

KEABSAHAN SERTIPIKAT DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT DITERBITKAN SURAT-SURAT PALSU OLEH PEJABAT SEMENTARA KEPALA DESA JATIBENING

**(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 2943 K/PDT/2016)**

Andini Rachmania, Widodo Suryandono, Enny Koeswarni

Abstrak

Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak atas kepemilikan suatu objek tanah, yang memberikan kepastian hukum bagi setiap pemegang haknya. Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah. Dalam pendaftaran tanah ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya yaitu melengkapi bukti-bukti baik tertulis maupun tidak tertulis. Surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Kepala Desa dalam mengeluarkan surat keterangan tanah tersebut, seringkali membutuhkan waktu yang lama dan tidak jarang menimbulkan sengketa di kemudian hari. Diantaranya permasalahan yang seringkali ditemui yaitu sengketa kepemilikan tanah, dimana pihak yang satu selaku pemegang sertipikat terbukti, bahwa surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa adalah palsu. Hal ini karena Pejabat Sementara Kepala Desa berperan dalam pemalsuan tersebut. Dan pihak lainnya telah melakukan jual beli dimana jual beli tersebut, tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap objek tanah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, mengkaji antara ketentuan hukum yang ada dengan permasalahan yang terjadi di dalam masyarakat, sedangkan tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu memberikan data seteliti mungkin untuk mempertegas teori-teori lama dengan menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam mengenai keabsahan sertipikat yang dokumen-dokumen pendukungnya dibuat oleh PPAT sementara yang mempengaruhi pembatalan akta jual beli pihak lain. Hasil dari penelitian ini bahwa para pihak dalam melakukan pendaftaran tanah harus lebih teliti, sehingga pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya tanda bukti hak.

Kata Kunci: Sertipikat, Surat Keterangan Tanah Palsu, Pendaftaran Tanah.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum peralihan hak yang sering terjadi dalam praktek di masyarakat. Indonesia sebagai negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum masyarakatnya. Dengan adanya jual beli, berarti terjadi kesepakatan yang mengikat diantara pihak-pihak terkait, sehingga hukum memfasilitasi untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum diantara para pihak.

Tanah merupakan objek yang banyak menimbulkan konflik. Hal tersebut disebabkan karena adanya kebutuhan dalam masyarakat yang terus bertambah, akan tetapi jumlah tanah tidaklah pernah bertambah dan juga terbatas sehingga membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi yang berkembang dari masa ke masa. Oleh karena itu, Indonesia mengatur segala hal termasuk tanah dengan hukum nasional yang tetap berpedoman pada hukum adat.

Dengan adanya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA, merupakan awal mula lahirnya hukum tanah secara nasional. Kepemilikan tanah menjadi sangat penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Sehingga hak atas tanah merupakan hal yang utama yang harus diperhatikan berkaitan dengan hak yang melekat yang diberikan negara kepada penerima hak untuk menggunakan tanah tersebut. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.¹ Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memberikan hak kepada perorangan maupun bersama-sama serta badan hukum untuk menggunakan tanah tersebut demi kepentingan masing-masing dengan tetap memperhatikan kepentingan bersama, terutama norma-norma serta peraturan perundang-undangan. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti negara melepaskan hak menguasai dari tanah yang bersangkutan, tetapi tanah tersebut tetap dalam penguasaan negara. Kewenangan negara dalam hal penguasaan terhadap tanah yang telah diberikan haknya menjadi terbatas, sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan, sehingga batas tersebut harus dihormati oleh Negara sebagai negara hukum.² Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak menguasai atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³

Menjamin kepemilikan hak atas tanah maka penting untuk dilakukan suatu pendaftaran atas peralihan hak atas tanah. Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan luas, nilai, kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang

¹ Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Dasar Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 4.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm.273.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 290.

tanah. Dengan demikian, *cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari hak atas tanah.⁴

Pendaftaran tanah dilakukan sebagai bentuk kegiatan untuk menghindari penguasaan tanah yang berlebihan dan merugikan pihak-pihak lain. Menurut Abdurrahman, penguasaan tanah memiliki pengertian yang lebih luas daripada pemilikan, oleh karena adanya kemungkinan seseorang menguasai tanah tanpa memiliki tanah yang bersangkutan ataupun sebaliknya, seseorang pemilik tanah tidak dapat melaksanakan penguasaan terhadap tanahnya. Hal yang demikian adalah jelas perlu ditata kembali guna mencegah jangan sampai terjadinya adanya penguasaan tanah oleh suatu pihak yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak lain, penguasaan tanah secara melampaui batas dan juga penguasaan tanah oleh orang yang tidak berhak.⁵

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah dengan mengatur bahwa Pemerintah agar menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, yang meliputi:⁶

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

UUPA tidak memberikan suatu pengertian yang jelas berkaitan dengan pendaftaran tanah, dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:⁷

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Jual beli tanah sebagai bentuk peralihan hak, yang menunjukkan terjadinya suatu pemindahan hak secara sengaja untuk memindahkan hak kepada pihak lain. Menurut Sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas:⁸

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm. 18-19.

⁵ Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 2008), hlm. 16.

⁶ Indonesia, UU No. 5 Tahun 1960, Ps 19.

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Ps. 1 angka (1).

⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 72.

2. Pindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Berkaitan dengan pindahan atau peralihan hak atas tanah, yang harus diperhatikan dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah, diantaranya yaitu surat-surat yang dijadikan alas atas penerbitan sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah. Permohonan pendaftaran tanah harus disertai dengan dokumen yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan diantaranya terdiri dari surat keterangan riwayat tanah serta surat keterangan tanah tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan, ataupun Kecamatan setempat, sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang dijadikan peralihan hak serta bukti bahwa objek tanah tersebut bebas dari sengketa. Ketentuan mengenai surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa tidak diatur secara detil, hanya disebutkan dalam beberapa ketentuan. Surat keterangan riwayat tanah diatur dalam penjelasan Pasal 24 ayat 1 huruf L PP No. 24 Tahun 1997, yang mengatur bahwa:⁹

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Selain itu Surat keterangan riwayat tanah diatur juga dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PMNA 3 Tahun 1997, diatur dalam pasal 76 ayat (1) huruf l bahwa surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.¹⁰ Surat keterangan tanah tidak sengketa dibuat oleh Lurah/Kepala Desa berdasarkan surat permohonan yang dibuat oleh pihak selaku pemohon pendaftaran tanah, sebagai suatu kelengkapan dalam memperoleh sertipikat hak. Surat keterangan tanah tidak sengketa diatur dalam Pasal 76 ayat 3 huruf a angka (4), mengatur bahwa surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.¹¹

Setiap Lurah/Kepala Desa dalam menerbitkan surat keterangan harus menerapkan “Asas Kecermatan”. Menurut Ateng Syafrudin, asas kecermatan dapat mensyaratkan bahwa pihak yang berkepentingan didengar terlebih dahulu melalui suatu perolehan informasi tentang adanya pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah, sebelum mereka dihadapkan pada suatu keputusan yang merugikan.¹² Pada prakteknya seringkali ditemukan adanya tindakan-tindakan Camat dan Lurah/Kepala Desa sebagai

⁹ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 24 ayat (1).

¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 76 ayat (1).

¹¹ *Ibid*, Ps. 76 ayat (3).

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 181-182.

pejabat TUN yang menyalahgunakan kewenangannya sehingga menyebabkan pihak-pihak terkait dirugikan.

Sengketa pertanahan yang banyak terjadi diantaranya sengketa pertanahan antara warga dan warga maupun warga dan pemerintah. Menurut Sarjita, sengketa pertanahan merupakan perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan atau pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.¹³ Selain itu, pengertian mengenai sengketa pertanahan menurut Ali Achmad, yaitu pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹⁴ Sengketa ini berawal dari penyelewengan kewenangan Pejabat Sementara Kepala Desa yang membuat suatu surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang atau yang boleh di pergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan serta membuat keterangan tanah tidak sengketa.

Dengan adanya hal tersebut, menimbulkan kepemilikan ganda diantara objek tanah yang sama. Akan tetapi, pihak yang menggunakan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Pejabat Sementara Kepala Desa tidak mengetahui hal tersebut, dan menjadi alas hak bagi pihak tersebut. Sedangkan telah terjadi jual beli antara pihak yang berbeda dengan objek yang sama, dimana PPAT telah lalai dalam meneliti bahwa sebenarnya objek tanah tersebut telah terbit sertipikat atas nama pihak lain. Akan tetapi jual beli tetap terjadi, tanpa dilakukan pendaftaran terlebih dahulu. Tentu hal ini akan berpengaruh terhadap sertipikat hak, sebagai alat pembuktian hak atas tanah.

Pada Tahun 2014, telah dilakukan pelepasan hak kepada Jasa Marga oleh pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut. Sedangkan pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut merasa dirugikan, karena Jasa Marga mengganti rugi pada pihak yang salah. Dan penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan, dengan adanya Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2943 K/Pdt/2016, diputuskan bahwa membatalkan akta jual beli milik penggugat padahal Pejabat Sementara Kepala Desa telah terbukti bersalah dan diputus secara pidana. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin meneliti lebih jauh dalam tesis yang berjudul *“Keabsahan Sertipikat Dan Perlindungan Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Diterbitkan Surat-Surat Palsu Oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/Pdt/2016”*.

2. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini meliputi: keabsahan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening serta

¹³ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005), hlm. 8.

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hlm. 14.

perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, dan juga menganalisis pertimbangan hakim terkait pembatalan akta jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/Pdt/2016.

3. Sistematika Penulisan

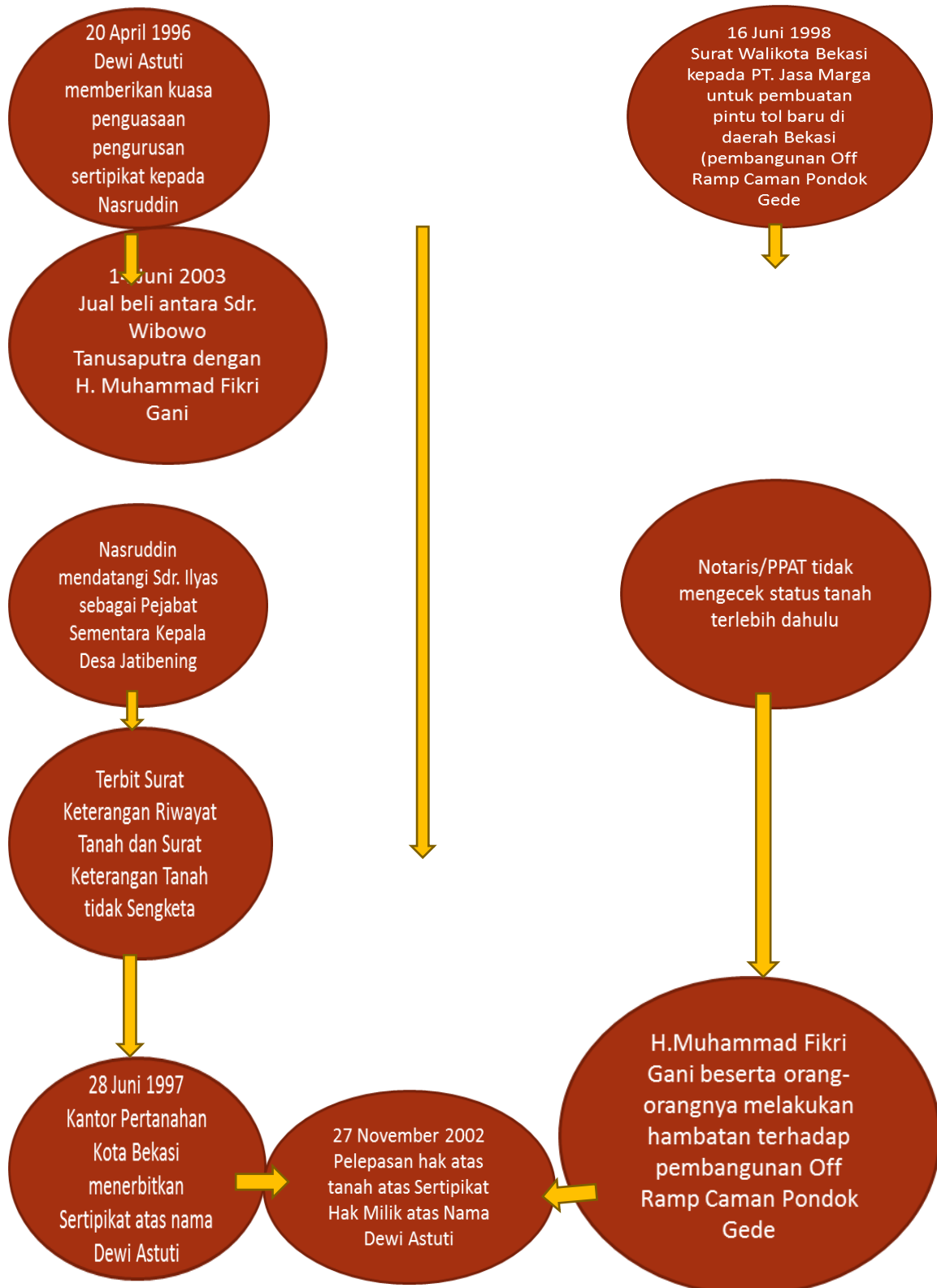
Sistematika penulisan dalam artikel ini dimulai pada bagian pendahuluan, bagian ini berisi uraian latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini penulis menguraikan latar belakang permasalahan terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/Pdt/2016.

Pada bagian selanjutnya berisi tinjauan umum hak milik, pendaftaran tanah, sertipikat dan sengketa di bidang pertanahan, pada bagian ini, penulis menjabarkan mengenai pengertian, subjek, terjadinya, peralihan, hapusnya Hak Milik, serta jual Beli Tanah Menurut UUPA, pengertian, tujuan, asas, sistem, dan sistem publikasi pendaftaran tanah, pengertian sertipikat, sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, surat keterangan tanah, kepala desa, pengertian sengketa dan penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan hukum agraria di Indonesia.

Pada bagian selanjutnya atau pembahasan berisi analisis keabsahan sertipikat dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan akibat diterbitkan berdasarkan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa palsu yang dibuat oleh pejabat sementara kepala desa jatibening berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/PDT/2016. Pada bagian ini berisi kasus posisi, analisis keabsahan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan surat-surat palsu dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertipikat serta pertimbangan hakim terkait pembatalan akta jual beli berdasarkan Putusan Nomor 2943 K/PDT/2016.

Pada bagian akhir berisi kesimpulan dan saran. dimana kesimpulan berisi simpulan dari jawaban terhadap identifikasi masalah yang telah diuraikan, serta memberikan saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang terkait pokok permasalahan yang diteliti oleh penulis. Sehingga terdapat kesesuaian antara kesimpulan dan saran.

B. Keabsahan Sertipikat dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Diterbitkan Surat-Surat Palsu oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening



Kasus yang menjadi objek studi dalam penulisan tesis ini yaitu adanya sengketa tanah antara PT. Jasa Marga sebagai pemohon kasasi, dahulu Tergugat II/Pembanding dengan H. Muhammad Fikri Gani sebagai Termohon Kasasi, dahulu Penggugat Terbanding serta Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai turut termohon kasasi, dahulu Tergugat I/Turut Terbanding dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2943 K/PDT/2016. Putusan Mahkamah Agung ini, merupakan upaya hukum lanjutan dari Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/ 2014/PN.Bks tanggal 10 Juni 2015 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg.

Kasus ini bermula dari surat Walikota Bekasi kepada PT. Jasa Marga Nomor 551.1/999 tertanggal 16 Juni 1998 mengenai usulan penanganan kemacetan lalu lintas pintu keluar jalan tol wilayah Kodya Bekasi, dengan beberapa alternatif yang salah satunya adalah pembuatan pintu tol keluar baru di daerah Bekasi (Jalan Akses Off Ramp Caman, Jatibening). Selanjutnya PT. Jasa Marga membentuk Tim Kerja untuk pengadaan lahan tersebut yang diikuti dengan Permohonan Ijin Prinsip dan Ijin Lokasi yang ditindak lanjuti oleh Tim Kerja Pengadaan Tanah membuat surat permohonan kepada Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, melalui surat DE2.25 tertanggal 18 Juni 2002.

Dalam proses pengadaan tersebut, PT. Jasa Marga mendapat dispensasi perolehan tanah seluas ± 3400 m² dari Dinas Pertanahan Kota Bekasi, yang dilanjutkan surat dari Walikota Bekasi Nomor 620/2.155-Bapeda/IX/2002 perihal Penetapan Rute Rencana Pembangunan Jalan Akses Off Ramp Caman. Selanjutnya dilakukanlah tahap Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi kepada Pemegang Hak yang objeknya terkena rencana penambahan/pembuatan pintu tol keluar baru/off ramp Caman, dimana salah satunya merupakan tanah Hak milik atas nama Dewi Astuti, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3147 seluas 1.925 m² (seribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi). Setelah terjadi kesepakatan harga dibuatlah Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Nomor 03/Pdg/2002 tertanggal 27 November 2002, sehingga objek tanah tersebut menjadi tanah negara. Tetapi berdasarkan pengukuran Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah seluas 1.190 m² (seribu seratus sembilan puluh), dimana Dewi Astuti menyatakan menerima hasil pengukuran tersebut.

Pada saat pengerjaan pembangunan jalan tersebut, terjadi hambatan pembangunan yang dilakukan oleh H. Muhammad Fikri Gani beserta orang-orang suruhannya, berupa penguasaan secara fisik yang membuat pengerjaan tersebut terhenti. Hal ini terjadi dilatarbelakangi bahwa H. Muhammad Fikri Gani telah melakukan perikatan jual beli dengan H. Wibowo Tanusaputra atas 3 bidang tanah yang menjadi objek sengketa, sedangkan objek tanah tersebut sudah bersertipikat hak milik Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti.

Dalam proses perolehan sertipikat hak milik atas nama Dewi Astuti, Dewi Astuti memberikan kuasa kepada Sdr. Nasaruddin tertanggal 20 April 1996, yang isinya memberikan kuasa untuk melakukan pengurusan Sertipikat Tanah yang dibeli dari Tommy Watulo. Selanjutnya Sdr. Nasaruddin mendatangi Sdr. Ilyas sebagai Pejabat

Sementara Kepala Desa Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, untuk membuat surat-surat kelengkapan guna dasar penerbitan sertipikat. Akan tetapi Sdr. Ilyas membuat Surat Riwayat Tanah Palsu dan Surat Keterangan Tanah tidak sengketa palsu atas nama Dewi Astuti yang diperoleh dari H. Mintik Mintar. Menurut Buku Letter C di Kelurahan Jatibening maupun di dalam Register Buku Tanah yang ada di Kantor Kecamatan Pondok Gede, tidak ada peralihan tanah dari H. Mintik Mintar kepada Dewi Astuti, dan hal ini dengan sadar diketahui oleh Sdr. Ilyas dan Sdr. Nasaruddin bahwa Sdr. Dewi Astuti tidak pernah membeli tanah dari H. Mintik Mintar. Sehingga keduanya dijatuhkan hukuman pidana berdasarkan Putusan Nomor 664/PID.B/2004/PN.BKS. dan Nomor 665/PID.B/2004/PN/BKS. Pada tanggal 28 Juni 1997 Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti.

Di lain pihak, H. Muhammad Fikri Gani memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan perikatan jual beli yang dilakukan dengan Sdr. Wibowo Tanusaputra, pada tanggal 14 Juni 2003 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Kristian, Sarjana Hukum. Kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2957/ES/Hj/II/H/1989 seluas 550 m², Akta Jual Beli Nomor 189/Pdg/ES/1989 seluas 865 m², dan Akta Jual Beli Nomor 156/Pdg/HTS/191 seluas 400 m².

Yang menjadi persoalan bahwa jual beli yang dilakukan oleh H. Muhammad Fikri Gani dilakukan 6 tahun setelah penerbitan sertipikat atas nama Dewi Astuti, dimana Sdr. Kristian selaku Notaris/PPAT tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Sedangkan sertipikat atas nama Dewi Astuti, dibuat berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh pejabat sementara Kepala Desa Jatibening. Sehingga, ini menyebabkan bahwa menurut H. Muhammad Fikri Gani, PT. Jasa Marga telah memberikan ganti rugi kepada pihak yang salah. Hal inilah yang menjadi dasar gugatan H. Muhammad Fikri Gani kepada PT. Jasa Marga dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Berdasarkan kasus posisi tersebut diatas, Mahkamah Agung memberikan beberapa pertimbangan, yaitu:

- *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, Pihak PT. Jasa Marga merupakan pembeli yang beritikad baik yang membeli objek sengketa pada tanggal 27 November 2002 seluas 1.190 m². PT. Jasa Marga telah melakukan upaya-upaya yang cukup/*care of duty* yang mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan mengecek status objek tanah sengketa di Badan Pertanahan Nasional setempat dan bahkan mendapatkan dispensasi perolehan tanah seluas ± 3400 m² dari Dinas Pertanahan Bekasi yang diperkuat dengan Surat Walikota Bekasi Nomor 620/2.155-Bapeda/IX/2002 pada tanggal 20 September 2002, perihal penetapan Rute Rencana Pembangunan Jalan Akses Off Ramp Caman Pondok Gede;
- Putusan pemidanaan atas Sdr. Ilyas dan Sdr. Nasaruddin masing-masing dengan putusan Nomor 664/PID.B/2004/PN.BKS. dan Nomor 665/PID.B/2004/PN/BKS yang pada pokoknya menyatakan lahirnya Sertipikat Hak Milik Nomor 3147 atas nama Ny. Dewi Astuti karena adanya pemalsuan yang dilakukan oleh kedua Terpidana, jauh setelah PT. Jasa Marga membeli objek sengketa *a quo*;
- Berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak memerlukan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi PT. Jasa Marga dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg tanggal 29 Februari 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor

283/Pdt.G/2014/PN.Bks pada tanggal 10 Juni 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan yang akan disebutkan dibawah ini;

- Oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;
- Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undnag-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Terhadap perkara ini, Mahkamah Agung mengadili sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Jasa Marga tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg tanggal 29 Februari 2016 juncto Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks tanggal 10 Juni 2015;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Nomor 03/Pdg/2002 tertanggal 27 November 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Pondok Gede dan dihadiri oleh Dewi Astuti (sebagai pelepas hak), Ir. Dawud Djatmiko/Ketua Tim Kerja dari Penggugat Rekonvensi (sebagai penerima hak), Lurah Jatibening, dan 2 (dua) orang saksi, adalah sah dan berharga menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik, karenanya harus dilindungi hukum;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Raya Caman RT 04/RW 01, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti;
5. Menyatakan bahwa hambatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi beserta orang-orang suruhannya terhadap pembangunan Off Ramp Caman, Pondok Gede, adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 2957/ES/Hj/II/H/89 dengan luas tanah 550 m², Akta Jual Beli Nomor 189/Pdg/ES/1989 dengan luas tanah 800 m², dan Akta Jual Beli Nomor 156/Pdg/HTS/191 dengan luas tanah 400 m², yang selanjutnya terhadap semua objek yang masih dalam sengketa tersebut, oleh Sdr. H.M. Wibowo Tanusaputro telah dilakukan Perikatan Jual Beli terhadap Penggugat Rekonvensi adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan berharga menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi ataupun siapa-siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan atau mengembalikan objek tanah sengketa

- tersebut secara baik-baik tanpa membebankan apapun juga terhadap Penggugat Rekonvensi yang nantinya akan dipergunakan untuk kepentingan umum;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan penguasaan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti kepada Penggugat Rekonvensi;
 9. Menghukum Turut Tergugat untuk juga tunduk dan bertahluk terhadap putusan ini; Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
 - Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
- 1. Keabsahan Sertipikat yang Diterbitkan Berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Palsu Yang Dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening serta Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan**

Pendaftaran tanah adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.¹⁵ Kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, dalam Pasal 1 menjelaskan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁶

Dari pasal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:¹⁷

- Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan”, menunjuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.
- Kata “terus menerus” menunjuk pada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti harus selalu disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sehingga data tersebut sesuai dengan keadaan terakhir.
- Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus melandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan menjadi bukti data menurut hukum.
- Yang dimaksud dengan wilayah adalah kesatuan administrasi pendaftaran yang biasa meliputi suatu negara.

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Hukum Pertanahan)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hlm. 1.

¹⁶ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 angka (1).

¹⁷ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 72-73.

- Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk pada obyek Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi:¹⁸
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan untuk terjaminnya hak-hak pemegang hak atas tanah, maka haruslah dilakukan pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah tersebut, yang salah satunya karena terjadinya jual-beli atas suatu objek tanah. Pendaftaran tanah memberikan perlindungan bagi para pemegang haknya, hal ini sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang mengatur bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tujuan dari pendaftaran tanah, juga diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah:
 - Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
 - Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek atas tanah.
 - Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹⁹

Untuk menjamin kepastian hukum para pemegang hak atas tanah, maka diperlukan adanya kerja sama antara pemerintah dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Karena tujuan dari pendaftaran tanah yaitu juga untuk kepentingan pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.²⁰ Dan pada prinsipnya, tugas untuk melakukan pendaftaran

¹⁸ Indonesia, UU No. 5 Tahun 1960, Ps. 19 ayat (2).

¹⁹ Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 23.

²⁰ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), hlm. 69.

tanah dibebankan baik kepada pemerintah dan para pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan haknya.²¹

Menurut Soelarman Brotosoelarno asas-asas pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:²²

- a. Asas Sederhana
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.
- b. Asas Aman
Asas ini dimaksudkan untuk memberikan petunjuk bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat. Sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.
- c. Asas Terjangkau
Asas ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan dapat menjangkaunya, terutama golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir
Asas ini dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu *up to date*, sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- e. Asas Terbuka
Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis setiap saat (asas keterbukaan

Asas terbuka dari pendaftaran tanah dapat dilihat dari sistem publikasi pendaftaran tanah, sistem publikasi yang dianut di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif bertendensi positif yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yang artinya selama dapat dibuktikan bahwa data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan terdapat kesesuaian satu sama lain, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Sertipikat sebagai sebuah alat bukti kepemilikan hak suatu tanah, walaupun memiliki nilai pembuktian yang kuat dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemiliknya, seringkali pada prakteknya masih menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat berbeda dengan nilai pembuktian sertipikat sebagai alat bukti yang mutlak dan satu-satunya. Hal ini tidak terlepas dari dipengaruhinya sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia. Sistem pendaftaran akta yang dianut di Indonesia, menjadikan pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut dapat menghadapi gugatan dari pihak lain, sebagai pemilik objek tanah yang sama, selama dapat dibuktikan.

Dalam hal penerbitan sertipikat peraturan perundang-undangan melindungi pemegang sertipikat dan sekaligus memberikan kesempatan pada pihak lain yang

²¹ *Ibid*, hlm. 71.

²² *Ibid*, hlm. 105-106.

merasa memiliki objek yang sama untuk mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat, hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”²³

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah memberikan batasan bagi seseorang untuk mengajukan keberatan atas diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah dalam batas waktu tertentu.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, tujuan dari penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan ketegasan pada 2 pihak, yaitu:²⁴

1. Bagi pemegang sertipikat, jika ia telah lewat waktu lima tahun tidak ada keberatan/gugatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik hak atas tanah tersebut;
2. Pemegang hak atas tanah, wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertipikatkan atas nama orang lain.

Dalam praktik ditemukan persoalan sertipikat yang dikenal sebagai sertipikat asli tetapi palsu. Sertipikat asli tetapi palsu merupakan sertipikat yang secara formil telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Undang-undang ataupun peraturan pelaksanaannya, namun beberapa ketentuan materilnya tidak terpenuhi.²⁵ Hal seperti ini sulit terdeteksi, dan baru dapat diketahui manakala timbul kasus dimana untuk menunjukkan kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan sertipikat yang bersangkutan.²⁶

Kasus sertipikat asli tapi palsu yang terjadi di kalangan masyarakat menunjukkan bahwa apabila secara administrasi dalam perolehan sertipikat dan objek formal dalam pengurusan sertipikat telah terpenuhi, maka hal tersebut dinilai cukup untuk memenuhi persyaratan perolehan sertipikat, sehingga hal ini yang bisa menjadi celah terjadinya kasus-kasus di kemudian hari. Hal ini tidak terlepas dari pengumpulan dan penelitian data yuridis yang merupakan rangkaian pendaftaran tanah, maka dikumpulkan bukti-bukti berupa bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa

²³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Ps. 32 ayat (2).

²⁴ Maria SW Sumardjono, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah”, (Makalah yang disampaikan dalam Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Terkait, Yogyakarta, 1997), hlm. 1.

²⁵ Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, (Jakarta: PT. Mediatama Saptakarya, 1997), hlm 12.

²⁶ *Ibid.*

keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak yang berkepentingan.²⁷

Salah satu alat pembuktian tertulis sebagai alas hak pemegang hak untuk memperoleh sertipikat yaitu berupa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa.²⁸ Surat keterangan tanah terdiri dari surat keterangan riwayat tanah dan surat tanah tidak sengketa. Keberadaan surat keterangan riwayat tanah, untuk menegaskan riwayat dari tanah dan sebagai alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna proses pendaftaran tanah.²⁹ Surat keterangan riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dibuat berdasarkan surat keterangan tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, yang merupakan salah satu bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah.³⁰ Sedangkan surat keterangan tanah tidak sengketa dibuat berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh pihak selaku pemohon pendaftaran tanah yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa.³¹ Surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa haruslah berdasarkan data-data sebenarnya yang ada dengan dilandasi dengan itikad baik. Hal ini berkaitan dengan kewajiban seorang Kepala Desa dalam penyelenggaraan pemerintahan diantaranya yaitu harus;³²

- a. memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa;
- b. menaati dan menegakkan peraturan perundang-undangan;
- c. menyelenggarakan administrasi Pemerintahan Desa yang baik;

Apabila seorang Kepala Desa tidak dapat menjalankan kewajibannya atas dasar penyalahgunaan kekuasaan maka akan timbul berbagai persoalan termasuk persoalan hukum, yang dampaknya merugikan banyak orang.

Pada kasus yang terjadi di Kelurahan Jatibening, termasuk salah satu kasus sertipikat asli tapi palsu yang timbul karena adanya penyalahgunaan kekuasaan oleh Pejabat Sementara Kepala Desa, yang mengakibatkan adanya kepemilikan objek sengketa yang sama. Dalam kasus ini, sertipikat atas nama Dewi Astuti diterbitkan berdasarkan surat keterangan riwayat tanah dan surat tanah tidak sengketa yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa. Secara prosedural perolehan sertipikat hak milik atas nama Dewi Astuti telah memenuhi persyaratan, bukti keberadaan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa secara fisik ada, sehingga Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan sertipikat hak milik Nomor 3147 atas

²⁷Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 59.

²⁸ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Pendahuluan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 38.

²⁹Sovia Hasanah, "Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah", <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt591d53cb37b54/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah>, diakses tanggal 07 September 2018.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Indonesia, Permen ATR Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 76 ayat (3) huruf a angka 4.

³² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Desa*, UU No. 6 Tahun 2014, LN No. 7 Tahun 2014, TLN No. 5495, Psl. 26 ayat (4).

nama Dewi Astuti, padahal yang menjadi salah satu alas hak dari sertipikat tersebut merupakan dokumen yang dipalsukan. Dalam hal adanya unsur pidana maka, harusnya diajukan pembatalan melalui peradilan tata usaha negara atau diajukan kepada Kantor pertanahan setempat.

Persoalan muncul ketika PT. Jasa Marga sebagai pihak yang membeli dengan beritikad baik membeli objek tanah sengketa, kepada Dewi Astuti sebagai pemegang sertipikat dan muncul pihak lain yang merasa bahwa tanah objek sengketa tersebut merupakan tanah miliknya. Pemegang sertipikat merupakan pihak yang memiliki kedudukan yang kuat sebagai pemegang alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan waktu bagi pihak-pihak yang merasa keberatan atas diterbitkannya sebuah sertipikat hak atas tanah dalam rentang waktu 5 Tahun. Dalam kasus ini, setelah diterbitkannya sertipikat hak milik atas nama Dewi Astuti, pada 28 Juni 1997, dalam waktu 5 tahun tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertipikat tersebut sehingga Dewi Astuti merupakan pihak yang harus dilindungi karena merupakan pemilik sertipikat sah atas tanah sengketa tersebut. Maka dalam hal ini, dikaitkan dengan pendapat Maria S.W. Sumardjono mengenai ketegasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, Dewi Astuti sebagai pemegang sertipikat maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik hak atas tanah tersebut dan Dewi Astuti telah melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertipikatkan atas nama orang lain.

Untuk mempermudah pendaftaran tanah dan menghindari permasalahan serupa yang terjadi sebagaimana diuraikan dalam penelitian ini, Kementerian Agraria mengeluarkan surat edaran dimana dalam rangka pendaftaran tanah surat keterangan tanah tidak lagi diperlukan. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, yang diantaranya menyebutkan bahwa dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum serta meningkatkan kesejahteraan rakyat, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah dengan memberikan kemudahan kepada masyarakat, bahwa dalam hal tidak lengkapnya bukti pendaftaran tanah maka cukup dibuktikan dengan surat tertulis penguasaan fisik tanah yang dibuat dengan itikad baik. Itikad baik yang dimaksud yaitu:³³

- a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak terdapat sengketa;
- b. tidak termasuk aset pemerintah atau pemerintah daerah;
- c. tidak termasuk kawasan hutan.

Surat Edaran kemudian ditindaklanjuti dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran

³³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Ruang, *Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat*, Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016.

masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.³⁴

Perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas adanya pembatalan akta jual beli, sejatinya dapat diantisipasi dengan melakukan pendaftaran tanah. Karena hakikat dari tujuan pendaftaran tanah yaitu memberi kepastian hukum kepada para pemegang haknya, dan pendaftaran tanah bukan hanya kewajiban dari pemerintah tetapi juga menjadi kewajiban para pemegang haknya. Menurut Yanis Maladi bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hak yang bersifat *rechts cadaster*, kepastian hak seseorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan etiket baik.³⁵ Dengan tidak melakukan pengecekan serta pendaftaran terhadap tanah, memperlihatkan bahwa bukti yang dimiliki oleh pihak tersebut tidak cukup kuat dibandingkan dengan pihak sebagai pemegang sertipikat. Sehingga perlindungan hukum yang diberikan tidak dapat dirasakan oleh pihak yang mengalami kerugian atas pembatalan akta.

2. Pertimbangan Hakim Terkait Pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/Pdt/2016

Jual beli tanah harus dilakukan dengan terang, tunai dan riil. Berdasarkan asas tersebut dapat dilihat bahwa di dalam jual beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan yaitu:

- a. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
- b. Perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh penjual kepada pembeli.

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut, maka syarat “tunai” dari jual beli tanah telah terpenuhi, sehingga dengan demikian jual beli tersebut telah selesai dan seketika itu juga hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Jual beli tanah dibuktikan dengan ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditandatanganinya akta jual beli tersebut maka hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Fungsi akta jual beli yaitu:

- a. Sebagai bukti bahwa jual beli telah dilangsungkan atau telah terjadi dan dilakukan dihadapan PPAT;
- b. Sebagai bukti bahwa hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan karenanya membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemilik baru hak atas tanah yang bersangkutan;

PPAT sebagai pejabat pembuat akta, dapat menolak membuat akta apabila:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau

³⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Nomor 12 Tahun 2017, Ps. 2 ayat (2).

³⁵ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 74

sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan :
- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang
 - 2) bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 3) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - 4) salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - 5) salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - 6) untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - 7) obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - 8) tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pada kasus yang menjadi pokok pembahasan dalam tesis ini, H. Muhammad Fikri Gani memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan perikatan jual beli yang dilakukan dengan Sdr. Wibowo Tanusaputra, pada tanggal 14 Juni 2003 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Kristian, Sarjana Hukum dimana jual beli ini terlaksana setelah diterbitkannya sertipikat atas nama Dewi Astuti pada 28 Juni 1997, tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu sehingga dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari. Ini berarti jual beli antara H. Muhammad Fikri Gani dengan Sdr. Wibowo Tanusaputra terjadi setelah 6 tahun penerbitan sertipikat atas nama Dewi Astuti, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997, H. Muhammad Fikri Gani tidak dapat mengajukan keberatan atas objek sengketa karena telah lewat waktu dari kurun waktu 5 tahun yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, konsep dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memiliki sisi negatif, yaitu disatu sisi memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tapi disisi lain banyaknya hak-hak orang yang diambil orang lain tanpa ada kuasa yang punya untuk menuntut kembali haknya. Oleh karena itu, untuk tanah-tanah yang belum terdaftar, PPAT sebagai pejabat pembuat akta harus mengecek terlebih dahulu ke Kelurahan mengenai status dari objek tanah yang akan diperjualbelikan. Untuk kemudian dimintakan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan setempat, dan dilakukan plotting, serta dilihat apakah objek tanah yang bersangkutan telah dikeluarkan sertipikat atau belum. Dan dalam kasus ini, Notaris/PPAT Kristian, Sarjana Hukum dapat menolak untuk membuat akta karena objek tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa. Sejalan dengan hal tersebut, Mahkamah Agung memberikan putusan yaitu:

- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 2957/ES/Hj/II/H/89 dengan luas tanah 550 m², Akta Jual Beli Nomor 189/Pdg/ES/1989 dengan luas tanah 800 m², dan Akta Jual Beli Nomor 156/Pdg/HTS/191 dengan luas tanah 400 m², yang selanjutnya terhadap semua objek yang masih dalam sengketa tersebut, oleh Sdr. H.M. Wibowo Tanusaputro telah dilakukan Perikatan Jual Beli terhadap Penggugat Rekonvensi adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan berharga menurut hukum;

PT. Jasa Marga sebagai pembeli objek sengketa kepada Dewi Astuti merupakan pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh undang-undang. Selain itu, PT. Jasa Marga telah melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional terhadap status objek tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat berdasarkan pertimbangan hakim, yaitu:

- Judex Facti telah salah menerapkan hukum, Pihak PT. Jasa Marga merupakan pembeli yang beritikad baik yang membeli objek sengketa pada tanggal 27 November 2002 seluas 1.190 m². PT. Jasa Marga telah melakukan upaya-upaya yang cukup/care of duty yang mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan mengecek status objek tanah sengketa di Badan Pertanahan Nasional setempat dan bahkan mendapatkan dispensasi perolehan tanah seluas ± 3400 m² dari Dinas Pertanahan Bekasi yang diperkuat dengan Surat Walikota Bekasi Nomor 620/2.155-Bapeda/IX/2002 pada tanggal 20 September 2002, perihal penetapan Rute Rencana Pembangunan Jalan Akses Off Ramp Caman Pondok Gede;
- Putusan pemidanaan atas Sdr. Ilyas dan Sdr, Nasaruddin masing-masing dengan putusan Nomor 664/PID.B/2004/PN.BKS. dan Nomor 665/PID.B/2004/PN/BKS yang pada pokoknya menyatakan lahirnya Sertipikat Hak Milik Nomor 3147 atas nama Ny. Dewi Astuti karena adanya pemalsuan yang dilakukan oleh kedua Terpidana, jauh setelah PT. Jasa Marga membeli objek sengketa a quo;
- Berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak memerlukan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi PT. Jasa Marga dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg tanggal 29 Februari 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks pada tanggal 10 Juni 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan yang akan disebutkan dibawah ini;
- Oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;
- Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undnag-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Walaupun berdasarkan pertimbangannya, hakim menyadari adanya putusan pidana terhadap pihak yang memalsukan surat keterangan tanah yang menjadi dasar pembuatan sertipikat, tetapi hal tersebut bukanlah merupakan tanggung jawab dari PT. Jasa Marga sebagai pihak yang telah beritikad baik dan telah melakukan pengecekan terhadap tanah objek sengketa.

C. Kesimpulan dan Saran

1. Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Keabsahan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening, secara administrasi dalam perolehan sertipikat dan objek formal dalam pengurusan sertipikat telah terpenuhi, maka hal tersebut dinilai cukup untuk memenuhi persyaratan perolehan sertipikat. Dan dalam hal ini dengan adanya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat serta adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi regulasi yang mengatur untuk mendukung percepatan pendaftaran tanah menghapuskan surat keterangan tanah sebagai salah satu persyaratannya yang sering kali menimbulkan banyak permasalahan. Perlindungan bagi pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/Pdt/2016, sebenarnya dapat dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Karena Pada prinsipnya pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dengan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.
2. Pertimbangan hakim terkait pembatalan akta jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2943 K/Pdt/2016 yaitu PT. Jasa Marga selaku pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan upaya *care of duty*, dengan melakukan pengecekan status objek tanah selain itu akta jual beli tersebut menjadi cacat demi hukum, dikarenakan juga kelalaian notaris/PPAT yang tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap objek jual beli yang ternyata sedang dalam sengketa.

2. Saran

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Kepala Desa sebagai salah satu perangkat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan agar terselenggara pendaftaran tanah dengan baik sehingga tujuan dari pendaftaran tanah bisa tercapai. Diharapkan Kepala Desa bisa menjalankan semua kewenangannya tersebut dengan itikad baik untuk menghindari sengketa yang akan timbul di kemudian hari;
2. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak. Oleh karena itu diharapkan bagi semua pihak sebagai pemegang hak untuk sadar akan pentingnya pendaftaran tanah sehingga hukum dapat melindungi pemegang hak tersebut dengan sepenuhnya;
3. PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah harus mengutamakan ketelitian terutama yang berkaitan dengan objek dalam pembuatan akta untuk dilakukan pengecekan lebih lanjut apakah pihak dan objek telah memenuhi persyaratan untuk mengurangi sengketa yang timbul di masa yang akan datang.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Prundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Dasar Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

----- *Undang-Undang Tentang Desa*, UU No. 6 Tahun 2014, LN No. 7 Tahun 2014, TLN No. 5495.

----- *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696.

----- *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Nomor 3 Tahun 1997.

----- *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Nomor 11 Tahun 2016.

----- *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Nomor 12 Tahun 2017.

----- *Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat*, Nomor 1756/15.IV/2016.

Kementerian Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja Pemerintah Desa*, Nomor 84 Tahun 2015, BNRI No. 6 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 2943 K/Pdt/2016.

B. Buku

Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, 2008.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rieneka Cipta, 2002.

Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. Jakarta: PT. Mediatama Saptakarya, 1997.

Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Grasindo, 2005.

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.

-----, *Hukum Agraria (Hukum Pertanahan)*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.

Christian, Samuel. *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah beserta Benda-Benda yang berada di atasnya*. Jakarta: Media Ilmu, 2008.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1990.

Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.

-----, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993.

Hadiman, Rusmanto. *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*. Bandung: Eresco, 2011.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

- Koentjaraningrat. *Kebudayaan Metaliteit dan Pembangunan*. Jakarta: Gramedia, 1982.
- Mamudji, Sri, *et al. Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- . *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Rudianto, Muchtar. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, 2016.
- Salle, Aminuddin, *et al. Bahan Ajar Hukum Agraria*. Makassar: Aspublishing, 2011.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugujoja Pustaka, 2005.
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soerodjo, Irawan. *Kapasitas Hukum atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Malang: Universitas Brawijaya, 1981.
- Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Sudjito. *Prona Penyertifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty, 1987.
- Sumardjono, Maria S.W. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Ofset, 1982.
- Supandi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

----- . *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat sebaga Tanda Bukti Hak atas Tanah*. Jakarta: Bina Cipta, 2006.

Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika, 2008.

C. Tesis

Lubis, Aldi Subhan. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 94/Pdt.G/2005/Pn/Jkt.Pst)," Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.

D. Makalah/Jurnal

Handayani, Tri. "Legalitas Surat Keterangan Tanah yang Dikeluarkan oleh Kepala Desa sebagai Dasar Transaksi Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 31. PK/TUN/2005)". *Jurnal Ilmu Hukum*, Medan, Universitas Sumatera Utara (2016).

Sumardjono, maria SW. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah". Makalah yang disampaikan dalam Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Terkait, Yogyakarta, 1997.

E. Publikasi Internet

Alwesius. "*Jual Beli: Sertifikat Tanah yang Diserahkan Kepada Pembeli*". http://medianotaris.com/jualbeli_menurut_alwesius_ola_berita227.html. Diakses tanggal 05 September 2018.

Hasanah, Sovia. "*Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah*". <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt591d53cb37b54/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah>. Diakses tanggal 07 September 2018.

Sibuea, Rusti Margareth. "*Larangan Peralihan Tanah yang Sedang Dalam Sengketa*", <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt586c79414fca4/larangan-peralihan-tanah-yang-sedang-dalam-sengketa>. Diakses tanggal 06 September 2018.