



PENERAPAN ITIKAD BAIK PARA PIHAK PADA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI DESA SEGARA MAKMUR

Oleh

Sri Wahyuni¹, Gisca Pandu Ramanda²

^{1,2}Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Email: sri.wahyuniok@yahoo.com

Article History:

Received: 06-12-2022

Revised: 13-01-2023

Accepted: 25-01-2023

Keywords:

Settlement, Dispute
land, good faith

Abstract: *There are several land problems in Segara Makmur Village, this is due to the bad faith of one of the parties in the land sale and purchase agreement. Good faith according to Sutan Remy is the intention of one of the parties in carrying out an agreement not to harm the other party. But what if the land sale and purchase agreement is carried out without good faith from both parties, it will cause harm to the other party. if this happens, it is necessary to settle land disputes in Segara Makmur Village which can be resolved either through litigation or non-litigation. However, in reality, if the settlement through non-litigation is not successful and proceeds to the litigation route, it is necessary to consider several things, such as costs, time, energy, thoughts consumed and focus on resolving the dispute through litigation or court, but not a few feel disadvantaged when unable to prove or lack of evidence. The method used is legal counseling and discussions with residents of Segara Makmur Village regarding the factors that cause disputes and dispute resolution according to Indonesian positive law. The results of the question-and-answer discussion from legal counseling activities obtained 1) that the factors that cause land disputes often arise, including there are intermediaries selling land who are only concerned with profit without paying attention to the land documents that are the object of sale and purchase, not checking the status of land ownership at BPN, the implementation of the sale and purchase agreement is not based on the good faith of the parties including the intermediary 2) How is the application of the principle of good faith in resolving land disputes in Segara Makmur Village*

PENDAHULUAN

Desa Segara Makmur merupakan salah satu desa yang terletak di kecamatan Tarumajaya Bekasi Jawa Barat. Negara Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum. Semua yang menyangkut kesejahteraan umum sudah diatur dalam undang-undang dalam bentuk peraturan-peraturan tertulis. Dengan demikian sebuah kepastian hukum untuk seseorang pada hakikatnya telah terjamin oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Indonesia disebut sebagai negara agraris. Sebutan seperti itu memang sudah tidak asing bagi masyarakat karena sudah ditanamkan sejak pendidikan dasar. Hal ini



dibuktikan dengan sebagian besar penduduk Indonesia yang bermata pencaharian di bidang pertanian atau bercocok tanam. Selain itu, kualitas lahan di Indonesia yang baik juga meningkatkan jenis-jenis usaha baru dan masuknya berbagai investasi di berbagai bidang, seperti perkebunan, pertanian, industri, perumahan, dan sebagainya. Pembangunan yang dilakukan harus memperhatikan kebutuhan generasi sekarang tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang. (Marthinu & Nadiroh, n.d.) Pembangunan yang tidak terkendali akan mengakibatkan penyempitan lahan imbas dari perluasan jenis usaha tersebut dan efeknya menimbulkan konflik sengketa lahan yang melibatkan beberapa pihak. Tanah adalah suatu aset negara yang sangat banyak sekali, sumber penghasilan negara juga sebagian besar dari pajak dan salah satu pajak yaitu pajak dari tanah, baik itu pajak bangunan maupun pajak-pajak yang lain misalnya sewa, hak pakai, dan lain sebagainya.¹ Tanah lama kelamaan pasti akan habis dengan setiap tanah bermilik atau berpenghuni karena semakin banyaknya penduduk Indonesia. Bisa jadi lama-kelamaan tanah kita habis dan semua untuk dimanfaatkan sudah tidak ada lahan yang kosong atau terlantar.

Maka dari itu, dengan perkembangan teknologi diperlukan suatu perangkat yang dapat mengakses dengan mudah informasi yang terkait dengan tanah dengan mempertimbangkan peraturan yang hidup dimasyarakat yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Peraturan tersebut haruslah berupa hukum yang jelas demi memberi kepastian hukum untuk pemilik-pemilih sah dari tanah tanah tertentu. Dengan demikian merupakan salah satu cara untuk meminimalisasi konflik-konflik dari masyarakat maupun dari pemerintah yang dilatar belakangi oleh sengketa tanah.²

Kenyataan, fenomena sengketa tanah yang muncul ke permukaan begitu luar biasa. Sengketa-sengketa itu terjadi antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan investor, masyarakat dengan masyarakat sendiri, bahkan terjadi antara pemerintah dengan pemerintah. Sebagian besar permasalahan ini muncul akibat pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata, maupun perkebunan skala besar. Di luar Jawa misalnya, sengketa tanah terjadi antara masyarakat adat yang mempertahankan hak adat atas tanah dengan pemilik modal besar yang mendapatkan konsesi perusahaan hutan, pertambangan, termasuk didalamnya pertambangan minyak dan gas bumi, dan pengembangan agribisnis dengan pola PIR (Perkebunan Inti Rakyat).

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.³ Beberapa contoh penelitian terdahulu yaitu Laturette yang meneliti tentang Penyelesaian sengketa atas tanah

¹ Ali Achmad C., 2004, Hukum Agraria(pertanahan Indonesia) jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 328.

² Adrian Sutedi, 2009, Perakhan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, hlm 23.

³ Semarang, N. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan Herlina Ratna Sambawa Ningrum. In *Jurnal Pembaharuan Hukum: Vol. 1* (Issue 2). Mei-Agustus. www.google.com/kasushakatastanah



masyarakat hukum adat⁴. Mudjiono meneliti tentang Alternatif penyelesaian sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan⁵. Penulisan ini fokus pada asas itikad baik para pihak pada penyelesaian sengketa tanah di Desa Segara Makmur.

Analisis situasi

Ada beberapa kasus tanah yang terjadi di Desa Segara Makmur, perlu beberapa materi yang di sampaikan mengenai:

1. Faktor apa saja penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah di Desa Segara Makmur?
2. Bagaimana penerapan asas itikad baik para pihak pada penyelesaian sengketa tanah di Desa Segara Makmur?

Tujuan

Dengan kegiatan penyuluhan hukum diharapkan :

1. Untuk mengetahui faktor apa saja penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah di Desa Segara Makmur.
2. Untuk mengetahui penerapan asas itikad baik para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah.

METODE

Metode yang digunakan dalam pengabdian masyarakat ini dengan cara melakukan penyuluhan hukum sebagai bahan masukan dan wawasan ilmu pengetahuan tentang faktor-faktor penyebab terjadinya masalah sengketa tanah dan mengenai penyelesaian sengketa tanah di Indonesia menggunakan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Adapun materi yang disampaikan terkait tata cara jual beli tanah dengan mengedepankan asas itikad baik Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata dan perjanjian jual beli tanah yang mengacu pada syarat sah nya perjanjian 1320 KUH Perdata.

Dan setelah pemberian materi dilanjutkan dengan diskusi tanya jawab dengan warga desa sehingga tau beberapa faktor yang menyebabkan adanya permasalahan tanah yang timbul didesa Segara Makmur.

HASIL

Faktor Penyebab Sering Munculnya Masalah Sengketa Tanah di Desa Segara Makmur

Ada beberapa factor diantaranya:

Adanya dikenal istilah calo (perantara) dalam melakukan jual beli tanah namun kurang memperhatikan detail tentang data fisik dan data yuridis tanah yang akan dijual beli. Kemudian ada unsur-unsur jual beli tanah yang belum di landasi dengan itikad baik, seperti contoh satu tanah yang memiliki beberapa kepemilikan surat tanah atas nama beberapa orang tanah, jadi ada tumpang tindih alas hak-hak orang lain yang berbeda dalam satu tanah. Dan factor berikunya, ketika sudah membeli tanah, karena sudah mengeluarkan banyak uang untuk membeli tanah maka untuk mengurus surat sertifikat membutuhkan biaya yang tidak sedikit seperti harus membayar pajak penjual dan pajak pembeli serta juga biaya PPAT dan

⁴ Adonia Ivonne Laturette, "Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat," *Jurnal Sasi* 22 (2016): 55–66.

⁵ Mudjiono Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 14, no. 3 (2007): 458–473.



atau Notaris. Factor lain belum memahami dengan baik bahwa perjanjian jual beli tanah itu harus memenuhi unsur 1320 KUHPerdara, yaitu Sepakat, Cakap, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal dan 1338 ayat (3) bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itulah beberapa factor penyebab adanya permasalahan terkait tanah di Desa Segara Makmur.

Disisi lain perilaku penegakan hukum dalam penyelesaian sengketa atas tanah yang berbasis berkeadilan dapat dicapai apabila penegak hukum memiliki kemampuan dalam mengambil kesimpulan dalam keputusan yang ditetapkan. Kemampuan ini bukan hanya sekedar menjalankan suatu prosedur yang tekstual karena apabila penegak hukum itu sendiri memberikan keputusan secara tekstual dalam proses peradilan maka tidak akan tercapai penyelesaian sengketa yang berkeadilan. Pola pikir penegak hukum haruslah mencakup hal-hal tentang keadilan, kepastian, dan mengandung kemanfaatan sosial. Maka terhadap sertifikat yang telah diterbitkan atas nama pihak3 dapat dikatakan terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Elsa Syarief dalam bukunya yang berjudul "Menuntaskan Sengketa Tanah" mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:⁶

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksiesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Asas itikad baik para pihak pada penyelesaian sengketa tanah di Desa Segara Makmur

Asas itikad baik para pihak, meliputi pihak penjual, pihak pembeli dan pihak lain dalam hal ini pihak perantara (calo tanah) yang biasa di kenal masyarakat desa setempat. Selama ini jika ada permasalahan terkait tanah maka biasanya diselesaikan melalui jalur non litigasi seperti musyawarah para pihak baik penjual, pembeli maupun pihak perantara jika ada yang menggunakan jasanya. Apabila telah berhasil memperoleh satu kesepakatan para pihak maka hal itu akan dilaksanakan oleh para pihak yang bersepakat secara lisan atau dibuat kesepakatan secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak untuk dilaksanakan berdasarkan itikad baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah. Namun bila penyelesaian melalui jalur non litigasi tersebut belum mencapai kesepakatan baru upaya hukum litigasi ditempuh para pihak untuk mendapatkan keadilan melalui proses persidangan.

Proses persidangan tersebut juga bisa dikatakan tidak mudah karena memerlukan biaya yang tidak murah, waktu yang tidak sedikit, tenaga dan pikiran yang terbebani karena adanya masalah sengketa tanah. Dan diperlukan alat bukti yang mendukung masing2 pihak dalam menuntut keadilan melalui jalur litigasi atau jalur pengadilan.

⁶ Elsa Syarief, Op.Cit, hal.75



Namun disisi lain jika dicermati permasalahan tanah yang semakin kompleks dan meningkat secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan penanganan serius dan sistematis. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa, sehingga dibutuhkan beragam upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (Non-Ligitasi). Mulai dari melalui mediasi, fasilitasi, dan lainnya untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 11 tahun 2009 tentang Kebijakan dan Strategis Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan tahun 2009, dengan berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknik (Juknis) Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Selain itu, peran dari UUPA ini dirasa kurang difungsikan dengan maksimal dan penerapannya kurang tegas karena berbenturan dengan berbagai kepentingan para penguasa yang mana makin meruncingkan persoalan agraria ini. Kebijakan pemerintah yang tidak konsisten, saling tumpang tindih dengan peraturan-peraturan yang lain, dan adanya ambivalensi semakin memperburuk situasi. UUPA No. 5 tahun 1960 ini seakan-akan tidak berkuat dengan terus dikeluarkannya peraturan-peraturan baru, seperti peraturan pertambangan, perkebunan, industri, bahkan peraturan otonomi daerah yang memiliki suatu kepentingan tersendiri bagi daerahnya. Sejak pergantian kekuasaan dari orde lama hingga era reformasi sekarang ini kasus konflik agraria tidak semakin membaik.⁷

Menurut Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 Permohonan pembatalan sertifikat dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat.

Menurut Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Pada Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Penyelesaian sengketa melalui jalan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator bisa dijadikan salah satu alternatif penyelesaian sengketa ini. Apabila kesepakatan tidak kunjung tercapai, maka dapat diteruskan melalui

⁷ Erlangga Ramadhan, F. (2019). *PERAN HUKUM AGRARIA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA Perencanaan Pembelajaran PPKN View project*. <https://www.researchgate.net/publication/334162735>



Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan mengumpulkan data-data atas tanah tersebut yang valid. Diperlukan juga itikad baik dari pihak yang bersengketa agar persoalan ini dapat segera diselesaikan dengan hasil yang memuaskan pihak yang bersengketa.

Perkara pertanahan di lingkungan Peradilan Umum adalah semua perkara perdata dan perkara pidana dikalangan semua penduduk sejak perkara pemilikan dan atau penyerobotan tanah atau perampasan tanah. Dalam kaitan dengan pendaftaran tanah dimana kantor Badan Pertanahan Nasional (PBN) mengeluarkan alat bukti hak atas tanah atau sertifikat tanah, yang berarti sertifikat tanah itu adalah Keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Umum tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat tersebut dan hal ini menjadi kewenangan Peradilan TUN sehingga dalam praktik Pengadilan Negeri hanya bisa memutuskan sertifikat tanah tidak mempunyai kekuatan hukum karena ia tidak berwenang untuk membatalkannya.

Untuk itu, perlunya juga memahami dengan baik mengenai konsep perjanjian jual beli tanah yang beritikad baik,

Selain itu, untuk pencegahan agar kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia ini dapat diminimalisir yaitu pemerintah harus mensosialisasikan mengenai pentingnya mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah dan juga menurunkan biaya untuk mengurus keperluan pendaftaran tersebut agar masyarakat yang kurang mampu dapat mendaftarkan kepemilikan tanahnya. Dalam hal ini, bukan hanya pemerintah saja yang diharapkan dapat mencegah timbulnya kasus sengketa tanah, tetapi masyarakat juga harus berperan dalam meningkatkan kesadaran akan pentingnya mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah.

KESIMPULAN

Penyuluhan hukum yang dilakukan di Desa Segara Makmur bertujuan untuk memberikan pengetahuan tentang tata cara jual beli tanah dengan itikad baik. Dan jual beli tanah sesuai dengan syarat sah nya perjanjian dan UUPA terkait untuk memberikan pengetahuan dan informasi tentang upaya penyelesaian sengketa tanah di Desa Segara Makmur baik secara jalur litigasi maupun non litigasi.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Adonia Ivonne Laturette, "Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat," *Jurnal Sasi* 22 (2016): 55–66.
- [2] Adrian Sutedi, 2009, *Perakhan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, hlm 23.
- [3] Ali Achmad C., 2004, *Hukum Agraria(pertanahan Indonesia)* jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 328.
- [4] Erlangga Ramadhan, F. (2019). *PERAN HUKUM AGRARIA DALAM PENYELESAIAN SENKETA TANAH DI INDONESIA Perencanaan Pembelajaran PPKN View project.* <https://www.researchgate.net/publication/334162735>
- [5] H.Hambali Thalib, *Sanksi Pidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Bandung, Kencana, 2009, hal 20
- [6] Mudjiono Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 14, no. 3 (2007): 458–473.
- [7] Nadiroh, E. M. (2017). PENGARUH EXPERIENTAL LEARNING DAN PENGETAHUAN



-
- PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN TERHADAP BERPIKIR ANALITIK MASALAH LINGKUNGAN. Pendidikan Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan, 39-52.
- [8] Semarang, N. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan Herlina Ratna Sambawa Ningrum. In *Jurnal Pembaharuan Hukum: Vol. 1* (Issue 2). Mei-Agustus. www.google.com/kasushakatastanah
- [9] Syarief, Elza, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta, PT Gramedia, 2014.



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN