

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan penelitian mengenai tinjauan yuridis alih fungsi tanah dan fungsi sosial hak atas tanah di desa Pamengkang kecamatan Mundu kabupaten Cirebon dalam perspektif peraturan agraria yang telah diuraikan. Dapat ditarik kesimpulan dan jawaban dari pokok masalah dalam penelitian ini:

Dalam beberapa kasus alih fungsi tanah, banyak sekali ditemukan kasus alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian dan hal ini berpotensi masyarakat terkena dampaknya. Hal ini nantinya akan berdampak pada iklim di Kabupaten Cirebon menjadi tidak bagus, tanah pertanian semakin lama akan berkurang.

Desa Pamengkang yang mayoritas mata pencahariannya berasal dari bertani, hal ini bisa dilihat dari banyaknya sawah di daerah desa Pamengkang. Terdapat tiga pemilik tanah pertanian di desa Pamengkang, Junaedi, Tedi dan Sulaiman. Berawal dari Junaedi yang memiliki tanah pertanian terbesar di desa Pamengkang, kemudian Tedi dan Sulaiman yang memiliki tanah pertanian juga, meskipun tidak seluas tanah Junaedi.

Berawal dari adanya informasi alih fungsi lahan yang diterima Junaedi dari Sulaiman disertai undangan yang isinya, menghimbau kepada para pemilik tanah pertanian untuk berkumpul di balai desa. Terdapat beberapa pemilik tanah yang hadir selain Junaedi, seperti Tedi dan Sulaiman yang saat ini menjadi ketua RW. Dari sini Junaedi tergerak untuk ikut menjual dengan alasan Junaedi membutuhkan dana untuk membayar pinjaman yang telah jatuh tempo, oleh karenanya harus menjual aset yang dimilikinya berupa lahan pertaniannya.

Kemudian Euis selaku sekretaris desa menjelaskan langkah-langkah yang harus dilakukan oleh Jaenudin dalam menjual lahan pertaniannya, dimulai dari sosialisasi, kemudian berlanjut pada penentuan harga dan terakhir adalah penentuan sistem pembayaran. Oleh karenanya, Pada pertemuan pertama dilakukan di desa Pamengkang yang dihadiri ketiga pemilik tanah yaitu. Junaedi, Tedi dan Sulaiman. Ketiganya mendapatkan penjelasan akan adanya pembangunan perumahan yang berlokasi di lahan sawah mereka. Menurut Junaedi pada sesi awal Rahman selaku pihak developer juga memberikan alasan mengapa pembangunannya dilakukan di lokasi tersebut, pihak developer juga menjelaskan bahwa tujuan pembuatan perumahan yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuninya. Pertemuan

pertama ini juga memberi informasi bahwa pihak developer akan mendata siapa yang bersedia dan tidak untuk menjual lahannya dan ketiga pemilik tanah pun setuju untuk menjual tanahnya, adapun pembahasan mengenai harga dan sistem pembayarannya akan dirundingkan pada pertemuan kedua.

Kemudian pada pertemuan kedua, terdapat pembahasan tentang harga lahan per meter dan telah disepakati antara pemilik tanah dengan developer yaitu Rp 100.000.00/m. Selain itu Rahman juga meminta Junaedi, Sulaiman dan Tedi mengumpulkan sertifikat tanah untuk di data dan diperiksa oleh BPN Kabupaten Cirebon, kemudian mencari keabsahan dari sertifikat tanah dapat diketahui. Menurut Rahman, di antara ketiga pemilik tanah tidak ada masalah mengenai hal tersebut. Selanjutnya petugas BPN mengukur ulang luas lahan di lapangan untuk diperiksa kesesuaiannya dengan luas lahan yang tercantum dalam sertifikat tanah ketiga pemilik tanah. Alasan pemilik tanah bersedia menjual lahan, karena harga jual lahan sesuai dengan harga pada umumnya.

Pada pertemuan yang ketiga membahas mengenai sistem pembayaran, sistem pembayarannya harus disepakati antara ketiga pemilik tanah dan developer. Menurut Junaedi, Rahman selaku pihak developer mengajukan pembayaran kontan dan ada yang dibayar secara cicilan. Rahman menjelaskan bahwa mengingat tanah Junaedi sangat besar di bandingkan Tedi dan Sulaiman, maka Rahman mengajukan bahwa 10% tanahnya akan di bayar kontan dan sisanya akan di bayar cicil. Sedangkan masing-masing dari tanah Tedi dan Sulaiman 10% akan di bayar langsung. Menurut Rahman, cicilan akan di bayar selama enam bulan terhitung dari tanggal kesepakatan, karena menurutnya perumahannya akan laku terjual cepat mengingat banyak warga yang sedang membutuhkan rumah. Pada akhirnya Junaedi, Tedi dan Sulaiman sepakat bahwa sistem pembayaran akan dilakukan sesuai dengan yang di katakan oleh Rahman selaku developer.

Setelah kesepakatan itu selesai, Junaedi mengatakan bahwa masa pembayaran 20% tanahnya dilunaskan sebulan kemudian setelah terjadinya kesepakatan. Namun nyatanya tidak sesuai dengan kesepakatan awal, karena pihak developer belum membayar 20% tanah milik Junaedi, padahal tanah yang belum dilunaskan telah dijadikan perumahan. Menurut Junaedi, belum ada pembayaran yang telah disepakati bahkan ketika Junaedi meminta pertemuan dengan developer, mereka selalu menolak untuk bertemu dengan alasan sedang urusan pekerjaan, padahal secara garis besar hal ini telah melanggar undang-undang pasal 1 nomor 5 tentang penanganan dan penyelesaian pertanahan tahun 2020 yang berbunyi "Pengaduan sengketa dan konflik yang selanjutnya disebut pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum kementerian agraria dan

tata ruang atau badan pertanahan nasional, kantor wilayah badan pertanahan nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan atau kepemilikan bidang tanah tertentu”.

Secara garis besar, pasal di atas menjelaskan bahwa terjadi ketidaksesuaian dengan kesepakatan pembayaran yang semula dijanjikan akan dilunaskan dibulan berikutnya setelah terjadinya kesepakatan. Kemudian junaedi mencoba untuk mencari solusi dengan cara bertemu dengan tedi selaku ketua Rw di desa Pamengkang, ketika bertemu dengan tedi junaedi menjelaskan permasalahan yang sedang dialami olehnya. Setelah menjelaskan permasalahannya tedi dan junaedi mencoba menghubungi pihak developer namun tidak ada jawaban dari pihak pengelola. Akhirnya tedi dan junaedi mendatangi perumahan yang sedang dibangun oleh pihak pengelola, tetapi masih tidak ada kejelasan dari pihak pengelola.

Menurut Tedi, setelah mencoba menghubungi kembali pihak developer untuk meminta kejelasan akhirnya pihak developer memberikan waktu untuk bertemu dengan junaedi selaku pemilik tanah dan tedi sebagai mediasi. Dalam artian, yang dimaksud mediasi di sini adalah untuk mempercepat dan lebih menyederhanakan proses penyelesaian sengketa yang terjadi diantara para pihak yang bersengketa.

Pada saat pertemuan diantara junaedi, developer, dan tedi. Mereka membahas mengenai kelanjutan dari sisa pembayaran yang telah disepakati oleh developer dan junaedi. Menurut Junaedi, bahwasannya pihak developer harus segera melunaskan pembayaran yang sudah disepakati di awal. Respon dari pihak developer ingin meminta keringanan untuk melunaskan di bulan selanjutnya, tetapi Junaedi mengatakan bahwa dirinya ingin meminta jaminan agar bisa dilunaskan berupa kartu tanda penduduk dan kartu keluarga pihak developer. Respon dari pihak developer menyetujui jaminan yang diajukan junaedi, kemudian Junaedi mengambil jaminan tersebut dan mengingatkan bahwa pelunasan harus dibayar tepat waktu karena ini menjadi kesempatan terakhir. Menurut Tedi, seandainya developer mengulangi kesalahan yang sama maka Tedi dan Junaedi akan membawa masalah ini ke pengadilan. Kemudian pihak developer berjanji akan melunaskan sisa dari pembayaran dengan tepat waktu, setelah itu pertemuanpun berakhir dengan hasil yang baik antara keduanya. Di mulai dari Junaedi yang menerima uang yang sudah di janjikan, pihak developer yang sudah melunaskan sisa pembayaran dan menyelesaikan permasalahannya dengan Junaedi.

Secara garis besar, dapat dipahami bahwa jual beli adalah Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik yang dalam hal ini pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak

milik tersebut. Oleh karenanya, kedua aspek di atas harus saling menepati perjanjian yang sebelumnya sudah di sepakati. Hal ini juga dapat menjadi pelajaran bagi pemilik tanah untuk menimbang kembali keputusannya apabila terdapat kejadian yang serupa, karena penegasan perjanjian jual beli memang harus sesuai dengan keinginan keduanya. Selain itu, dapat di lihat juga dampak-dampak dari suatu pembangunan terhadap lokasi sekitarnya.

Dampak dari alih fungsi tanah di atas dapat mengakibatkan rusaknya iklim di sekitar lokasi, oleh karenanya Perlu adanya monitoring berkelanjutan dari pemerintah Kabupaten Cirebon yang benar-benar efektif dan koordinasi antar dinas terkait dalam permasalahan alih fungsi tanah pertanian.

### **B. Saran**

Peneliti menyadari karya penelitian yang sederhana ini tentu masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak aspek-aspek yang belum dibahas dan perlu dikaji lebih mendalam. Akan tetapi peneliti sudah berusaha semaksimal mungkin, namun keterbatasan kemampuan, waktu, serta literatur dari pribadi peneliti merupakan faktor utama yang menjadi kendala dalam kesempurnaan penelitian ini. Dengan demikian peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan penelitian ini.

Supaya penelitian tentang tinjauan yuridis alih fungsi tanah dan fungsi sosial hak atas tanah di desa Pamengkang kecamatan Mundu kabupaten Cirebon dalam perspektif peraturan agraria ini tidak berakhir sebagai tulisan akhir semata, maka perlu adanya pengembangan lebih lanjut. Harapannya agar dapat melanjutkan penelitian lebih luas dan mendalam pada kemudian hari.

