

Implikasi Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT. Sentul City dengan Warga Bojong Koneng yang Berupa Pembuatan *Green Living* serta Pengupayaan *Win-Win Solution*

Fathya Rachma Firdani*, Arif Firmansyah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*fathyarachma99@gmail.com, arif.firmansyah@unisba.ac.id

Abstract. A covenant is a legal act in which one or more persons bind themselves or bind themselves to one or more people. Related to the disputed peace agreement, it is hoped that residents and PT Sentul City will get a win-win solution decision and legal certainty. In accordance with the applicable rules. Based on this phenomenon, the problems in this study are formulated as follows. 1) How is the Implications of the Arable Land Dispute Peace Agreement Between PT Sentul City and Bojong Koneng Residents in the Form of Making Green Living and Pursuing a Win-Win Solution? 2) How is the Legal Status of the Arable Land Dispute Peace Agreement Between PT Sentul City and Bojong Koneng Residents Connected with the Burgerlijk Wetboek? This study uses a normative juridical approach, which is an approach based on the main legal material by examining theories, concepts, legal principles and laws and regulations related to this research with a research specification that is descriptive analytical. Sources of primary and secondary legal material data are based on statutory regulations and books related to peace treaty and to support the fulfillment of secondary data, interviews were conducted with related parties. The data analysis used is qualitative data analysis. The conclusion that based on the results of this study, the sengketa peace agreement between PT Sentul City and Bojong Koneng Residents is not in writing, and relies more on residents' awareness of the land they occupy belong to PT Sentul City so that the chances of violations of the agreement are wide open.

Keywords: *Treaties, Reconciliation, Disputes.*

Abstrak. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Terkait dengan perjanjian perdamaian sengketa tersebut diharapkan Warga serta PT Sentul City mendapatkan keputusan secara win-win solution dan adanya kepastian hukum. Sesuai pada aturan yang berlaku. Berdasarkan fenomena tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut. 1) Bagaimana Implikasi Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Yang Berupa Pembuatan Green Living Serta Pengupayaan Win-Win Solution? 2) Bagaimana Status Hukum dari Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini dengan spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis. Sumber data bahan hukum primer dan sekunder berdasarkan peraturan perundang-undangan serta buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian damai, dan untuk mendukung terpenuhinya data sekunder, maka wawancara dilakukan kepada pihak terkait. Bahan hukum tertier pada penelitian ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian damai. Dengan analitis data secara kualitatif. Simpulan bahwa berdasarkan pada hasil penelitian ini perjanjian perdamaian sengketa antara PT Sentul City dengan Warga Bojong Koneng tidak secara tertulis, dan lebih mengandalkan pada kesadaran warga akan tanah yang ditempatinya tersebut milik PT Sentul City sehingga peluang terjadinya pelanggaran atas perjanjian terbuka lebar.

Kata Kunci: *Perjanjian, Perdamaian, Sengketa* .

A. Pendahuluan

Tanah merupakan faktor terpenting untuk manusia seperti untuk tempat tinggal dan tempat untuk meningkatkan perekonomian, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam memiliki tanah tersebut. Kebutuhan akan tanah setiap tahunnya akan terus meningkat seiring dengan perkembangan populasi manusia yang semakin meningkat dan membutuhkan tempat tinggal, serta tempat untuk meningkatkan perekonomian seperti pertanian.

Banyak terjadi kasus mengenai tanah-tanah yang lama tidak dipergunakan oleh pemiliknya dikuasai oleh pihak lain yang tidak berhak menguasai. Hal ini bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana, akan tetapi hal tersebut tidak selalu dilakukan tuntutan pidana, atau dapat diselesaikan secara lain dengan mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah yang bersangkutan, misalnya rakyat yang mendudukinya dapat dipindahkan ke tempat lain atau jika diperlu dilakukan pengosongan dengan paksa tanpa perlu adanya perantara atau keputusan pengadilan

Permasalahan yang Peneliti akan kaji mengenai permasalahan adanya somasi karena PT Sentul City memegang hak atas bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) no. B 2412 dan 2411 Bojong Koneng, yang awalnya tanah tersebut dimiliki oleh PTPN XI Pasir Maung, kini dimiliki oleh PT Sentul City. Pada tahun 1994, Hak Guna Usaha (HGU) No. 2 yang berlaku hingga tahun 2013. Sentul City pun mengakui bahwa pada tahun 1994 bekerjasama dalam pengelolaan tanah dengan masyarakat. Dan memiliki fakta hukum yang berupa PT Sentul City mempunyai sertifikat Hak Guna Bangunan. Serta dari adanya permasalahan sengketa tanah tersebut muncul warga lainnya yang mendiami lahan sengketa tersebut.

Dengan adanya penulisan ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan Bagaimana Implikasi Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Yang Berupa Pembuatan Green Living Serta Pengupayaan Win-Win Solution? Dan Bagaimana Status Hukum Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)?

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis bertujuan untuk memberi pengetahuan dan memahami:

1. Bagaimana Implikasi Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Yang Berupa Pembuatan Green Living Serta Pengupayaan Win-Win Solution?
2. Bagaimana Status Hukum Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)?

B. Metodologi Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).

Spesifikasi dari penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam permasalahan yang ada dalam penulisan ini ini.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bagaimana Implikasi Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Yang Berupa Pembuatan Green Living Serta Pengupayaan Win-Win Solution?

Perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

yang menyebukkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.

Perjanjian memiliki 2 (dua) bentuk yaitu secara Tertulis dan Tidak Tertulis. Serta Syarat Sah-nya dalam suatu Perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) terdapat 4 (empat) syarat, yaitu

1. Kesepakatan Para Pihak
2. Kecakapan Para Pihak
3. Adanya Objek Perjanjian
4. Sebab Yang Halal

Sesuai dalam Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) terdapat 4 (empat) unsur perdamaian, yaitu:

1. Persetujuan Kedua Belah Pihak
 2. Kedua Belah Pihak Sepakat Mengakhiri Sengketa
 3. Isi Perjanjian Menyerahkan, Menjanjikan atau Menahan Suatu Barang secara Tertulis
 4. Sengketa Tersebut Sedang Diperiksa Atau Untuk Mencegah Timbulnya Suatu Perkara
- Maka, dari ke-4 (empat) unsur tersebut dalam Perjanjian Perdamaian memiliki syarat,

anantara lain:

1. Harus di buat secara tertulis
2. Kedua belah pihak harus mempunyai hak menguasai atas segala benda yang termasuk dalam persetujuan perdamaian tersebut.

Dalam permasalahan ini sudah ada pertemuan Sentul dengan Warga sehingga terdapat beberapa titik temu perdamaian. Akan tetapi, titik temu tersebut tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis. yang seharusnya dilakukan sesuai dengan Hukum bahwasannya dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang berisi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian yang dilakukan secara tidak tertulis akan memberikan dampak yang buruk seperti adanya pelanggaran dari perjanjian yang telah dibuat semisal perusahaan melakukan pergeseran tanah atau melarang warga menggunakan Sumber Daya Alam (SDA) yang berada di tanah milik PT Sentul City. Maka, warga tidak dapat melakukan gugatan atas perjanjian yang telah disepakati dengan PT Sentul City.

dalam Penjelasan Umum Bagian II angka 2 pada paragraph Terakhir, yaitu :

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing” (Pasal 2 ayat 4).

Pasal 2 ayat (4) UUPA, menyebutkan bahwa⁸⁸ :

“Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.

Bagaimana Status Hukum Perjanjian Perdamaian Sengketa Tanah Garapan Antara PT Sentul City Dengan Warga Bojong Koneng Dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)?

Azas-azas Perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu:

1. **Azas Konsensualitas**, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai

syarat-syarat sahnya perjanjian.

2. **Azas Kebebasan Berkontrak**, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan bahwa:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang olehundang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Dari perjanjian ini status hukum yang di dapat cukup positif karena kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan (*win-win solution*). Serta Aparat Desa telahmendapatkan persetujuan relokasi rumah bagi Warga yang terkena dampak permasalahan ini. Akan tetapi, apabila perjanjian ini tidak dilakukan secara tertulis maka tidak sah dan tidak dapat memiliki kekuatan hukum yang mengikatoleh kedua-nya, sesuai dalam Pasal 1851 KUHPerdara, yang berisi:

“Perdamaian adalah suatu Perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang mengakhirisuatu perkara yang sedang bergantung atau pun mencegah timbulnya suatuperkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis”

Serta dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara yang bertuliskan : “Persetujuan tidak sah melainkan jika dibuat secara tertulis”.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Implikasi yang terjadi yaitu tidak dapat mengakhiri sengketa karena tidak ada perjanjian secara tertulis agar dapat disebut sah perjanjian tersebut.
2. Status hukum perjanjian tidak tertulis ini tidak sah untuk para pihak. Sesuai dengan pasal 1851 KUHPer bahwa Perjanjian tidak sah melainkan jika tertulis.

Acknowledge

Terima kasih kepada Dekan serta para dosen Fakultas Hukum UNISBA, terkhusus kepada dosen pembimbing saya yaitu bapak Dr. Arif Firmansyah S.H.,M.H. dan ibu Dr. Nurul Chotidjah S.H., M.H. Serta pada rekan rekan saya selama berkuliah di UNISBA.

Daftar Pustaka

- [1] Sudikno Mertokusumo, 1985, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hlm.97
- [2] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320
- [3] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338
- [4] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1851
- [5] Kitab Undang0undang Hukum Perdata, Pasal 1852