

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Penyajian Data/Hasil Penelitian

1. Informan Pertama

Nama	: Juhairiah, SH., M.Kn
Umur	: 41 Tahun
Agama	: Islam
Alamat	: Jl. Kamelda Gg. Ganefo No. 16 RT. 10 RW 01, Banjarmasin Tengah

Ibu Juhairiah sebagai informan pertama dalam penelitian penulis, memberikan keterangan bahwa pemohon baru mengetahui pada tahun 2020 kalau ada bangunan di atas tanah miliknya, yakni dibangun perumahan Citra Lestari milik termohon. Keterangan dari pemohon pada tahun 2005 tanah tersebut dibeli oleh pemohon berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh PPAT, dengan deskripsi letak tanah tersebut dekat dengan kandang ayam dan berdekatan juga dengan sekolah dasar (SD). Sedangkan keterangan dari termohon yakni pemilik perumahan Citra Lestari ketika awal mula dibangunnya perumahan tersebut tidak ada masyarakat yang komplain sehingga pembangunan perumahan tetap terus dijalankan.

Tahun 2007 sudah terbangun 1000 lebih unit perumahan dan pada tahun 2010 telah berdiri bangunan semua. Dari waktu selesainya pembangunan perumahan sampai pada tahun 2019 berlangsung tidak ada pengaduan masalah sengketa tanah dari masyarakat setempat. Kemudian di tahun 2020 barulah pemohon menyadari bahwa telah di bangun perumahan di atas tanah miliknya. Oleh karena itu, pemohon mengirim surat ke kantor BPN Kab. Banjar guna dilaksanakannya proses mediasi dengan termohon agar permasalahan sengketa hak atas tanah ini dapat terselesaikan. Pada tahun 2013 pula ada perubahan nama desa yang awalnya bernama desa Keraton kemudian berubah menjadi desa Sungai Sipai, hal tersebut juga semakin membuat rumit permasalahan sengketa tumpang tindih atas kepemilikan tanah tersebut.⁷⁸

Peraturan yang digunakan dalam proses penyelesaian kasus tumpang tindih hak atas tanah ini adalah PP Nomor 20 Pasal 6 Tahun 2021. Tindakan dari aparat kantor BPN terhadap penyelesaian kasus ini yaitu dengan melakukan mediasi dengan kedua belah pihak. Mediasi dilakukan selama tiga kali. Mediasi pertama dilaksanakan di kantor BPN Kabupaten Banjar dengan hasil tidak ada kesepakatan antara pemohon dan termohon. Pada proses mediasi tersebut pemohon menjelaskan bahwa ada tanah miliknya di atas perumahan Citra Lestari milik termohon. Mediasi pertama tidak mencapai kesepakatan apapun sehingga dilaksanakan lagi mediasi kedua yakni turun ke lapangan untuk meninjau lebih lanjut ke lokasi tanah yang bersengketa tersebut. Pada proses mediasi kedua ini,

⁷⁸Juhairiah, BPN Kab. Banjar, Wawancara Pribadi, Martapura, 14 Maret 2021 Pukul 10.00 WITA

hasilnya tidak jauh berbeda dengan mediasi pertama yakni tidak tercapainya kesepakatan. Selanjutnya, dilakukan lagi mediasi ketiga. Pada mediasi ketiga ini moderator menunjukkan hasil gambar sesuai petunjuk pemohon, namun ciri-ciri yang disebutkan oleh pemohon berbeda dengan yang disengketa. Mediasi ketiga pun juga tidak mendapatkan titik terang untuk kedua belah pihak. Selanjutnya, akan diserahkan diserahkan kepada pihak pengadilan untuk mencapai keputusan yang seadil-adilnya.⁷⁹

2. Informan Kedua

Nama : Rahmat
Alamat : Banjarmasin Timur
Usia : 45 Tahun
Agama : Islam

Bapak Rahmat sebagai informan kedua dalam penelitian penulis, memberikan keterangan bahwa beliau membeli tanah tersebut di tahun 2005 dengan dokumen-dokumen yang lengkap seperti AJB yang dikeluarkan oleh PPAT, sehingga beliau memiliki bukti yang kuat untuk tetap mempertahankan bahwa tanah tersebut adalah sah milik dari beliau bukan milik dari termohon. Beliau juga menerangkan secara detail bahwa tanah yang beliau miliki ada tanda pembatasnya dan lokasinya berdekatan dengan kandang ayam dan juga SD.

Berdasarkan keterangan di atas bapak Rahmat kemudian membawa kasus

⁷⁹Juhairiah, BPN Kab. Banjar, Wawancara Pribadi, Martapura, 14 Maret 2022 Pukul 10.00 WITA

ini ke Kantor BPN Kab. Banjar dengan keterangan yang lengkap berupa dokumen-dokumen yang valid atas dasar keberatan kepada termohon karena sudah membangun perumahan di atas lahan atau tanah miliknya. Bapak Rahmat meminta kepada BPN Kab. Banjar untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih hak atas tanah ini dengan melakukan mediasi dengan termohon agar mendapatkan titik terang dari kedua belah pihak.⁸⁰

3. Informan Ketiga

Nama : Budi
Alamat : Banjarbaru
Usia : 54 Tahun
Agama : Islam

Bapak Budi sebagai informan ketiga dalam penelitian penulis, memberikan keterangan bahwa beliau sebelum memutuskan untuk membangun perumahan Citra Lestari sudah mempertimbangkan sedemikian rupa agar tidak ada permasalahan yang timbul di kemudian hari, hal tersebut beliau lakukan dengan mengurus dokumen lengkap berupa sertifikat tanah dan bukti-bukti otentik lainnya kepada BPN Kab. Banjar. Pihak aparat dari BPN Kab. Banjar tidak ada mempermasalahkan hal tersebut, semua berjalan dengan lancar tanpa ada terlibat sengketa tanah dengan siapapun.

Perumahan Citra Lestari milik bapak Budi pun siap dibangun. Pada tahun 2007 telah berdiri sejumlah 1000 unit lebih perumahan dan pada tahun 2010

⁸⁰Rahmat, Pemohon, Wawancara Pribadi, Banjarmasin, 15 Maret 2022 Pukul 14.00 WITA

sudah terbangun semua, tidak ada lahan yang tersisa selain dari bangunan perumahan tersebut. Bapak Budi mengatakan bahwa pada tahun 2013 tidak ada masyarakat yang komplain atas berdirinya perumahan Citra Lestari tersebut. Namun, pada tahun 2020 bapak Budi mendapatkan kabar bahwa di atas berdirinya perumahan Citra Lestari beliau ada lahan milik orang lain. Pemohon baru menyadari pada tahun 2020 tersebut bahwa ada bangunan yang berdiri di atas tanah miliknya. Hal tersebutlah yang mengawali kasus tumpang tindih hak atas tanah ini dan kemudian kedua belah pihak setuju untuk menyerahkan lebih lanjut kasus ini kepada Kantor BPN Kab. Banjar dengan proses mediasi untuk menemukan titik terang di antara kedua belah pihak.⁸¹

B. Analisis Data

1. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di di Desa Sungai Sipai Kab. Banjar

a). Ketaatan Terhadap Aturan

Berdasarkan analisis penulis, semua masyarakat di Indonesia seharusnya mengetahui dan memahami serta menyesuaikan dengan aturan-aturan yang berlaku yang dibuat oleh pemerintah terutama tentang aturan-aturan hak atas kepemilikan tanah agar tidak menimbulkan permasalahan-permasalahan mengenai sengketa tanah. Namun faktanya, masih banyak kasus sengketa tanah yang terjadi, hal tersebut dikarenakan tidak sesuai antara apa yang dilakukan oleh masyarakat dengan aturan-aturan yang

⁸¹Budi, Termohon, Wawancara Pribadi, Gambut, 16 Maret 2022 Pukul 17.00 WITA

terkandung di setiap pasal.

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 15 Tentang Pemeliharaan Tanda Batas yakni berbunyi, “Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

Pasal di atas memaparkan bahwasanya setiap masyarakat mempunyai kewajiban untuk memelihara tanah, maksud memelihara tanah di sini seperti menjaga kesuburannya, memanfaatkannya dengan baik, mencegah dari sesuatu yang bisa membuat tanah tersebut rusak dan lain sebagainya.

PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 17 Ayat 3 Tentang Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah yakni berbunyi “Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”.

Berdasarkan bunyi pasal di atas, masyarakat harus mendaftarkan tanahnya agar terdata secara resmi oleh pihak BPN baik dengan cara sistematis maupun dengan cara sporadis. Pendaftaran tanah dengan sistematis maksudnya adalah pendaftaran yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi segala objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau pecahan wilayah suatu desa atau kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah dengan cara sporadis yakni yang dilaksanakan satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam pecahan wilayah satu desa atau kelurahan secara individu atau massal.

PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 64 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi,⁸² yakni berbunyi:

1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, untuk:

(1). Hak atas tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau

(2). Hak atas tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau

b. Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal di atas, apabila setiap masyarakat mematuhi aturan-aturannya seperti memelihara tanda batas tanah kepemilikannya, mendaftarkan tanahnya dengan baik, menjaga sertifikat kepemilikannya dengan seksama dan lain sebagainya, maka hal tersebut akan meminimalisir kasus sengketa tumpang tindih hak atas tanah seperti pada kasus ini.

⁸²Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah” 2021, (Jakarta), hlm. 2

b). Aparat

Penulis menganalisis bahwasanya ada beberapa kekeliruan dari pihak aparat BPN Kab. Banjar sehingga menyebabkan kasus tumpang tindih hak atas tanah yakni karena ketidakjelasan antara data fisik dan data yuridis dari kedua belah pihak yang bersengketa dan kurangnya ketelitian atau kecermatan antara berkas yang dulu dengan berkas yang baru. Data fisik yang dimaksud adalah seperti keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis yakni keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai dan pihak yang lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Jika pihak aparat memperhatikan dengan baik data-data di atas maka kasus tumpang tindih hak atas tanah tidak terjadi.

c). Masyarakat

Berdasarkan analisis penulis bahwasanya ada beberapa kekeliruan dari masyarakat sehingga menyebabkan kasus tumpang tindih hak atas tanah, yakni apa yang dilakukan oleh masyarakat tidak sesuai dengan aturan-aturan yang telah di bahas di atas, seperti tidak memelihara tanda batas tanah, tidak memanfaatkan tanah dengan baik, tidak menyimpan dokumen-dokumen yang ada dan lain sebagainya.

2. Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Desa Sungai Sipai Kab. Banjar?

a). Jenis Sertifikat

Menurut penulis, jenis sertifikat pada kasus tumpang tindih hak atas kepemilikan tanah oleh pemohon dan termohon yakni sertifikat hak milik. Hak milik merupakan hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Sertifikat hak milik memiliki sifat 3T yakni turun temurun, terkuat dan terpenuhi. Turun temurun maksudnya adalah hak atas tanah tersebut tetap berlangsung meskipun yang memiliki hak milik yaitu pemohon atau termohon meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang hal tersebut masih memenuhi persyaratan sebagai hak milik. Terkuat maksudnya adalah hak milik atas tanah ini berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara yuridis dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Kemudian makna hak milik terpenuhi adalah pemegang hak milik baik pemohon atau termohon mempunyai wewenang yang luas,

yakni dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Hak milik bersifat terpenuhi juga dapat digunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian seperti rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha.

b). Proses Penyelesaian Sengketa

Berdasarkan hasil penelitian penulis, asal mula penyebab terjadinya tumpang tindih hak atas tanah pada satu lahan yakni di tahun 2020 pemohon baru mengetahui adanya bangunan di atas tanah miliknya, yakni dibangun perumahan Citra Lestari milik termohon. Keterangan dari pemohon pada tahun 2005 tanah tersebut dibeli oleh pemohon berdasarkan AJB yang merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh PPAT, dengan deskripsi letak tanah tersebut dekat dengan kandang ayam dan berdekatan juga dengan SD. Sedangkan keterangan dari termohon yakni pemilik perumahan Citra Lestari ketika awal mula dibangunnya perumahan tersebut tidak ada masyarakat yang komplain sehingga pembangunan perumahan tetap terus dijalankan.

Tahun 2007 sudah terbangun 1000 lebih unit perumahan dan pada tahun 2010 telah berdiri bangunan semua. Dari waktu selesainya pembangunan perumahan sampai pada tahun 2019 berlangsung tidak ada pengaduan masalah sengketa tanah dari masyarakat setempat. Kemudian

di tahun 2020 barulah pemohon menyadari bahwa telah di bangun perumahan di atas tanah miliknya. Oleh karena itu, pemohon mengirim surat ke kantor BPN Kab. Banjar guna dilaksanakannya proses mediasi dengan termohon agar permasalahan sengketa hak atas tanah ini dapat terselesaikan.

Banyak faktor yang mempengaruhi terjadinya kasus tumpang tindih hak atas tanah tersebut di Kantor BPN Kab. Banjar, yakni kurangnya ketelitian atau kecermatan pada saat melaksanakan penyelidikan riwayat bidang dan pemetaan batas-batas bidang kepemilikan tanah dalam rangka penerbitan sertifikat objek sengketa. BPN Kab. Banjar juga kurang memperhatikan gambar dan peta pendaftaran tanah yang dimiliki oleh pemohon. Pada tahun 2013 pula ada perubahan nama desa yang awalnya bernama desa Keraton kemudian berubah menjadi desa Sungai Sipai, hal tersebut juga semakin membuat rumit permasalahan sengketa tumpang tindih atas kepemilikan tanah tersebut.

Peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap sebelum adanya peta kadaster diterbitkan sebagai alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sertifikat sementara.⁸³ Karena sertifikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang memilikinya, sehingga tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertifikat sementara itupun dapat menyebabkan sertifikat tumpang

⁸³Hakim A.R, "Lembaga Rechtsverwerking Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jatiswara Vol. 27* No 1 (2017): hlm. 72.

tindih. Di samping itu juga, adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah yang terdaftar tidak terlihat dengan jelas. Petugas juga kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku. Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini, tugas BPN hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yakni di mana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*Contradictoire Delimitatie*).⁸⁴

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.⁸⁵ Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal

⁸⁴Wibowo, F.S Listyaningrum N, & Zarkasyih, H. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur* (Media Bina Ilmiah, 2020), hlm. 26.

⁸⁵Mujiburohman D.A, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) BHUMI.," *Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol. 4 No. (2018): hlm. 88.

17, 18 dan 19. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah hak miliknya dan tidak memanfaatkannya atau menjaganya dengan baik sehingga diambil oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan karena merasa bahwa bagian tanah tersebut merupakan tanah miliknya.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak di depan hukum. Jadi, misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya dan mungkin saja orang lain juga ikut mengakuinya, karena itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah.

Penyelesaian kasus pertanahan diatur dalam Permen ATR Nomor 21 Pasal 6 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus. Proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah di Kantor BPN Kab. Banjar yaitu dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diurus di kelurahan dan dilengkapi dengan syarat formal, yaitu fotokopi KTP dan KK pemohon, fotokopi PBB tahun berjalan dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh undang-undang.

Kunci pokok tertibnya data pertanahan harus diawali dengan bagaimana tertibnya pemetaan bidang tanah, karena kalau petanya tertib, data bidang tanah sudah teridentifikasi maka untuk tahap pendaftaran

tanah sampai menjadi sertifikat sudah tidak terlalu sulit.⁸⁶ Dalam proses pendaftaran tanah hingga terbit sertifikat, yang memakan durasi paling lama dan membutuhkan tenaga petugas yang besar yaitu pada tahap pengukuran dan pemetaan. Melalui pemetaan partisipatif, kantor BPN Kab. Banjar juga melaksanakan penertiban pengukuran dan pemetaan dasar bidang tanah sebagai upaya dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah.

Tahapan identifikasi kondisi lingkungan, sosial dan analisis resiko yang bertujuan untuk mengenal lebih dalam kondisi di lapangan agar dapat mengantisipasi terjadinya kendala selama proses pengukuran dan pemetaan berlangsung. “Yang dimaksud resiko di sini yaitu potensi yang berada di desa setempat yang sekiranya menjadi faktor penghambat atau kurang mendukung jalannya pengukuran dan pemetaan itu sendiri,” Peran stakeholder dalam hal ini kepala desa setempat juga tidak kalah penting dalam menyukseskan pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan partisipatif karena diperlukan sosialisasi secara langsung dan diberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa kegiatan pengukuran merupakan tertib administrasi pertanahan dan tahapan awal dari dikeluarkannya sertifikat.

Mekanisme penyelesaian sengketa hukum atas tanah pada umumnya sama seperti penyelesaian-penyelesaian sengketa perdata. Pada kasus sengketa tanah yang diangkat penulis di kantor BPN Kab Banjar

⁸⁶D. Limbong, *Kajian Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Milik Perorangan Yang Berasal Dari Tanah Negara*, 2019.

mengenai penerapan mekanisme penyelesaian sengketa yakni sudah tepat. Namun, sengketa tanah yang terjadi biasanya berakhir di meja pengadilan, meskipun sudah adanya upaya mediasi yang dilakukan kedua belah pihak maupun melibatkan pihak ketiga yakni kantor BPN Kabupaten Banjar.

Proses penyelesaian sengketa yang digunakan dalam kasus tumpang tindih hak atas tanah ini yaitu perdamaian dan alternatif penyelesaian sengketa. Menurut penyelesaian secara Islam juga ditempuh dengan cara perdamaian, karena perdamaian telah didukung keberadaannya dalam hukum positif yakni UU Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa. Dengan adanya pengaturan secara positif mengenai perdamaian, maka segala hal yang berkaitan dengan perdamaian baik yang masih dalam bentuk upaya, proses teknik pelaksanaan hingga pelaksanaan putusan dengan sendirinya telah didukung sepenuhnya oleh negara. Dalam hal ini, penulis menggunakan proses mediasi untuk mendapatkan perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa.

Mediasi merupakan pengendalian sengketa pertanahan yang dilakukan dengan cara membuat konsensus di antara para pihak yang bersengketa untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator pada penyelesaian konflik. Dalam proses mediasi kedua belah pihak sepakat mencari nasihat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersengketa bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui

bantuan mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini bersifat netral serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya.

Apabila dalam musyawarah tersebut tercapai kesepakatan di antara para pihak, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk didaftarkan di pengadilan. Tetapi jika gagal, mediator menyampaikan anjuran tertulis kepada para pihak. Apabila anjuran tertulis yang diberikan mediator tidak mendapat tanggapan atau ditolak para pihak yang bersengketa maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Apabila sertifikat hak atas tanah yang digugat dinyatakan batal oleh Pengadilan, maka pihak kepala kantor BPN Kab. Banjar akan melakukan upaya hukum banding dan jika ditingkat banding tetap membatalkan sertifikat tersebut maka kepala kantor BPN Kab. Banjar akan mengajukan upaya hukum sampai ke tingkat kasasi dan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung.

Jika ternyata upaya hukum yang dilakukan oleh kepala kantor BPN Kabupaten Banjar tetap ditolak hingga upaya peninjauan kembali, maka kantor BPN Kabupaten Banjar atas perintah putusan pengadilan akan membatalkan sertifikat disertai permohonan yang diajukan oleh penggugat.

Berdasarkan hasil wawancara terhadap kepala BPN Kab. Banjar mengenai undang-undang yang digunakan untuk menyelesaikan tumpang tindih hak atas tanah tersebut di kantor BPN Kab. Banjar, penulis mendapatkan informasi bahwa dalam penyelesaian tumpang tindih hak

atas tanah diatur dalam Permen ATR Nomor 21 Pasal 6 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁸⁷

Penyelesaian tumpang tindih hak atas tanah tersebut di kantor BPN Kab. Banjar, menurut kepala BPN ketika penulis melakukan wawancara, bahwasannya keberatan diajukan tertulis kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan. Badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Banding diajukan secara tertulis kepada atasan pejabat yang menetapkan keputusan. Penyelesaian upaya banding oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Apabila upaya keberatan dan banding tidak menyelesaikan dalam waktu 10 hari kerja, maka upaya keberatan dan upaya banding dianggap dikabulkan dan selanjutnya badan dan/atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 hari kerja, hal ini sudah ada di Pasal 77 dan 78 UU Nomor 30 Tahun 2014.⁸⁸

Berdasarkan hasil wawancara oleh penulis terhadap Kepala Bagian Penyelesaian Sengketa Kabupaten Banjar dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kasus pertanahan diatur dalam Permen Nomor 21 Pasal 6 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan lama waktu untuk menyelesaikan tumpang tindih hak atas tanah tersebut

⁸⁷Juhairiah, BPN Kab. Banjar, Wawancara Pribadi, Martapura, 14 Maret 2021 Pukul 10.00 WITA

⁸⁸Juhairiah, BPN Kab. Banjar, Wawancara Pribadi, Martapura, 14 Maret 2021 Pukul 10.00 WITA

paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

Penyelesaian kasus tumpang tindih hak atas tanah oleh BPN Kab. Banjar yakni dengan proses mediasi yang dimoderatori oleh Kepala Bagian Penyelesaian Sengketa BPN Kab. Banjar. Mediasi dilakukan selama 3 kali. Mediasi pertama dilaksanakan di kantor BPN Kab. Banjar dengan hasil tidak ada kesepakatan antara pemohon dan termohon. Pada proses mediasi tersebut pemohon menjelaskan bahwa ada tanah miliknya di atas perumahan Citra Lestari milik termohon. Mediasi pertama tidak mencapai kesepakatan apapun sehingga dilaksanakan lagi mediasi kedua yakni turun ke lapangan untuk meninjau lebih lanjut ke lokasi tanah yang bersengketa tersebut. Ketika di lapangan hal-hal yang dilakukan oleh para petugas dari BPN Kab. Banjar yakni melihat kondisi dan situasi sesuai dengan keterangan yang dijelaskan oleh kedua belah pihak seperti meninjau kembali baik melihat peta atau gambar tanah maupun memastikan sertifikat yang dimiliki oleh kedua belah pihak.

Menurut termohon pada tahun 2013 tidak ada masyarakat yang komplain atas terbangunnya perumahan tersebut, serta termohon menolak pernyataan dari pemohon tentang kepemilikan dua bidang tanah di atas perumahan miliknya. Pada proses mediasi kedua ini, hasilnya tidak jauh berbeda dengan mediasi pertama yakni tidak tercapainya kesepakatan. Selanjutnya, dilakukan lagi mediasi ketiga dengan moderator yang masih sama yakni Kepala Bagian Penyelesaian Sengketa BPN Kab. Banjar. Pada mediasi ketiga ini moderator menunjukkan hasil gambar sesuai petunjuk

pemohon, namun gambar yang ditunjukkan oleh pemohon berbeda dengan yang disengketa, pemohon juga tidak menemukan pembatas dari tanah tersebut serta tidak mengetahui nama-nama dari warga yang tinggal di sekitar perumahan tersebut. Pemohon juga menjelaskan tanah miliknya berdekatan dengan SD dan berdekatan juga dengan kandang ayam, namun fakta-fakta tersebut juga tidak ditemukan ketika di lapangan. Mediasi ketiga pun juga tidak mendapatkan titik terang untuk kedua belah pihak.

Melihat proses dan hasil mediasi satu sampai dengan tiga, termohon memutuskan untuk tidak melanjutkan mediasi keempat karena keterangan-keterangan yang diberikan oleh pemohon berbeda dengan fakta di lapangan. Selanjutnya kasus ini akan diserahkan kepada pihak pengadilan untuk mencapai keputusan yang seadil-adilnya.

Berdasarkan paparan di atas, hal tersebut sesuai dengan teori penyelesaian sengketa tanah yang penulis gunakan, yakni tujuan penyelesaian sengketa oleh BPN berdasarkan Perkaban tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

Penulis mempertegas bahwasanya pemilik sesungguhnya apapun yang berada di bumi ini adalah milik Allah SWT semata, termasuk tanah tersebut, hal ini sesuai dengan firman Allah *QS. Al-Hadid/57:2* yang

berbunyi:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ۚ

“Milik-Nyalah kerajaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan. Dia Mahakuasa atas segala sesuatu.

Rasulullah SAW. juga menjelaskan dalam salah satu hadits beliau tentang larangan mengenai berbuat zalim, diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim, yang berbunyi:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ :

مَنْ ظَلَمَ (قَبِدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ , طَوْقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ) مَتَّقَ عَلَيْهِ

Dari Aisyah Radhiyallahu Anha, dari Nabi Muhammad SAW, beliau bersabda “Siapa yang berbuat zalim (dengan mengambil) sejengkal tanah, maka akan dikalungkan dilehernya tujuh lapis bumi”.⁸⁹ Muttafaq ‘alaih.⁹⁰

Hadits di atas menggambarkan hukuman bagi orang-orang yang berani mengambil sesuatu yang bukan haknya, begitupula dengan hak atas kepemilikan tanah, jika bukan termasuk hak miliknya, jangan sampai mengambil hak milik orang lain tersebut bahkan hanya sejengkal tanah, karena segala perbuatan sekecil apapun itu dihadapan Allah akan mendapatkan pertanggungjawaban seadil-adilnya.

⁸⁹Haris, “Interpretasi Makna Zulm Dalam Perspektif Hadis Nabi Saw. (Kajian Tematik),” hlm. 42.

⁹⁰Yola Hemdi, *Rahasia Rumah Tangga Rasulullah SAW*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2020), hlm. 425.