



# UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jl. Harsono RM No. 67 Ragunan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12140

Tlp: 021. 7231948 7267655 Fax: 7267657

Kampus II : Jl. Perjuangan Raya Marga Mulya Bekasi Utara Telp: 021. 88955882

### SURAT TUGAS

Nomor : ST/1214 /XII/2025/FH-UBJ

#### Tentang **PENUNJUKAN PEMATERI**

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAYA

- Menimbang : Bahwa dalam rangka pelaksanaan kegiatan "Workshop Solusi Nyata: Kolaborasi Ilmu untuk Solusi Sosial, Lingkungan, dan Ekonomi Kreatif di Kelurahan Marga Mulya" dari Kuliah Kerja Nyata (KKN) 2025, yang diselenggarakan Fakultas Teknik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, maka dipandang perlu mengeluarkan surat tugas sebagai Peserta untuk melaksanakan kegiatan tersebut.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.  
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.  
3. Permendiksisaintek No. 39 Tahun 2025 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.  
4. Kalender Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya T.A. 2025-2026.
- Memperhatikan : Surat dari Badan Nasional Penanggulangan Terorisme, nomor: B-KR.01.00/4629/2025, tanggal 11 Desember 2025, perihal Undangan Rapat Koordinasi Kementerian/Lembaga terkait Pelaksanaan RAN PE Tahun 2025.

#### MENUGASKAN :

- Kepada : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**  
**DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UBJ**
- Untuk : 1. Melaksanakan tugas sebagai Pemateri dalam "Workshop Solusi Nyata: Kolaborasi Ilmu untuk Solusi Sosial, Lingkungan, dan Ekonomi Kreatif di Kelurahan Marga Mulya" dari Kuliah Kerja Nyata (KKN) 2025, yang dilaksanakan pada :  
Hari : Senin, 15 Desember 2025  
Pukul : 09:00 WIB - Selesai  
Tempat : Aula Kantor Kelurahan Marga Mulya, Bekasi Utara.
2. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 13 Desember 2025

Dekan Fakultas Hukum,

**Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 2406650**



# UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA FAKULTAS TEKNIK

Kampus I: Jl. Harsono RM No. 67, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12550  
Telepon: (021) 27808121-27808882  
Kampus II: Jl. Rata Perjuangan, Marga Mulya, Bekasi Utara, Jawa Barat  
Telepon: (021) 88955882 Fax: (021) 88955871  
Web: [ft.ubharajaya.ac.id](http://ft.ubharajaya.ac.id) Email: [ft@ubharajaya.ac.id](mailto:ft@ubharajaya.ac.id)



Bekasi, 12 Desember 2025

Nomor : [02.007/KKN/XXI/2025](#)  
Lampiran : 1 lembar  
Perihal : **Undangan Workshop KKN Ubhara**

Kepada Yth.  
**Sri Wahyuni, S.H., M.H**  
**Di Tempat**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan diadakannya kegiatan **“Workshop Solusi Nyata: Kolaborasi Ilmu untuk Solusi Sosial, Lingkungan, dan Ekonomi Kreatif di Kelurahan Marga Mulya”** dari **Kuliah Kerja Nyata (KKN) 2025** Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, kami selaku panitia pelaksana mohon izin untuk mengundang Bapak/Ibu untuk berkenan hadir sebagai Pemateri dalam kegiatan tersebut, yang akan dilaksanakan pada :

Hari/tanggal : Senin, 15 Desember 2025

Waktu : 09.00 - Selesai

Tempat : Aula Kantor Kelurahan Marga Mulya, Bekasi Utara.

Demikian surat undangan ini kami sampaikan. Besar Harapan kami Bapak/Ibu dapat berkenan hadir dan memberikan ilmu serta motivasi kepada peserta kegiatan. Atas perhatian dan kesediaannya, Bapak/Ibu kami sampaikan terimakasih.

Hormat Kami,

Ketua KKN

**Tandi Taopik Sanjaya**  
202210235012

Sekretaris KKN

**Alfin Suherzan**  
202210255017

Mengetahui,  
Dosen Pembimbing Lapangan

**Dr. Retno Wulandari, S.Si., M.Sc**  
NIDN : 0413038505



# UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

## FAKULTAS TEKNIK

Kampus I: Jl. Harsono RM No. 67, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12550

Telepon: (021) 27808121-27808882

Kampus II: Jl. Rata Perjuangan, Marga Mulya, Bekasi Utara, Jawa Barat

Telepon: (021) 88955882 Fax: (021) 88955871

Web: [ft.ubharajaya.ac.id](http://ft.ubharajaya.ac.id) Email: [ft@ubharajaya.ac.id](mailto:ft@ubharajaya.ac.id)



Lampiran Surat :

### Rundown Workshop KKN 15 Desember 2025

Waktu	Kegiatan	Deskripsi
09.00 – 09.10	Pembukaan Acara	Pembukaan oleh MC
09.10 – 09.15	Menyanyikan lagu Indonesia Raya	Seluruh peserta, anggota KKN maupun pemateri menyanyikan lagu Indonesia Raya
09.15– 09.25	Perkenalan Kelompok KKN	Perkenalan dilakukan oleh ketuplak
09.25 – 09.35	Perkenalan Dosen Pembimbing Lapangan (DPL) dan Dosen Pemapar Materi	Dosen memperkenalkan diri dan menjelaskan tema paparan yang akan diberikan dengan singkat
09.35 – 10.05	Pemaparan materi oleh Dosen Sri Wahyuni, S.H., M.H (Workshop)	Pemaparan dengan tema “Penyelesaian Sengketa Tanah: antara Pembeli dan Penjual di Marga Mulya Bekasi, Jawa Barat”
10.05 – 10.35	Pemaparan Materi oleh Dosen Ken Ima Damayanti, S.Si., M.Si (Workshop)	Pemaparan dengan tema “Edukasi Ekonomi Sirkular: Pengolahan Limbah Minyak Jelantah dan Kulit Pisang sebagai biosorpsi alami guna Inovasi Rumah Tangga Berkelanjutan di Kelurahan Marga Mulya, Bekasi”
10.35 – 11.05	Pemaparan Materi Oleh Dosen Dr. Hamida Syari Harahap (Workshop)	Pemaparan dengan tema “Pentingnya pemanfaatan media sosial dalam membangun ekonomi kreatif”.
11.05 – 11.35	Pemaparan Materi Oleh Pak Wildan Fathurrahman, S.Kep.Ns. M.H (Workshop)	Pemaparan dengan tema “Optimalisasi Pengelolaan Lingkungan Hidup dalam Mewujudkan Kota Bekasi yang Lebih Hijau dan Berkelanjutan”
11.35 – 12.15	Tanya Jawab	Sesi tanya jawab mengenai materi yang telah dipaparkan.
12.15 – 12.25	Penyerahan Sertifikat	Penyerahan sertifikat kepada pemateri
12.25 – 12.30	Penutup acara	Ucapan Terima Kasih dan Penutup oleh MC.
12.30 – 12.35	Foto Bersama	Foto Bersama dengan perangkat kelurahan, DPL, para Dosen, tamu undangan serta kelompok KKN.



# SERTIFIKAT

## PENGHARGAAN

Piagam ini diberikan kepada

*Sri Wahyuni, S.H., M.H*

Sebagai :

### NARASUMBER

Atas kontribusi, dedikasi, serta peran aktif sebagai narasumber dalam berbagi ilmu dan wawasan kepada masyarakat pada :

### “LIVE WORKSHOP KKN UBHARA”

Yang diselenggarakan oleh KKN 02 Fakultas Teknik, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 15 Desember 2025  
Bekerja sama dengan Kelurahan Marga Mulya, Bekasi Utara, Kota Bekasi

Dosen Pembimbing Lapangan  
(DPL KKN)

Dr. Retno Wulandari, S.Si., M.Sc

Lurah Marga Mulya



Makpudin, S.AP

Ketua Pelaksana  
KKN



Tandi Taopik Sanjaya

## PENYELESAIAN SENGKETA TANAH: ANTARA PEMBELI DAN PENJUAL DI MARGAMULIA BEKASI, JAWA BARAT

SRI WAHYUNI, S.H., M.H.

DOSEN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

## PEMBELI BERITIKAD BAIK

Pembeli beritikad baik (good faith buyer) adalah pembeli yang bertindak jujur dan tidak memiliki pengetahuan atau alasan untuk mengetahui adanya cacat atau masalah dalam transaksi yang dilakukannya.

Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli beritikad baik untuk melindungi hak-hak mereka dalam transaksi jual beli, terutama ketika terjadi sengketa atau masalah terkait objek yang dibeli.

## Kriteria Pembeli Beritikad Baik

Tidak mengetahui adanya cacat atau masalah:

- Pembeli tidak memiliki pengetahuan atau alasan untuk mengetahui adanya cacat atau masalah dalam objek yang dibeli, baik itu terkait kepemilikan, hak, atau masalah hukum lainnya.

Telah melakukan pemeriksaan yang wajar:

- Pembeli telah melakukan pemeriksaan yang wajar terkait fakta material dan keabsahan peralihan hak atas objek yang dibeli, misalnya dengan memeriksa dokumen-dokumen terkait atau bertanya kepada pihak yang berwenang.

Bertindak dengan kejujuran dan tanpa tipu-tipu:

- Pembeli bertindak dengan kejujuran dan tidak ada niatan untuk menipu atau memanfaatkan pihak lain dalam transaksi tersebut.

Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum:

- Jika ada pihak yang dirugikan akibat transaksi tersebut, hak-hak pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum, seperti dalam putusan Mahkamah Agung.

## Kriteria Pembeli Beritikad Baik

## Contoh Penerapan Pembeli Beritikad Baik:

### Dalam sengketa tanah:

- Jika seorang pembeli membeli tanah dari seseorang yang ternyata bukan pemilik sah, tetapi pembeli tersebut tidak mengetahui hal tersebut dan telah melakukan pemeriksaan yang wajar, maka pembeli tersebut dianggap beritikad baik dan dilindungi oleh hukum.

## Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik:

### Perlindungan terhadap cacat hukum:

- Pembeli beritikad baik dilindungi dari cacat hukum yang mungkin ada dalam transaksi jual beli.

### Hak untuk menuntut ganti rugi:

- Jika pembeli beritikad baik dirugikan akibat transaksi jual beli, ia berhak menuntut ganti rugi kepada pihak yang bertanggung jawab.

### Hak untuk mempertahankan kepemilikan:

- Pembeli beritikad baik berhak mempertahankan kepemilikan atas objek yang dibeli, meskipun ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas objek tersebut.

## PENGATURAN PEMBELI BERITIKAD BAIK

KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Pasal 1491, 1471, dan 1474 mengatur perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

SEWA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 4 Tahun 2016: Mengatur kriteria pembeli beritikad baik dalam pembelian tanah.

Putusan Mahkamah Agung beberapa putusan Mahkamah Agung menegaskan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

### 1. Memenuhi perjanjian:

- Penjual wajib menyerahkan barang atau jasa yang sesuai dengan perjanjian, baik dalam hal kualitas, kuantitas, maupun spesifikasi lainnya.

### 2. Menyerahkan barang dengan baik:

- Barang harus diserahkan dalam kondisi yang baik dan aman, serta dengan dokumentasi yang lengkap.

### 3. Memberikan informasi yang benar:

- Penjual harus memberikan informasi yang akurat dan lengkap tentang produk yang dijual, termasuk harga, spesifikasi, dan garansi.

## Tanggung jawab penjual

## Tanggung jawab penjual

### 4. Memberikan layanan prima jual:

- Penjual memiliki tanggung jawab untuk memberikan layanan prima jual, seperti garansi, perawatan, atau bantuan teknis.

### 5. Menjaga reputasi:

- Penjual harus menjaga reputasi baik dengan memberikan pelayanan yang memuaskan dan memenuhi janji-janji yang telah dibuat.

### 6. Bertanggung jawab atas cacat tersebut:

- Jika barang yang dijual memiliki cacat tersebut yang tidak terlihat saat pembelian, penjual tetap bertanggung jawab untuk mengganti atau memperbaiki barang tersebut.

## Tanggung jawab penjual

### 7. Mematuhi peraturan dan hukum:

- Penjual harus mematuhi semua peraturan dan hukum yang berlaku terkait dengan jual-beli, seperti Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

### 8. Menggunakan bahasa yang jelas dan tidak menyesatkan:

- Penjual harus menggunakan bahasa yang jelas dan tidak menyesatkan dalam iklan, promosi, atau informasi lainnya tentang produk yang dijual.

### 9. Membelikan kompensasi:

- Jika terjadi masalah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli, penjual memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi atau ganti rugi yang sesuai.

## Tanggung jawab penjual

### 10. Memperbaiki atau mengganti barang:

- Jika barang yang dijual cacat atau tidak sesuai dengan yang dijanjikan, penjual bertanggung jawab untuk memperbaiki atau mengganti barang tersebut.

### 11. Menjaga kerahasiaan data pelanggan:

- Penjual harus menjaga kerahasiaan data pribadi pelanggan yang diperoleh selama proses transaksi jual-beli.

### 12. Memberikan edukasi:

- Penjual dapat memberikan edukasi kepada pembeli tentang penggunaan dan perawatan barang yang dijual.

### 13. Meningkatkan layanan pelanggan:

- Penjual harus terus berusaha untuk meningkatkan layanan pelanggan agar pembeli merasa puas dan puas dengan pengalaman membeli produk dari penjual tersebut.

## BEBERAPA JENIS SENGKETA TANAH

Sengketa tanah memiliki beberapa jenis, di antaranya sengketa kepemilikan, batas tanah, dan perjanjian terkait jual beli, sewa, atau hibah. Selain itu, sengketa juga bisa terjadi antara warga dengan warga, pemerintah dengan warga, atau berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

## 1. Sengketa Kepemilikan:

Perselisihan mengenai kepemilikan tanah antara dua atau lebih pihak yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama

## 2. Sengketa Batas Tanah:

Perselisihan mengenai garis batas antara dua bidang tanah, seringkali disebabkan oleh kesalahan pengukuran atau ketidakjelasan penandaan batas.

## 3. Sengketa Perjanjian:

Perselisihan terkait dengan perjanjian jual beli, sewa-menyewa, atau hibah tanah, seperti sengketa akibat wanprestasi atau perselisihan mengenai interpretasi perjanjian.

## 4. Sengketa Antar Warga:

Perselisihan tanah antara individu atau kelompok warga, yang bisa terkait dengan kepemilikan, batas, atau perjanjian

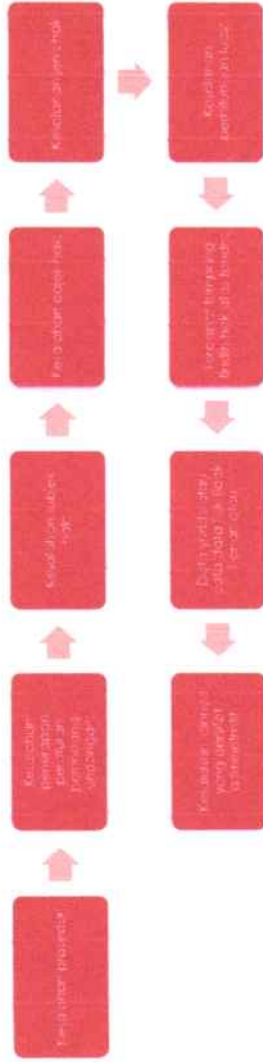
### 5. Sengketa Antara Pemerintah dan Warga:

Perselisihan tanah antara pemerintah daerah dengan warga, misalnya terkait dengan pembebasan lahan atau pengelolaan sumber daya alam

### 6. Sengketa Pengelolaan Sumber Daya Alam:

Perselisihan terkait dengan penggunaan dan pengelolaan sumber daya alam yang terdapat pada tanah, seperti pertambangan atau kehutanan

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



Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat:

cacat hukum administratif; dan/atau

melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

## UPAYA HUKUMNYA

Ada 3 cara  
untuk  
melakukan  
pembatalan  
sertifikat:

- Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan
- Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)
- Gugatan ke Pengadilan Negeri

# THANK YOU











 **Ayo Beriklan di Portal Berita Terbaik Pena Insight**   
Pena Insight Menyibak Dunia

# Kupas Tuntas Sengketa Tanah, Sri Wahyuni Tekankan Etika Baik Pembeli dan Penjual

Penainsight.com 19/12/2025, 12:30 WIB

SY **Sur yani**  |  Simpan |  Bagikan  
Editor



BEKASI — Sengketa tanah masih menjadi persoalan klasik yang kerap terjadi di tengah masyarakat. Hal tersebut disampaikan dosen Fakultas Hukum Universitas Raya, **Sri Wahyuni, S.H., M.H.**, saat memberikan pemaparan hukum perdata terkait penyelesaian sengketa tanah antara pihak pembeli dan penjual.

Dalam pemaparannya, Sri Wahyuni mengawali dengan menegaskan bahwa setiap warga negara Indonesia memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Ia mengutip Pasal 28D UUD 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, serta kepastian hukum yang adil.

Menurutnya, prinsip keadilan sosial sebagaimana tercantum dalam sila kelima Pancasila menjadi dasar penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Sri Wahyuni menekankan bahwa sengketa tanah umumnya berawal dari kurangnya kehati-hatian saat proses jual beli, terutama tidak dilakukannya pengecekan status kepemilikan tanah secara menyeluruh.

"Minimal sebagai pembeli, kita harus mengecek siapa pemilik sebelumnya dan bagaimana status tanah tersebut," ujarnya.





Sri Wahyuni juga menyoroti masih banyaknya masyarakat yang enggan mengurus sertifikat karena biaya yang dianggap mahal, terutama jika tidak ada program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Program PTSL, menurutnya, sangat membantu masyarakat karena biaya pengurusan sertifikat menjadi jauh lebih terjangkau.

Namun demikian, ia mengingatkan bahwa baik pembeli maupun penjual wajib memiliki itikad baik dalam setiap transaksi.

Ia mencontohkan kasus di mana tanah telah dijual oleh orang tua kepada pihak lain, namun belum disertifikatkan, kemudian dijual kembali oleh anak ketika dewasa.

"Dalam kondisi seperti ini, kedua belah pihak harus jujur dan terbuka. Jangan ada informasi yang ditutupi," tegasnya.

Sri Wahyuni menjelaskan bahwa itikad baik merupakan asas penting dalam hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Itikad baik dimaknai sebagai niat tulus untuk tidak merugikan pihak lain dalam suatu perjanjian.

Apabila di kemudian hari terjadi sengketa, ia menjelaskan bahwa penyelesaian dapat ditempuh melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) jika sertifikat belum berusia lima tahun.

Namun, jika telah melewati batas waktu tersebut, penyelesaian harus dilakukan melalui jalur pengadilan.

Untuk gugatan perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

Selain itu, pembatalan sertifikat juga dapat diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Sri Wahyuni juga menjelaskan bahwa masyarakat yang tidak mampu secara ekonomi tetap memiliki akses keadilan melalui pos bantuan hukum yang tersedia di pengadilan.

"Dengan surat keterangan tidak mampu dari RT, RW, dan kelurahan, masyarakat bisa mendapatkan bantuan hukum," jelasnya.

Ia menekankan bahwa penyelesaian sengketa tidak selalu harus berakhir di pengadilan.

Menurutnya, penyelesaian secara kekeluargaan masih memungkinkan sepanjang para pihak bersedia dan mengedepankan keadilan.





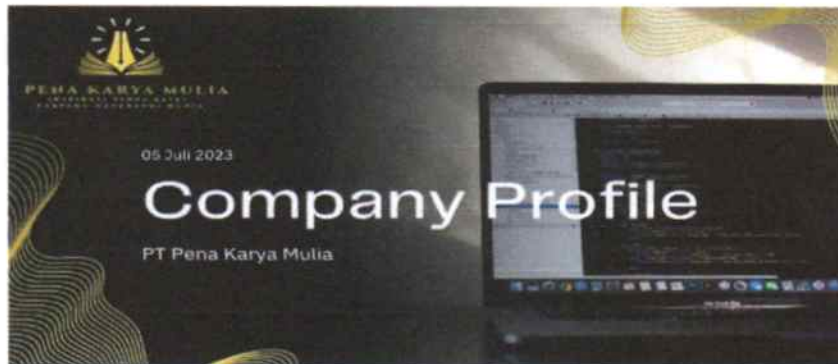
"Bukan nominalnya, tapi nilai keadilannya yang harus dijaga," pungkasnya.

Tags:

- #HukumPerdata
- #SengketaTanah
- #EdukasiHukum
- #HukumPertanahan
- #BeritaHukum

Baca Juga

- Pemerintah & OJK Tegas Bereskan Pasar Modal: Demutualisasi BEI, Free Float Naik 15%, Saham Gorengan Disikat
- Tri Adhianto Pastikan Bekasi Siap Total Jadi Tuan Rumah Porprov Jabar XV 2026, Target Juara Umum



## Dapatkan \$5 per jawaban

Hasilkan uang dari menjawab pertanyaan sederhana. Kami membayar Anda secara tunai.



Komentar

Tambahkan komentar...

Kirim

