

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PEMBANGUNAN FASILITAS
OLAHRAGA: STUDI KASUS DI KELURAHAN TANJUNG SELOR HILIR KABUPATEN
BULUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA**

Andi Muhammad Agung Sakti Dewangga

NPP. 30.1593

Asdaf Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara

Program Studi Politik Indonesia Terapan

Email: andisakti1709@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Teguh Ilham, S.STP., M.Arts

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): The research focuses on the analysis of resolving land disputes in the development of sports facilities in Tanjung Selor Hilir Subdistrict, Bulungan Regency, North Kalimantan Province, which still faces several obstacles. **Purpose:** This research aims to investigate and analyze the root causes of land disputes in Tanjung Selor Hilir Subdistrict, Bulungan Regency, and to identify alternative solutions for resolving land disputes in Tanjung Selor Hilir Subdistrict, Bulungan Regency. **Method:** The research method used is descriptive qualitative research with an inductive approach. The data collection techniques employed are observation, interviews, and documentation. The data analysis techniques utilized are data reduction, data presentation, and drawing conclusions. To analyze the resolution of land disputes in the development of sports facilities in Tanjung Selor Hilir Subdistrict, Bulungan Regency, North Kalimantan Province, the research incorporates Nasikun's (1993) theory on Conflict Resolution Patterns, which states that conflict resolution can occur through four dimensions: negotiation, conciliation, mediation, and arbitration. **Result:** The research findings indicate that in this case, the root cause of the problem lies in the existence of fake land certificates, which is caused by land mafia. As a result, the community believes that they own a particular piece of land based on the certificates they possess. However, in reality, those certificates cannot be legally substantiated, leading to the inability to resolve the land dispute through legal means. Therefore, the recommended approach for resolving this dispute is through mediation and negotiation. **Conclusion:** To resolve this issue, the subdistrict authorities have proposed several alternative solutions. The first option is to allocate the remaining undeveloped land to Mr. J. The subdistrict will assist in surveying the land boundaries and registering the land, after which a legitimate certificate will be issued. The second option is to bring the case to court, but it is unlikely to yield a favorable outcome for both parties since Mr. J possesses a fake certificate. In such a scenario, the government province would be the victorious and benefiting party. Therefore, all parties involved have agreed to choose the first option, where the government province will provide the undeveloped land, and the subdistrict authorities will assist in surveying the land coordinates and facilitating the issuance of a land ownership document.

Keywords: Sports Facilities, Construction, Land Disputes

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Penelitian berfokus kepada analisis penyelesaian sengketa tanah pembangunan fasilitas olahraga di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara yang masih memiliki beberapa kendala. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu dan menganalisis akar penyebab terjadinya sengketa tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan dan mengetahui alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan. **Metode:** Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah reduksi data, paparan data, dan penarikan kesimpulan. Untuk mengetahui analisis penyelesaian sengketa tanah pembangunan fasilitas olahraga di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara ini menggunakan teori-teori Pola Penyelesaian Konflik Oleh Nasikun (1993) yang menyatakan bahwa penyelesaian konflik dapat melalui 4 (empat) dimensi, yaitu negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam kasus ini yang menjadi akar permasalahan adalah kepemilikan sertifikat tanah palsu yang disebabkan oleh mafia tanah, sehingga masyarakat menganggap sebidang tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan sertifikat yang dimilikinya namun kenyataannya sertifikat tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yang mengakibatkan kasus tanah tersebut tidak dapat diselesaikan secara hukum sehingga langkah penyelesaian sengketa ini adalah melalui jalur mediasi dan negosiasi. **Kesimpulan:** Untuk menyelesaikan permasalahan ini pihak kelurahan memberikan beberapa alternatif penyelesaian, yang pertama adalah dengan memberikan sisa tanah yang tidak dibangun kepada bapak J dan dari pihak kelurahan akan dibantu untuk memetakan patok tanah dan mendaftarkan tanah tersebut lalu diterbitkan sertifikatnya. Opsi kedua adalah membawa kasus ini ke persidangan namun tentu tidak dapat memberikan hasil yang baik untuk keduanya, karena sertifikat yang dimiliki bapak J adalah palsu, sehingga pihak yang dimenangkan dan diuntungkan adalah pihak Pemerintah Provinsi. Jadi seluruh pihak sepakat untuk memilih opsi pertama, dengan pihak Pemerintah Provinsi memberikan sisa tanah yang tidak dibangun, dan pihak Kelurahan membantu memetakan koordinat tanah dan membantu menerbitkan surat kepemilikan tanahnya.

Kata kunci: Fasilitas Olahraga, Pembangunan, Sengketa Tanah

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bagi masyarakat Indonesia, tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang harus diatur dan dikelola dengan baik, agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan sebesar-besarnya kepada masyarakat sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang kemudian dijabarkan lebih lanjut di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria merupakan dasar pelaksanaan tugas wewenang negara dalam mengelola dan mengatur tanah untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan Makmur. Untuk

mempertahankan dan melestarikan persatuan dan kesatuan bangsa serta wilayah Nasional Indonesia, tugas kewenangan di bidang agraria (pertanahan) harus tetap berada pada Pemerintah Pusat.

Sampai saat itu pun desentralisasi bidang pertanahan belum dapat dilaksanakan, terlebih lagi dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan yang menegaskan tetap berlakunya Peraturan, Keputusan, Instruksi dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah ada sebelum ditetapkan peraturan baru berdasarkan PP No. 25 Tahun 2000 yang mengembalikan kewenangan BPN sebagai lembaga pemerintah pusat di daerah sampai selambat-lambatnya dua tahun. Keputusan tersebut disusul dengan Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, yang di dalamnya juga ditegaskan bahwa BPN diberi kewenangan untuk melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah pusat di daerah sampai selambat-lambatnya 31 Mei 2003.

Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antara individu dengan individu atau dengan kelompok pada instrument yang sama, yang dimanifestasikan antara hubungan keduanya, dan salah satu yang kerap terjadi sengketa adalah sengketa tanah.

Sengketa tidak hanya sering terjadi antar individu dengan individu, tetapi juga antara individu dengan kelompok. Sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, Lembaga, atau perseorangan, dan secara sosial politik tidak memiliki dampak yang begitu luas. Penjelasan tersebut diatur di dalam Undang-Undang Sengketa Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalamnya tertulis secara rinci bahwa tanah sengketa merupakan tanah yang kepemilikannya sedang dipertentangkan oleh dua pihak, dimana kedua belah pihak ini saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah yang sedang dipertentangkan.

Penyelesaian kasus sengketa tanah diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Undang-Undang tersebut menjelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ditemukan 367 data putusan sengketa tanah di dalam wilayah Kelurahan Tanjung Selor Hilir. Dari data tersebut peneliti menjadi ingin mengetahui bagaimana proses terjadinya sengketa pertanahan serta bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tersebut dengan judul “ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH: STUDI KASUS DI KELURAHAN TANJUNG SELOR HILIR KABUPATEN BULUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA”.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Salah satu permasalahan sengketa tanah di Kecamatan Tanjung Selor melibatkan Putusan PN Tanjung Selor Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Tjs Tanggal 13 Januari 2022. Putusan tersebut menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum. Gugatan diajukan oleh Iin Rosita terhadap Sujana karena Tergugat telah menjual tanah yang kini menjadi milik penggugat tanpa menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Putusan tersebut memberi kuasa kepada Penggugat untuk menghadap PPAT guna melakukan perbuatan hukum terkait sengketa tersebut dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.715.000,00. Sengketa lainnya yang terjadi di Kecamatan Tanjung Selor melibatkan pemerintah daerah dan masyarakat kelurahan Tanjung Selor Hilir terkait asset tanah. Sengketa ini dimulai pada tahun 2014 dan hingga saat ini belum terselesaikan. Sengketa tersebut terkait pemilikan lahan seluas 30 hektar yang ingin digunakan oleh pemerintah daerah untuk pembangunan fasilitas olahraga. Namun, masyarakat setempat menggugat karena mereka memiliki legalitas yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik mereka. Pemerintah daerah juga tidak dapat mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya karena surat-surat yang tidak lengkap sehingga tidak dapat membuktikan keabsahan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kasus sengketa tanah. Penelitian oleh Mochammad Farid Adin Ar-Rozi, (2021) dengan judul “Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Adanya Putusan Pidana”. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa mekanisme pembatalan hak atas tanah terdapat dua jenis. Yaitu pembatalan langsung dan pembatalan tidak langsung pembatalan langsung yaitu Pembatalan Hak Karena Cacat Hukum Administratif tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administrative (Pasal 107 PMNA/KBPN No.9/1999) seperti : terjadi kesalahan prosedur, terjadi kesalahan penerapan peraturan perundangan, terjadi kesalahan subjek hak, terjadi kesalahan objek hak, terjadi kesalahan perhitungan luas, terjadi kesalahan jenis hak, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Pembatalan tidak langsung disebabkan karena adanya cacat administrasi dan putusan pengadilan.

Ajeng Pusparini, (2021) dengan judul “Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon). Dalam tesis tersebut menjelaskan bahwa kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon merupakan proses permohonan pengakuan hak atas tanah. Adanya keberatan dan permohonan penghentian/penundaan proses kegiatan konversi dan penerbitan sertifikat selaku salah satu ahli waris. Adanya penyelenggaraan 2 kali mediasi yang deadlock di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Cirebon melalui jalur mediasi mayoritas deadlock dikarenakan tidak kooperatifnya para pihak dan kurangnya itikad baik dari para pihak sehingga menyebabkan banyak sengketa deadlock dan kemudian memilih jalur litigasi untuk penyelesaian sengketa.

Joana Indao, (2021) dengan judul “Peran Kepala Desa Dalam Penyelesaian Masalah Sengketa Tanah Di Desa Pasapa” Mambu Kecamatan Messawa Kabupaten Mamasa Provinsi Sulawesi Barat. Dari penelitian tersebut dijelaskan bahwa peran kepala desa untuk ikut dalam memberikan jalan keluar apabila terjadi kasus sengketa tanah dan bertindak sebagai juruh menengah yang harus bersifat netral

kepada kedua belah pihak sampai ditemukan jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi. Terdapat dua faktor yang memengaruhi proses penyelesaian sengketa tanah yaitu, kepentingan merupakan pendorong untuk menyelesaikan sengketa tanah yang ada, baik itu kepentingan kepemilikan tanah dari pihak yang bersengketa maupun dari kepala desa dan lembaga adat yang memiliki kepentingan agar tidak ada masyarakat yang bertikai. Sedangkan hak merupakan tanda kepemilikan oleh seseorang yang ditandai melalui surat secara administrasi maupun tanda lain berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria..

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Peneliti melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, Penelitian ini menggunakan teori Pola Penyelesaian Konflik Oleh Nasikun (1993) yang menyatakan bahwa penyelesaian konflik dapat melalui 4 (empat) dimensi, yaitu negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Penelitian ini menggunakan lokus penelitian di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara. Penelitian ini berfokus pada objek yang lebih spesifik mengenai sengketa tanah dalam pembangunan sarana olahraga di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu dan menganalisis akar penyebab terjadinya sengketa tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan dan mengetahui alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan.

II. METODE

Penelitian dengan menggunakan menggunakan metode kualitatif deskriptif yang dikaji dengan pendekatan induktif. Oleh karena itu, pelaksanaan dalam penelitian dilakukan sesuai dengan fakta-fakta yang terdapat di lapangan mengenai sengketa tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan.

Peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Pada data primer, peneliti melaksanakan teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi langsung di lapangan yaitu di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan. dengan melibatkan para pegawai yang berada di instansi tersebut. Sedangkan pada data sekunder, peneliti melaksanakan teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan dokumen, arsip dan laporan yang dimiliki oleh Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan. Adapun analisisnya menggunakan teori Pola Penyelesaian Konflik Oleh Nasikun (1993) yang menyatakan bahwa penyelesaian konflik dapat melalui 4 (empat) dimensi, yaitu negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Penyebab Sengketa Tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan

Luas lahan yang menjadi sengketa adalah seluas 1,8 hektare dengan luas bangunan 3.600 meter persegi. Sengketa lahan tersebut melibatkan warga dayak bapak J dengan pihak Dinas Pemuda dan Olahraga provinsi Kalimantan Utara. Konflik berkembang sebagai berikut :

3.1.1 Pra Konflik

Sengketa bermula pada tahun 2015 pada saat bapak J ingin melihat kondisi tanah yang dimilikinya, namun terdapat banyak truk yang berada di lokasi sedang melakukan pengurukan tanah, sehingga bapak J melaporkan hal tersebut kepada pihak Kelurahan Tanjung Selor Hilir untuk mendapatkan tindakan lebih lanjut. Hal yang menjadi penghambat dalam proses penyelesaian sengketa ini adalah pada saat bapak J diminta untuk menunjukkan surat hak atas tanah tersebut beliau bersikeras tidak mau menunjukkan dengan alasan bahwa tanah tersebut telah diberikan secara turun-temurun oleh keluarganya. Namun, berdasarkan surat keterangan tanah nomor 953/613/Ket/2014 tanah yang terletak pada lokasi yang sama dengan luas 18000 meter persegi merupakan tanah milik pemerintah provinsi Kalimantan Utara, sehingga proses penyelesaian sengketa tanah dibatalkan. Setahun kemudian pada Juni 2016 telah rampung pembangunan Gedung Dome Sports Centre yang menjadi salah satu pusat untuk berolahraga di Tanjung Selor.

Pada awal munculnya kasus sengketa tanah ini dijelaskan melalui wawancara dengan bapak J selaku masyarakat Tanjung Selor Hilir yang sedang bersengketa melalui wawancara yang dilakukan pada Januari 2023, beliau menerangkan

“awalnya saya mau mengecek kondisi tanah di jalan jelarai, namun pada saat sampai di lokasi saya heran kenapa banyak mobil truck yang sedang menurunkan tanah liat di daerah situ, kemudian saya tanya kepada salah satu supirnya, ternyata tanah ini mau dibangun Gedung untuk olahraga oleh pemprov.”

Dari pernyataan oleh bapak J, peneliti menyimpulkan bahwa awal dari timbulnya sengketa tanah tersebut adalah pada saat beliau ingin memeriksa kondisi tanahnya, namun pada saat di lokasi tanahnya sedang ditimbun tanah liat untuk dibangun pondasi bangunan sehingga timbullah permasalahan tanah tersebut.

3.1.2 Konfrontasi

Dalam proses bapak J mencari tahu lebih lanjut tentang nasib tanahnya yang digunakan beliau menerangkan melalui wawancara pada Januari 2023 bahwa

“Karena saya bingung harus bertanya kepada siapa, karena di lokasi saat itu hanya ada supir jadi saya melaporkannya ke Kelurahan. Dan setelah mendengar laporan saya, ternyata dari kelurahan membenarkan bahwasanya tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan Gedung olahraga, dan saya diperlihatkan kepada pihak yang mengawasi pembangunan tersebut.”

Kemudian beliau menambahkan

“Selang beberapa waktu ya setelah saya melapor ke Kelurahan saya dipertemukan dengan pegawai yang mengawasi pembangunan Gedung tersebut, mungkin agar lebih tahu bagaimana kejelasannya dan semoga ada jalan keluar yang diberikan oleh Kelurahan.”

Dari penjelasan tersebut peneliti menarik kesimpulan bahwa pada saat melapor kepada pihak Kelurahan bapak J mendapatkan informasi bahwa benar tanah yang dimilikinya akan dibangun sebuah gedung olahraga, beliau juga kemudian dipertemukan dengan pihak Pemprov yang diwakili pengawas dari pembangunan tersebut untuk melakukan diskusi lebih lanjut mengenai tanah yang menjadi sengketa.

3.1.3 Krisis

Puncak dari sengketa ini adalah pada saat diskusi kedua oleh bapak J dan pihak Pemprov dimana sempat terjadi ketegangan terhadap beberapa pihak yang bersengketa, hal ini dikarenakan bapak J sempat tidak terima bahwa tanah yang dimilikinya akan dipergunakan tanpa ada penggantian tanah dari pihak Pemprov. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Robbi Setiawan, S.STP yang kala itu menjabat sebagai Plt. Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dalam wawancara yang dilakukan pada Januari 2023 beliau menerangkan bahwa

“Saat kami pertemuan kembali, pada pertemuan kedua ini bapak J membawa dua keluarganya sambil membawa Mandau, untungnya pada saat itu babinsa di tempat dan dari pihak Bapak J juga kooperatif ya mereka mau mendengarkan penjelasan juga mau untuk memahami data yang kami berikan, awalnya memang beliau marah-marah, tapi sembari dijelaskan data-datanya beliau mulai mengerti.”

Dari penjelasan tersebut peneliti mengambil kesimpulan bahwa puncak dari sengketa tanah tersebut adalah pada saat diskusi antara pihak yang bersengketa terjadi sedikit keributan, bahkan ada pihak yang membawa senjata tajam dalam pertemuan tersebut, namun dengan penjelasan yang persuasif terhadap data-data yang ada situasi yang menegang dapat kembali kondusif.

3.1.4 Akibat

Menindaklanjuti diskusi tersebut pihak kelurahan melakukan pemeriksaan terhadap keaslian dari sertifikat tersebut. Pertama sertifikat tersebut diperiksa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulungan, dan didapati bahwasanya keterangan di dalam sertifikat tanah bernomor 16.04.01.01.3.02447 tersebut tidak ada terdaftar di kantor BPN Kabupaten Bulungan.

Melihat hal ini pihak kelurahan melakukan pemeriksaan pada data satellite dan menemukan hal yang sama, bahwasanya letak tanah yang dimaksud pada sertifikat tanah tersebut tidak ada. Untuk lebih memastikan hal ini, pihak kelurahan melakukan pengukuran patok dan memindainya kembali dengan Garmin Sattelite untuk sekaligus pemutakhiran data, namun data yang didapati bahwa tanah tersebut adalah milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara, sehingga dari pihak Kelurahan menyatakan bahwa sertifikat yang dimiliki bapak J adalah sertifikat palsu yang diberikan oleh mafia tanah.

3.1.5 Pasca Konflik

Dari data dan diskusi yang dilakuakn sebelumnya maka pada saat proses diskusi dan negosiasi berikutnya pihak Kelurahan memberikan beberapa alternatif dalam penyelesaian sengketa ini. Yang pertama adalah dikarenakan bukti administrasi yang tidak valid yang dimiliki oleh Bapak J, pihak Pemprov setuju untuk memberikan sisa tanah yang tidak dibangun kepada Bapak J, dari pihak Kelurahan juga akan memberikan bantuan dan pengawasan dalam pengurusan administrasi tanah sisa

yang diberikan, kemudian opsi yang kedua adalah bapak J menerima bahwa tanah tersebut sudah digunakan dan Gedung olahraga sudah terbangun dan tidak mendapatkan ganti rugi ataupun sisa tanah yang ada. Sehingga akhirnya bapak J memilih opsi pertama untuk membagi sisa tanah yang ada dan mengurus administrasi tanah tersebut.

3.2 Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah

Dalam kasus sengketa tanah pembangunan fasilitas olahraga yang diteliti ini, pihak kelurahan menjadi mediator yang tepat dikarenakan seluruh data dan informasi letak dan kondisi tanah didapatkan dari pihak kelurahan dan dibantu beberapa instansi terkait dalam mengumpulkan data.

Kunci utama dalam penelitian ini adalah meneliti bagaimana pihak kelurahan dalam menyelesaikan konflik pertanahan yang sedang terjadi dengan memerhatikan dimensi dan indikator-indikator yang telah peneliti gunakan. Lebih dari itu juga selama proses penelitian tentu ditemukan berbagai temuan-temuan yang terjadi yang merupakan faktor di luar dari indikator-indikator yang telah disiapkan.

Selama melaksanakan berbagai diskusi dan pendekatan-pendekatan dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah ini tentu tidak hanya pihak-pihak yang bersengketa yang dipertemukan.

3.2.1 Negoisasi dan Diskusi

Dalam proses diskusi dan negosiasi perlu adanya pihak ketiga atau pihak lain yang secara administratif dianggap mampu dalam membantu percepatan proses penyelesaian sengketa dalam hal ini salah satunya adalah Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bulungan karena memiliki data pemetaan luas-luas tanah di daerah Kabupaten Bulungan.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman bapak Agung Nugroho, S.T. beliau menjelaskan bahwa dalam pendataan luas dan daerah tanah di sekitar Tanjung Selor Hilir, tidak didapati data tanah atas nama bapak J, melainkan data tanah atas nama Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara dengan letak 2.835'' 117.393 yaitu petak tanah yang dijadikan sebagai lokasi pembangunan Gedung Dome Sports Centre Tanjung Selor. Beliau juga menambahkan bisa saja apabila ada bukti berupa bukti administratif yang diberikan oleh bapak J kepada pihak Kelurahan merupakan bukti administratif yang palsu yang bisa saja didapatkan dari mafia tanah yang kerap memasang spanduk-spanduk di petak tanah yang telah lama tidak terurus, sehingga menyebabkan masyarakat yang kurang paham dan mengerti akan surat kepemilikan atas tanah harus membayar mafia tersebut untuk mendapatkan surat kepemilikan atas tanah yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.

Pada saat peneliti mempertemukan bapak J dengan Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat Kabupaten Bulungan, bapak J mengaku memiliki sertifikat tanah yang dimaksud tetapi sedang tidak membawa dokumen tersebut dan menolak pada saat diminta untuk mengambil ke kediaman beliau sehingga mengganggu proses penyelesaian sengketa tanah yang dimaksud.

Dalam proses penelitian lanjutan untuk mencari penyelesaian masalah sengketa tanah ini peneliti kembali mempertemukan bapak J dengan Plt Lurah Tanjung Selor Hilir untuk melakukan diskusi lanjutan mengenai tuntutan yang dilayangkan oleh bapak J kepada pihak kelurahan. Dalam wawancara berikutnya bapak J menerangkan bahwa sertifikat tanah yang dimilikinya didapatkan

dengan proses yang cepat oleh notaris PPAT yang sudah lama tidak beliau jumpai. Dari pernyataan tersebut peneliti memiliki dugaan bahwasanya sertifikat tanah yang dimiliki oleh bapak J merupakan sertifikat tanah yang palsu dan tidak sah. Hal tersebut berangkat dari kegagalan sertifikat yang mana dalam penerbitannya tidak melalui kelurahan yang harus membuat surat permohonan terlebih dahulu dan membawa beberapa orang saksi sebagai bukti kuat tanah tersebut adalah benar miliknya. Hal ini juga sejalan dengan pernyataan yang disampaikan oleh Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa bisa saja sertifikat kepemilikan tanah yang dimiliki bapak J merupakan sertifikat palsu.

3.2.2 Mediasi dan Arbitrasi

Untuk memeriksa letak tanah apakah akurat dan sesuai dengan data yang ada dan diberikan dari pihak Kelurahan dan Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat, peneliti melakukan pengukuran letak tanah. Dalam prosesnya, peneliti melakukan pengukuran bersama dengan Plt Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hilir, staff Bidang Kawasan Permukiman dan Perumahan Rakyat Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat Kabupaten Bulungan, Bapak J, Bhabinkamtibmas Tanjung Selor Hilir, dan Babinsa Tanjung Selor Hilir, serta staff dari Kelurahan Tanjung Selor Hilir.

Dalam proses pengukuran peneliti dan tim pengukur menggunakan GPS Garmin untuk mendapatkan data pemetaan yang akurat. Dari hasil pengukuran didapati lokasi tanah yang dijadikan Gedung Dome Sports Centre berada pada sekitar Latitude 2.83555884” dan Longitude -117.369845, 117.365472, 117.365458. Dari data tersebut kemudian peneliti melakukan pencocokan data dengan yang disediakan oleh pihak Kelurahan dan data tersebut merupakan data yang akurat.

Selama melakukan penelitian, sembari mengumpulkan data dan mengobservasi temua-temuan di lapangan, salah satu narasumber Bapak Robbi Setiawan, S.STP menjelaskan ada beberapa tahapan dalam proses penyelesaian permasalahan tanah dan salah satunya adalah dengan menjadi mediator bagi pihak-pihak yang bersengketa. Jalan mediasi ini diharapkan dapat menggali informasi-informasi yang dibutuhkan untuk proses penyelesaian lebih lanjut, seperti apakah terdapat bukti kepemilikan tanah, luas tanah dan sebagainya.

Seperti yang beliau jelaskan pada saat melakukan wawancara, beliau menyatakan

“...jadi, dalam proses penyelesaian sengketa kaya gini, kami biasanya selalu jadi mediator dari orang orang yang bersengketa ni. Terus kami bawa diskusi mereka, diskusinya tu mulai dari surat atau sertifikat tanah yang kami tanyakan, habis tu kami cek dulu di database, betul atau enda data di surat tanah tu sama pemetaan gps kami ni, kalau nda betul atau kurang akurat, baru kita pergi ngukur.”

Dari pernyataan tersebut peneliti menyimpulkan bahwa dari pihak kelurahan telah mampu menjadi mediator yang baik dalam kasus sengketa tanah ini, lebih dari itu yang menjadi nilai tambah adalah bagaimana data-data pemetaan tanah yang lengkap juga dapat menjadi penunjang dalam percepatan proses penyelesaian sengketa tanah ini.

Dalam wawancara lanjutan dengan pihak kelurahan, Plt Lurah Tanjung Selor Hilir menyatakan.

“kami juga buat kerjasama dengan beberapa pihak de, salah satunya dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan. Jadi dalam kerjasama ini, kami sudah buat syarat sama berkas yang

harus masyarakat lengkapi, nah salah satu syaratnya ini harus memasang patok tanah, nah disini la tugas kita memastikan patok tu akurat nda digeser-geser sama orang.”

Beliau juga menambahkan

“sampai kami buat selebaran persyaratannya tu de, kami tempel di kantor, kantor pertanahan, sama di beberapa fasilitas umum juga kami sebarkan lewat media sosial, gunanya supaya masyarakat setidaknya ada gambaran dan kepedulian terhadap tanah yang mereka punya, jadi pas sampai di kantor, berkas sudah lengkap, kita tinggal eksekusi.”

Dari pernyataan diatas peneliti menyimpulkan bahwa upaya yang dilakukan merupakan langkah yang tepat, selain untuk memberikan edukasi kepada masyarakat dan memanfaatkan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi, upaya ini juga merupakan langkah pencegahan terhadap kasus-kasus sengketa tanah yang diajukan namun menjadi tidak kondusif dikarenakan masyarakat yang tidak tahu mengenai alur dan persyaratan pengurusan tanah.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan narasumber yang mengaku sebagai pihak yang tanahnya digunakan untuk pembangunan fasilitas olahraga tersebut, bapak J, beliau mengatakan:

“dulu saya pak ditawari untuk mendaftarkan tanah ini, prosesnya cepat dan dapat sertifikat, tapi dari pihak penawa tersebut meminta sejumlah uang, tentu saya iyakan, karena saya tidak tahu bagaimana pendaftaran tanah ni, soalnya kami menetap di desa Tengkapak sana bukan disini.”

Dari pernyataan tersebut peneliti mengambil dugaan bahwa sertifikat yang dimiliki beliau adalah sertifikat palsu dan beliau merupakan korban dari mafia tanah. Berangkat dari temuan tersebut peneliti kemudian kembali melaksanakan pengecekan data-data tanah baik dari database Kelurahan, database Dinas PUPR PERKIM, hingga melakukan pengukuran kembali bidang tanah yang dipermasalahkan. Dalam wawancara lanjutan dengan pihak Kelurahan, Plt Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hilir mengatakan

“ini kita mau cek lagi ti betul atau tidak tanah itu punya bapak ni, sekalian habis ini kita ngukur, buat tau lebih pastinya.”

Setelah melihat data dalam database Kelurahan didapati bahwa tanah yang dimaksud dalam sertifikat bapak J tidak ada dan tidak ditemukan, kemudian pada saat diperiksa kembali bidang tanah yang dipermasalahkan, tanah tersebut terdaftar sebagai tanah milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara beserta asset yang dibangun di atas tanah tersebut. Dari temuan ini ternyata benar bahwa sertifikat tanah bernomor 16.04.01.01.3.02447 milik bapak J merupakan sertifikat palsu.

Untuk memastikan pemetaan data petak tanah, peneliti bersama pihak kelurahan melakukan pemeriksaan kembali terhadap patok-patok tanah yang ada, disini peneliti bersama dengan Plt Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hilir beserta dengan dua orang staff Kelurahan. Untuk pemetaan yang akurat peneliti menggunakan alat bantu GPS Garmin Sattelite sehingga dalam pemetaan, data koordinat tanah langsung dikirim melalui satelit dan langsung masuk ke dalam database Kelurahan.

Setelah proses pengecekan kembali telah dilakukan peneliti mempertemukan seluruh pihak yang bersengketa di Kantor Kelurahan Tanjung Selor Hilir didampingi oleh Babinsa dan Bhabinkamtibmas agar suasana diskusi dan proses negosiasi yang dilakukan dapat berjalan kondusif.

Dalam pertemuan ini bertujuan untuk menegosiasi serta memediasi pihak yang bersengketa juga untuk menemukan jalan keluar terbaik yang bersifat objektif bagi kedua belah pihak. Dalam membuka diskusi Plt Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hilir memberikan beberapa opsi. Pertama didaftarkan dan

diterbitkan sertifikat untuk bapak J namun luas tanah tidak seperti yang bapak J miliki di sertifikat palsu yang dimilikinya, dan yang kedua adalah dengan membawa ke persidangan untuk menentukan siapa yang memenangkan hak atas tanah tersebut.

Dari pihak Provinsi mengatakan “memang dari tanah yang digunakan memang masih ada sisa tanahnya yang tidak dibangun di atasnya, jika memang beliau bersikeras mengklaim bahwa tanah tersebut adalah benar miliknya, maka kami bisa berikan sisanya itu”

Bapak Plt Lurah menambahkan “kalau bapak mau membawa kasus ini ke jalur hukum lagi, kami bisa pastikan kalau bapak nanti kalah dalam persidangan, karena kasus ini nda pertama kali di bawa ke persidangan, tahun-tahun sebelumnya sudah pernah pak, jadi pilihan tinggal bapak yang menentukan.”

Mendengar masukan yang telah disampaikan peneliti memberikan pandangan-pandangan baru kepada bapak J mengenai pentingnya untuk melihat suatu keputusan secara jangka Panjang, tentu kita tidak mau orang yang tidak bersalah harus membayar denda atau bahkan dihukum tahan sebagai akibat dari kalah dalam persidangan, sehingga bapak J memilih opsi pertama yaitu pembagian sisa tanah yang ada lalu dibuatkan sertifikat dan didaftarkan dalam pendataan Kelurahan Tanjung Selor Hilir.

Setelah diskusi dan pembahasan mengenai teknis penyerahan tanah, peneliti dan pihak Kelurahan, Bapak J, pihak Provinsi, dibersamai juga oleh Babinsa dan Bhabinkamtibmas melakukan pengukuran sisa tanah yang akan diberikan, melakukan pemetaan patok menggunakan garmin satelit dan pendaftaran tanah untuk kemudian menerbitkan sertifikat tanah yang akan diberikan.

Dari beberapa rangkaian kegiatan, wawancara, serta mediasi dan negosiasi, peneliti dapat menyimpulkan bahwa kasus sengketa tanah pembangunan fasilitas olahraga di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara telah selesai, hal tersebut karena kedua pihak akhirnya memilih jalan damai, dan bapak J menerima untuk mendapatkan sisa tanah yang ada dan didaftarkan untuk diterbitkan sertifikatnya.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Sengketa bermula pada tahun 2015 pada saat bapak J ingin melihat kondisi tanah yang dimilikinya, namun terdapat banyak truk yang berada di lokasi sedang melakukan pengurusan tanah, sehingga bapak J melaporkan hal tersebut kepada pihak Kelurahan Tanjung Selor Hilir untuk mendapatkan tindakan lebih lanjut. Hal yang menjadi penghambat dalam proses penyelesaian sengketa ini adalah pada saat bapak J diminta untuk menunjukkan surat hak atas tanah tersebut beliau bersikeras tidak mau menunjukkan dengan alasan bahwa tanah tersebut telah diberikan secara turun-temurun oleh keluarganya. Namun, berdasarkan surat keterangan tanah nomor 953/613/Ket/2014 tanah yang terletak pada lokasi yang sama dengan luas 18000 meter persegi merupakan tanah milik pemerintah provinsi Kalimantan Utara, sehingga proses penyelesaian sengketa tanah dibatalkan. Setahun kemudian pada Juni 2016 telah rampung pembangunan Gedung Dome Sports Centre yang menjadi salah satu pusat untuk berolahraga di Tanjung Selor.

Dari beberapa rangkaian kegiatan, wawancara, serta mediasi dan negosiasi, peneliti dapat menyimpulkan bahwa kasus sengketa tanah pembangunan fasilitas olahraga di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara telah selesai, hal tersebut karena kedua

pihak akhirnya memilih jalan damai, dan bapak J menerima untuk mendapatkan sisa tanah yang ada dan didaftarkan untuk diterbitkan sertifikatnya.

IV. KESIMPULAN

Peneliti berdasarkan penelitian mengenai Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Pembangunan Fasilitas Olahraga: Studi Kasus di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara dapat mengambil kesimpulan bahwa

1. Sengketa tanah merupakan permasalahan terhadap sebidang tanah yang penyebabnya berbagai macam, mulai dari batas patok yang tidak jelas, sertifikat yang bermasalah, historis tanah yang tidak jelas bahkan tumpang tindih kepemilikan atas tanah. Dalam kasus ini yang menjadi akar permasalahan adalah kepemilikan sertifikat tanah palsu yang disebabkan oleh mafia tanah, sehingga masyarakat menganggap sebidang tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan sertifikat yang dimilikinya namun kenyataannya sertifikat tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yang mengakibatkan kasus tanah tersebut tidak dapat diselesaikan secara hukum sehingga langkah penyelesaian sengketa ini adalah melalui jalur mediasi dan negosiasi..
2. Untuk menyelesaikan permasalahan ini pihak kelurahan memberikan beberapa alternatif penyelesaian, yang pertama adalah dengan memberikan sisa tanah yang tidak dibangun kepada bapak J dan dari pihak kelurahan akan dibantu untuk memetakan patok tanah dan mendaftarkan tanah tersebut lalu diterbitkan sertifikatnya. Opsi kedua adalah membawa kasus ini ke persidangan namun tentu tidak dapat memberikan hasil yang baik untuk keduanya, karena sertifikat yang dimiliki bapak J adalah palsu, sehingga pihak yang dimenangkan dan diuntungkan adalah pihak Pemerintah Provinsi. Jadi seluruh pihak sepakat untuk memilih opsi pertama, dengan pihak Pemerintah Provinsi memberikan sisa tanah yang tidak dibangun, dan pihak Kelurahan membantu memetakan koordinat tanah dan membantu menerbitkan surat kepemilikan tanahnya.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian. Penelitian juga hanya dilakukan pada satu lokasi penelitian saja yaitu Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Ar-Rozi, M. F. A. (2021). Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Adanya Putusan Pidana.

Emirzon, Joni. 2001. Alternatif Penyelesaian sengketa di Luar Pengadilan Negosiasi, Mediasi, Konsultasi & Arbitrase Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

Fisher, Simon (2001), Mengelola Konflik : Keterampilan dan Strategi Untuk Bertindak, The British Council Indonesia, Jakarta

Indao, J. (2021). Peran Kepala Desa Dalam Penyelesaian Masalah Sengketa Tanah Di Desa Pasapa, Mambu, Kecamatan Messawa, Kabupaten Mamasa, Provinsi Sulawesi Barat.

Pusparini, A. (2021). Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon).

