
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar,
- Frances rusell dan Cristtine loche. 1992 *English law and language*. London casel
- Garry Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa, Dalam Seri Dasar Hukum*
- Gunawan widjaja, 2001 *Seri Hukum Bisnis Alternative Penyelesaian Sengketa*, Jakarta:raja garindo
- Geofrey Robertson Qc, 1993 *Freedom The Individual and law*. New York.penguin book
- Garry goodpaster 1995 *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketaseri Dasar-Dasar Hukum Arbitrase Indonesia* . Jakarta : galia Indonesia

- H.ali achmad chomzah 2004 (*Hukum Agraria) Pertanahan Di Indonesia Jilid 1*, jakarta;prestasi pustaka,
- Maria S.W Sumardjono 2009 *tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. (Kompas Jakarta
- Mochammad Tauhid, 2009, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta: STPN Press,
- Mohammad Hatta, 2005 *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*,Media Abadi,Yogyakarta,
- M yahya harahap. 2005 *Hukum Acara Perdata Jakarta*: sinar grafika
- Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto.2008. *Mediasi Sengketa Tanah “Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan”*. Kompas: Jakarta
- Nia Kurniati, 2016 *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama,
- Nurnaningsih amriani 2011 *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta raja grafindo persada
- Nur kurniati. 2016 *Hukum agrarian sengketa pertanahan melalui arbitrase dalam praktik dan teori*, bandung: refika aditama
- Priyatna abdul rasyid, 2002 *Arbitrase Dan Alternative Penyelesaian Sengketa* Jakarta fikahati aneska
- Robert l weku, 2017 *Kajian Terhadap Tanah Ditinjau Dari Hukum Pidana Dan Perdata , Jurnal Penyerobotan Tanah Portal Garuda*. Org 1 desember
- Rusmadi murad, 1991 *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, bandung.

Rusmadi Murad, 1999. "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*" Bandung : Alumni,

Salim, 2012 *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Diindonesia Mataram*: pusta reka cipta

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty,

Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria*. Bina Aksara. Jakarta.,

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 1 Januari 2017 *Penanganan Kasus Pertanahan*, <http://www.bpn.go.id>.,



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**

Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;
E-mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 2275/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/VIII/2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Desa Mootinelo

di,-

Kabupaten Bone Bolan

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D

NIDN : 0911108104

Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Rubin Amili

NIM : H1115034

Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Lokasi Penelitian : DESA MOOTILANGO, KABUPATEN BONE BOLANGO

Judul Penelitian : ANALISIS HUKUM KLAIM HAK MILIK OLEH PIHAK
YANG DIBERIKAN IZIN MEMBANGUN (STUDI KASUS
DESA MOOTINELO KABUPATEN BONE BOLANGO)

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 12 Agustus 2020



+



PEMERINTAH KABUPATEN BONE BOLANGO
KECAMATAN BONE RAYA
KANTOR DESA MOOTINELO

Jln. Trans Sulawesi Lintas Selatan No.017 Km.56 Kode Pos 96591

SURAT REKOMENDASI

NOMOR : 018 /DM/BR-BB/ 95 /IV /2020

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Desa Mootinelo Kecamatan Bone Raya Kabupaten Bone Bolango Provinsi Gorontalo, dengan ini memberikan keterangan kepada :

Nama : **ROBIN AMILI**
Tempat /Tgl Lahir : Inomata, 25 Mei 1997
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Pekerjaan : Mahasiswa
NIM : H.11.15.034
Alamat : Desa Mootinelo Kec. Bone Raya Kab. Bone Bolango
Provinsi Gorontalo.

Bahwa yang bersangkutan di atas adalah benar-benar Telah melakukan penelitian Akhir Studi Program Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo di Desa Mootinelo Kecamatan Bone Raya Kabupaten Bone Bolango dengan Judul Penelitian "**Analisis Hukum Klaim Hak Milik Oleh Pihak Yang Diberikan Ijin Membangun (Studi Kasus Desa Mootinelo Kabupaten Bone Bolango)**".

Demikian surat Rekomendasi ini di buat untuk di gunakan seperlunya .

Mootinelo, 30 April 2020

Kepala Desa

YUSUF AMILI



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 0571/UNISAN-G/S-BP/IV/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasisw : ROBIN AMILI
NIM : H1115034
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Analisis hukum klaim hak milik oleh pihak yang diberikan izin membangun (studi kasus Desa mootinelo Kabupaten Bone Bolango)

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 27%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 01 September 2020
Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip

Robin Amili

Fiks skli.pdf

Sources Overview

27%

OVERALL SIMILARITY

1	repositori.uin-alauddin.ac.id	9%
2	www.scribd.com	4%
3	everythingaboutvanrush88.blogspot.com	2%
4	repository.unhas.ac.id	1%
5	id.123dok.com	<1%
6	repository.upnvj.ac.id	<1%
7	es.scribd.com	<1%
8	id.scribd.com	<1%
9	eprints.undip.ac.id	<1%
10	Mirawati D. "Hak-Hak Narapidana Wanita di Lembaga Pemasyarakatan Kelas II A Watampone Perspektif Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1995 tentang Pemasyarakatan", Jurnal Al-Dustur : Journal of poli...	<1%
11	fr.slideshare.net	<1%
12	e-journal.uajy.ac.id	<1%
13	docplayer.info	<1%
14	nuryantoadaim.wordpress.com	<1%
15	repository.ar-raniry.ac.id	<1%
16	scholar.unand.ac.id	<1%
17	sinta.unud.ac.id	<1%
18	www.slideshare.net	<1%
19	jurnaltoddoppuli.wordpress.com	<1%
20	repository.usu.ac.id	<1%
21	text-id.123dok.com	<1%
22	www.fikom-unisan.ac.id	<1%
23	www.sejasa.com	<1%
24	media.neliti.com	<1%
25	fr.scribd.com	<1%
26	digilib.unila.ac.id	<1%
27	www.acehinstitute.org	<1%
28	vdocuments.mx	<1%

29	eprints.uns.ac.id	INTERNET	<1%
30	fiaji.blogspot.com	INTERNET	<1%
31	ijjoellawoffice.wordpress.com	INTERNET	<1%
32	www.coursehero.com	INTERNET	<1%
33	business-law.binus.ac.id	INTERNET	<1%
34	docobook.com	INTERNET	<1%
35	eprints.ums.ac.id	INTERNET	<1%
36	repository.unpas.ac.id	INTERNET	<1%
37	journal.universitassuryadarma.ac.id	INTERNET	<1%
38	repository.unair.ac.id	INTERNET	<1%
39	stmik-ichsan.ac.id	INTERNET	<1%
40	www.legalakses.com	INTERNET	<1%
41	ejournal2.undip.ac.id	INTERNET	<1%
42	hukum.studentjournal.ub.ac.id	INTERNET	<1%
43	anzdoc.com	INTERNET	<1%
44	digilib.uinsby.ac.id	INTERNET	<1%
45	repository.radenintan.ac.id	INTERNET	<1%
46	satriailmu.blogspot.com	INTERNET	<1%
47	etheses.uin-malang.ac.id	INTERNET	<1%
48	repository.uhamka.ac.id	INTERNET	<1%

- Excluded search repositories:
- None
- Excluded from Similarity Report:
- Bibliography
 - Quotes
 - Small Matches (less than 10 words).
- Excluded sources:
- None

RIWAYAT HIDUP**Data pribadi**

Nama : Robin Amili

Tempat tanggal lahir : Inomata 25 Mei 1997

Agama : Islam

NIM : H1115034

Prodi : Ilmu Hukum

Nama Orang Tua

- Ayah : Yusuf Amili

- Ibu : Iyawati Uwaneto

Saudara : 2

- Kakak : Rois Amili

- Adik : Rislani Amili

**Riwayat Pendidikan**

No	Tahun	Jenjang	Tempat	Ket
1	2003-2009	SDN 1 Tombulilato	Gorontalo	Berijazah
2	2009-2012	MTS Al mabrur	Gorontalo	Berijazah
3	2012-2015	SMA N 1 Gorontalo	Gorontalo	Berijazah
4	2015-2020	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah