



Constitutio: Jurnal Riset Hukum Kenegaraan & Politik

P-ISSN: 2961-9238 / E-ISSN: 2961-8983

Volume 1, Nomor 2, Desember 2022

<https://ejournal.staindirundeng.ac.id/index.php/constitutio>

Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik: Studi Kasus PT Bumi Indah Raya dan Lili Santi

Naya Atiqa Salsabilla

Institut Agama Islam Negeri Pontianak

Email: atikanayasal@gmail.com

Abstrak

Tujuan dari pelaksanaan penelitian ialah untuk mengetahui sebab terjadinya sengketa tanah diantara PT Bumi Indah Raya dengan Lili Santi. Awal mula sengketa tanah anatar PT Bumi Indah Raya dengan Lili Santi bermula pada tanggal 17 September 2019, akan dilaksanakan kegiatan pengembalian batas tanah milik klien. Namun pada saat itu proses pengembalian tanah batal dilakukan atau ditunda. Pihak PT Bumi Indah Raya pun mendapatkan somasi dari Lili Santi yang mengklaim bahwa tanah milik PT Bumi Indah Raya adalah miliknya. Atas somasi tersebut pihak PT Bumi Indah Raya memberikan surat jawaban kepada Lili Santi dengan dasar kepemilikan sertifikat, bahwa tanah tersebut adalah milik PT Bumi Indah Raya. Namun yang bersangkutan tetap bersikeras mempertahankan keyakinannya. Sehingga sengketa tanah yang terjadi berakhir dan Mahkamah Agung menyatakan Bahwa PT Bumi Indah Raya memenangkan sengketa tersebut dengan tiga bidang tanah yaitu di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya dan Kubu Raya.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Tumpang Tindih, dan Hak Milik

Pendahuluan

Sengketa adalah suatu kejadian yang sifatnya integrak dan universal serta esensial pada kehidupan masyarakat, dengan demikian sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang sumbernya dari tingkah laku yang abnormal atau pertanda adanya kekacauan didalam dinamika kehidupan masyarakat. Masing-masing masyarakat memiliki kapasitas yang berbeda dalam membentuk norma-norma serta mekanismenya untuk memberikan penyelesaian terhadap suatu persengketaan yang muncul disetiap pergaulan social masyarakat, contohnya adalah sengketa tanah.

Konflik yang mengalami eskalasi dimana dapat terjadinya sengketa yang berhubungan dengan konflik dimuka umum. Terjadinya persengketaan disebabkan jika pihak mengalami keluhan yang meningkatkan perselesihan pendapat serta perdebatan antara dua pihak yang masuk dalam wilayah public. Perihal tersebut yang

dilakukan secara aktif dan sengaja dimaksudkan agar adanya suatu tindakan yang terlibat dalam tuntutan yang diinginkan, sehingga persengketaan yang terjadi paling tidak terdapat tiga pihak yang terlibat atau memiliki ciri *triadic* dan terlibatnya pihak ketiga atas inisiatif sendiri atau perkara salah satu atau dua pihak.

Dalam pengertian hukum, konflik ialah perbedaan atas suatu perselisihan paham, perbedaan pendapat, persengketaan antar dua pihak perihal hak dan kewajiban dalam waktu serta keadaan yang sama. Sebagaimana yang disampaikan oleh Susetiawan, konflik pertanahan merupakan permasalahan yang ada kaitannya dengan tanah dimana hal ini hamper disetiap orang atau kelompok mengalami permasalahan tersebut. Dalam hal pertanahan, terlebih lagi yang berhubungan dengan kebutuhan untuk memperoleh tanah, bisa menyebabkan konflik pertanahan yang berkepanjangan diantara anggota masyarakat. Disetiap komponen masyarakat memiliki kesempatan untuk memberikan sumbangan di konflik pertanahan yang selalu mendorong adanya disintegrasi social konflik pertanahan.

Rusmadi Murad menyampaikan bahawasannya “Sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak atau lebih karena merasa merasa diganggu dan merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan hak dan penguasaan atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sedangkan masalah pertanahan lebih bersifat teknis kepada aparat pelaksanaan berdasarkan kebijakan maupun peraturan yang berlaku.

Munculnya sengketa aturan terkait tanah diawali dengan suatu pihak (badan hukum atau orang) yang memberikan pengaduan dengan berisikan keberatan-keberatan serta tuntutan hak atas tanah, baik dari prioritas ataupun status tanah yang kepemilikan dilakukan dengan menyelesaikan secara administrasi sesuai dengan berlakunya ketentuan peraturan.

Pada “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” perihal registrasi tanah, melakukan pengaturan pada aktivitas meliputi pengelolaan, pengumpulan, serta penyajian data fisik dan yuridis yang menyebutkan timbul akan persengketaan.

Pada aktivitas ini, permasalahan atau persengketaan yang terjadi terdiri dari dua jenis, diantaranya:

- a. Sengketa data fisik, yakni sengketa yang ada kaitannya dengan berita tentang batas, letak, serta luas bidang tanah yang telah terdaftar, termasuk berita tentang adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dalam hal ini, persengketaan terdiri dari dua jenis, diantaranya:
 1. Sengketa ganti rugi, yakni berkaitan dengan konvensi besar nilai ganti rugi beserta tata cara pembayaran.

2. Sengketa batas, yakni ada kaitannya dengan adanya kesalahan dalam melakukan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan tidak adanya kesepakatan diantara pemilik tanah yang terbatas.
- b. Sengketa data yuridis, yakni persengketaan yang ada kaitannya dengan keterangan status hukum tanah serta satuan tempat tinggal yang telah terdaftar. Dalam hal ini, persengketaan terdiri dari tiga jenis, diantaranya:
 1. Sengketa pengaturan penguasaan tanah, yakni sengketa yang berkaitan dengan ketidaksinkronan atas ketentuan terhadap pemilik tanah. Contohnya pemilik tanah absente serta pemilik tanah yang lebih dari batas maksimumnya.
 2. Sengketa sertifikat ganda, yakni diakibatkan terjadinya pemalsuan atas hak untuk memperoleh sertifikat tanah terhadap orang yang tidak bertanggung jawab.
 3. Sengketa waris, yakni persengketaan yang berkaitan dengan tanah waris yang pewaris tinggalkan berdasar pada berlakunya ketetapan peraturan.

Dalam masyarakat, hukum persengketaan tidak hanya bermakna negatif, hal ini juga bisa bermakna positif dimana persengketaan bisa memperkuat integrasi hubungan social masyarakat atau menyeimbangkan hubungan masyarakat dikehidupan social. Dengan demikian, terjadinya persengketaan didalam masyarakat memiliki arti yang konstruktif dan sifatnya integratif dalam kehidupan masyarakat.

Timbulnya sengketa hukum bisa berawal dari pengaduan suatu pihak yang isinya tuntutan serta keberatan hak atas tanah, baik dari status tanah kepemilikan dengan maksud bisa terselesainya suatu permasalahan sengketa secara administrasi berdasar pada berlakunya ketetapan peraturan.

Penerbitan sertifikat oleh BPN atau kantor pertanahan ialah berupa sertifikat hak milik yang mana pihak pemohon, para pemilik yang bersebelahan, dan pamung desa terlibat dalam hal tersebut, yang tujuannya agar mendapatkan kejelasan terkait surat-surat tersebut. Sertifikat hak atas tanah ialah sebagai bukti surat yang belum bisa terpenuhinya keinginan masyarakat, dengan demikian selama berlangsungnya proses tersebut jika tidak diselesaikan dengan jalur litigasi diantara pihak yang bersengketa dengan perusahaan, maka diperlukan waktu yang cukup lama dalam penyelesaian kasus tersebut. Kemudian berakhir perkaranya dimeja hijau atau pengadilan.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus deskriptif analitis untuk mengeksplorasi penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah antara PT Bumi Indah Raya dan Lili Santi. Penelitian ini mengumpulkan data primer melalui wawancara mendalam dengan pihak terkait seperti pemilik tanah,

perwakilan perusahaan, dan instansi hukum, serta melakukan analisis dokumen hukum seperti sertifikat tanah dan putusan pengadilan. Data sekunder dari literatur hukum dan peraturan perundang-undangan yang relevan juga dianalisis untuk memberikan konteks. Teknik analisis kualitatif digunakan untuk mengidentifikasi pola dan tema dalam data yang diperoleh, guna mengevaluasi penyebab sengketa dan efektivitas metode penyelesaian yang diterapkan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis untuk memperbaiki sistem pengelolaan sertifikat tanah dan mencegah sengketa serupa di masa depan.

Hasil/Pembahasan

A. Factor-faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah oleh PT Bumi Indah Raya City di Kubu Raya dengan Lili Santi

Dalam pasal 1 pengaturan menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional “nomor 1 tahun 1999” tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan yang disebut PMNA/KBPN 1/1999. “Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk pengalihan serta penerbitan tanda bukti haknya dan pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

Proses interaksi antara dua orang atau lebih yang dimana masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan disebut dengan sengketa pertanahan. Adapun beberapa factor sengketa dibidang pertanahan PT Bumi Indah Raya dengan Lili Santi dan Hasan Matan:

1. Penerbitan sertifikat hak pakai atas nama PT Bumi Indah Raya, nomor 2261/1991/Desa Sungai Raya yang berakhir tahun 2001, disebutkan dalam nomenklatur Badan Pertanahan Nasional.
2. Proses perpanjangan sertifikat hak pakai nomor 2261/Desa Sungai Raya, tanggal 1 Maret 1991, Gambaran Situasi Nomor I6/1976, persil Nomor 3, luas 21.010 meter persegi atas nama PT Bumi Indah Raya, terakhir menjadi hak pakai nomor 643/Desa Sungai Raya, tanggal 10 juli 2007, surat ukur nomor 16/19976, dimana tidak disebutkan tanggal dan bulan.
3. Menggunakan surat ukur yang sudah kadaluarsa, yaitu surat ukur tahun 1976, tanpa dilengkapi tanggal dan bulan, sehingga mengaitkan tidak menggambarkan situasi lahan ketika diterbitkan sertifikat hak pakai atas nama PT Bumi Indah Raya melalui sertifikat hak pakai nomor 2261/1991 (1991-2001) yang diperpanjang melalui penerbitan sertifikat hak pakai nomor 643/2007 (2007-2027).

4. Cacat hukum administrasi seperti: Tidak benarnya data fisik dan yuridis, terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, beberapa kesalahan berupa perhitungan luasnya, jenis hak, objek hak, subyek hak, penerapan peraturan perundang-undang, prosedurnya, serta kesalahan lain yang sifatnya hukum administratif.

B. Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah antara PT Bumi Indah Raya dengan perseorangan (Lili Santi Hasan dan Tan Tjesan atau Hasan Matan).

Di dalam peruntukan tanah bisa menyebabkan konflik di dalamnya dengan demikian proses tindak lanjut tidak bisa dilaksanakan oleh kantor pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah yang terlibat dalam permasalahan hukum, dengan hal tersebut peran pengadilan akan muncul untuk menyelesaikan perkara tersebut. Pengadilan termasuk dari bagian negara, oleh karena itu pengadilan harus mampu dalam menetapkan hak atas tanah yang di persengketakan untuk salah satu pihak, yang mana hakim (pengadilan) dalam menetapkannya berpedoman pada ketentuan-ketentuan UUPA dan beberapa peraturan pelaksanaan.

Persengketaan dapat diselesaikan dengan dua cara, yakni proses litigasi di dalam pengadilan dan melakukan kerja sama (kooperatif) diluar pengadilan. Sifat dari proses litigasi yang bertentangan akan cenderung lambat dalam menyelesaikannya, mengakibatkan persoalan baru, serta biaya yang dibutuhkan mahal. Penyelesaian permasalahan tanah dapat dilakukan secara baik melalui proses mediasi di kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional).

Secara umum penyelesaian litigasi telah tertuang pada "Pasal 1 Ayat 10 UU Nomor 30 Tahun 1999" tentang arbitase dan alternative penyelesaian sengketa yang menandakan bahwasannya mungkin saja persengketaan dapat terselesaikan melalui jalur peradilan alternative atau jalur peradilan (nonlitigasi atau litigasi).

Kasus persengketaan tanah antara PT Bumi Indah Raya dengan Lili Santi dan Hasan Matan akan diselesaikan melalui jalur pengadilan tata usaha negara yang diawali dengan somasi yang diajukan oleh PT Bumi Indah Raya kepada Lili Santi dan Hasan Matan pada pengadilan tingkat pertama di PTUN Jakarta. Berdasarkan keputusan Majelis Hakim PTUN pada kasus ini, Hakim PTUN Jakarta menerima gugatan Lili Santi atas tanah girik yang diakui oleh sebagai milik Lili Santi dengan pertimbangan yang disebabkan Lili Santi dan Hasan Matan yang dapat membuktikan secara sah menurut hukum kepemilikan hak atas tanah yang disengketakan. Yang dimana lima gugatan sebelumnya selalu dimenangkan oleh lili hingga berkekuatan hukum tetap di Mahkamah Agung RI.

Terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik (shn) atas tanah yang berstatus tanah girik dengan bukti surat akta jual beli atas nama PT Bumi Indah Raya

yang melakukan pembebasan tanah di lahan tersebut. Akan tetapi dalam perkara ini hakim PTUN Pontianak menolak tergugat Lili santi dan Matan hasan dengan alasan bahwa sertifikat hak milik Lili santi terbit pada tahun 2012 dan Lili mengatakan bahwa sertifikat hak tersebut terbit pada tahun 1997. Putusan ini terkait kepemilikan lahan milik Lili Santi untuk memperluas lahan property milik PT Bumi Indah Raya. Oleh sebab itu PTUN Pontianak mengabaikan keterangan terhadap Penerbitan sertifikat atas nama PT BIR pada tahun 2007 yang dimana PT BIR tersebut menggunakan peta lokasi yang dibuat 31 Tahun sebelumnya yakni 1976.

Dalam perkara ini Lili juga sudah melaporkan ke KY penghubung Kalbar, tentang kinerja majelis hakim dan panitera yang menyidangkan kasus tersebut yakni dengan Efendi sebagai ketua Majelis Hakim, dan Hakim anggotanya Maria Pingkan Telew Dan Dien Novita serta Panitera Pengganti.

KY tidak bisa intervensi putusan hakim karena hakim hanya focus menyidangkan perkara ini. Jika ada pelanggaran dalam prosesnya atau di luar proses persidangan maka ada pelanggaran yang akan di proses.

Dalam perkara ini PT BIR mencaplok tanah milik Lili yang berstatus sertifikat hak milik seluas di Jalan Mayor Muhammad Alianjang Desa Sungai Raya Kabupaten Kuburaya yang seluas 6.677 meter persegi melalui putusan PTUN yang dilakukan dalam proses banding di PT TUN Jakarta.

Putusan Hakim MA Nomor 3549 K/Pdt/2019, pada tanggal 16 Desember 2019 menolak Permohonan kasasi tiga orang ahli waris yang menyatakan bahwa Muryato Adijanto dari PT BIR sebagai pemilik tanah yang sah di atas tanah dan lahan kuburan keluarga ahli waris seluas 1,7 hektar atau 17.733 meter persegi dijalan Parit Tengah Kelurahan Sungai Beliung Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak.

Pada hari kamis, 4 Maret 2021 putusan yang dilayangkan Hakim PTUN Pontianak, yang dimana Mahkamah Agung memenangkan perusahaan besar PT Bumi Indah Raya terhadap tanah milik Lili Santi Hasan dan Matan Hasan seluas 7.968 meter persegi.

Kesimpulan

Dari permasalahan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

1. Majelis Hakim Mahkamah Agung PTUN Pontianak memberikan penolakan permohonan peninjauan kembali oleh Lili Santi dan Matan Hasan untuk mengabulkan gugatannya dalam mengembalikan areal yang di tumpang tindih. Yang dimana akhirnya Majelis Hakim Mahkamah Agung Pontianak pun memenangkan Perusahaan PT Bumi Indah Raya.
2. Faktor-faktor apa yang mengakibatkan adanya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah antara PT Bumi Indah Raya dengan Lili Santi yang dimana terjadinya berbagai kecacatan administrasi berupa tidak benarnya data fisik dan yuridis,

terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, beberapa kesalahan berupa perhitungan luasnya, jenis hak, objek hak, subyek hak, penerapan peraturan perundang-undang, dan prosedurnya. Kemudian menggunakan surat ukur tahun 1976, tanpa dilengkapi tanggal dan bulan, sehingga mengaitkan tidak menggambarkan situasi lahan ketika diterbitkan sertifikat hak milik 2261/1991 (1991-2001) yang diperpanjang melalui penerbitan sertifikat hak pakai nomor 643/2007 (2007-2027).

Daftar Pustaka

- Friwarti, S. D. (2022). Tinjauan Yuridis Perbandingan Delik Pembunuhan Dalam Kuhp Dan Hukum Pidana Islam. *Constitutio: Journal of State and Political Law Research*, 1(1), 74-86.
- Handoyo, B. (2022). Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Pangan Rumah Tangga Tanpa Tanggal Kadarluarsa Dalam Perspekti Hukum Positif Dan Hukum Islam. *Constitutio: Journal of State and Political Law Research*, 1(1), 1-16.
<https://pontianakpost.jawapos.com/pontianakpost/20/06/2022/sengketa-lahan-pt-bir-dan-lili-santi-ma-menangkan-bumi-indah-raja/>
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaece087beee0b6e9a6f303931363537.html>
<https://www.suarapemredkalbar.com/read/nasional/01062021/berantas-mafia-tanah-sertifikat-pt-bumi-indah-raja-di-kompleks-transmart-dan-caplok-kuburan-di-kalimantan-barat-dapat-dibatalkan-tanpa-putusan-pengadilan>
- Maslijar, H. (2022). Kejahatan Psikopat Dalam Tinjauan Hukum Pidana Islam. *Constitutio: Journal of State and Political Law Research*, 1(1), 59-73.
- Musadad, Ahmad. 2021. *Alternatif Dispute Resolution, Resolusi Konflik Nonlitigasi*. Batu: Literasi Nusantara.
- Nasda, I., & Yuliyah, I. (2022). Prinsip-Prinsip Negara Dalam Islam Dan Pancasila. *Constitutio: Journal of State and Political Law Research*, 1(1), 17-32.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Registrasi Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
- Rasiam dan Arif Wibowo. *Praktik Sidang Sengketa Ekonomi Syariah Pada Mahasiswa Fakultas Syariah Iain Pontianak (Studi Pengembangan Laboratorium Peradilan Semu Fakultas Syariah Iain Pontianak)*, no. 2 (2021): 74-84.
- Saputra, F. (2022). Kewenangan Pengadilan Dalam Penyelesaian Fasakh Akibat Kekerasan Dalam Rumah Tangga. *Constitutio: Journal of State and Political Law Research*, 1(1), 33-43.
- Susantri, Y. (2022). Perlindungan Terhadap Hak-Hak Konsumen Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia. *Constitutio: Journal of State and Political Law Research*, 1(1), 44-58.

Syah, Iskandar Mudakir. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.

Syarif, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 pasal 1 Angka 10 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

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

Yuniar SIP, Tanti. 2009. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Agung Media Mulia,2009).

Yuslim. 2015. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Sinar Grafik.