Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik terkait Jual Beli Tanah Dan Implikasinya: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung, Nomor: 2943/K/Pdt/2016

Pandji Pratama, Maman Suparman
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Profesor Gayus Lumbuun
pandjip124@stih-pgl.ac.id , msuparman29.ms@gmail.com

ABSTRACT

Buying and selling issues cannot be separated from people's daily lives and good faith in buying and selling is an important factor so that buyers who have good intentions will receive reasonable legal protection according to applicable laws and regulations. Good faith in buying and selling is closely related to buying and selling land, because in national development the role of land is very important. So a problem arises, what is the position of buyers who have good intentions in buying and selling land carried out by PT. JASA MARGA (Persero) and what is the position of the holder of land rights obtained by a legal entity. In this research, normative juridical research methods were used. Position of PT. JASA MARGA (Persero) in the sale and purchase of a plot of land based on SHM No. 3147 in the name of Dewi Astuti, namely as a buyer in good faith. Even though in the sale and purchase the object being traded was legally defective because the certificate was issued based on a fake document which resulted in the objective conditions of an agreement not being fulfilled. But because PT. JASA MARGA (Persero) has been proven to be a buyer in good faith, therefore must receive legal protection based on applicable laws and regulations. Legal consequences for ownership of land rights obtained by PT. JASA MARGA (Persero) based on the transfer of rights between Dewi Astuti and PT. JASA MARGA (Persero) is invalid. Because PT. JASA MARGA (Persero) as a legal entity cannot have ownership of land rights in the form of property rights. Legal entities can only control land with a right, a right as in Article 30, Article 36 and Article 42 of UUPA Number 5 of 1960, namely Business Use Rights, Building Use Rights and Use Rights

Keywords : Legal protection, buying and selling land

ABSTRAK

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari- hari dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundangan yang berlaku. Itikad baik dalam jual beli erat sekali kaitannya dengan jual beli tanah, karena dalam pembangunan nasional peranan tanah sangatlah penting. Maka timbur permasalahan, bagaimana kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh PT. JASA MARGA (Persero) dan bagaimana kedudukan pemegang hak atas tanah yang diperoleh badan hukum. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yang bersifat yuridis normatif. Kedudukan PT. JASA MARGA (Persero) dalam jual beli atas sebidang tanah berdasarkan SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti yaitu sebagai pembeli yang beritikad baik. Walaupun dalam jual beli tersebut objek yang diperjual belikan cacat hukum karena terbitnya sertipikat berdasarkan surat palsu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian. Tetapi karena PT. JASA MARGA (Persero) telah terbukti sebagai pembeli yang beritikad baik, maka dari itu harus mendapatkan perlindungan hukum

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh PT. JASA MARGA (Persero) berdasarkan peralihan hak antara Dewi Astuti dengan PT. JASA MARGA (Persero) tidak sah. Karena PT. JASA MARGA (Persero) sebagai badan hukum tidak boleh memiliki kepemilikan hak atas tanah berupa hak milik, Badan hukum hanya terbuka menguasai tanah dengan sesuatu hak, sesuatu hak itu sebagaimana dalam Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 42 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
Kata Kunci : Itikad baik, jual beli.

PENDAHULUAN

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, kawasan komersial industri, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. (Wantjik Saleh, 1977: 7).

Tanah tersebut dapat diperoleh melalui jual beli tanah. Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli (Suhrawardi K. Lubis, 2000: 128).

Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan- kesulitan (R. Subekti, 1992). Pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengidentifikasikan bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu perjanjian, bukan pada pembuatan suatu perjanjian. Sebab unsur "*itikad baik*" dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah dapat dicakup oleh unsur "*causa yang legal*" dari Pasal 1320 tersebut (Munir Fuady, 2001). Mengenai pengakomodasian asas itikad baik yang berhubungan erat dengan kepatutan juga dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang- undang (Abdulkadir Muhammad, 2000).

Dalam jual beli khususnya jual beli atas tanah tentu saja ada hal-hal yang penting yang harus diperhatikan, seperti status hukum tanah tersebut apakah sedang dalam sengketa atau tidak dan sedang dijaminkan atau tidak, hal tersebut biasanya tercantum dalam surat pernyataan tidak sengketa yang ditandatangani oleh pihak penjual dan diketahui oleh pejabat pertanahan daerah setempat dimana objek jual beli itu berada. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli (H.R. Daeng Naja, 2006).

Dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengatur mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti, setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual-beli. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan disamping sumber lainnya (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgelijk Wetboek, Pasal 1313).

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Beberapa ajaran saat terjadinya perjanjian antara pihak adalah (R. Wirjono Prodjodikoro, 2000) :

1. Teori kehendak (*willstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat;
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;
4. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgelijk Wetboek, Pasal 1457.)

Hasanuddin Rahman mengatakan dari pengertian Pasal 1457 KUHPerdata di atas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa (Hasanuddin Rahman, 2003) :

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut;
2. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran;
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya;

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Berbicara masalah itikad baik, erat sekali kaitannya terhadap transaksi jual beli pembelian atas tanah. Pemberian jaminan hukum bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Penulis sangat tertarik untuk meneliti dan menganalisa permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik apabila objek jual belinya diperoleh penjual berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara (PJS).

Tindakan hukum dan bukti apa saja yang dapat menentukan seseorang beritikad baik atau tidak dalam sengketa semacam ini dan apakah sertipikat sebagai alat bukti yang sah dan satu-satunya yang diakui dan dikeluarkan oleh negara/pemerintah sebagai bukti kepemilikan atas tanah dapat diingkari kebenaran data fisik dan/atau data yuridisnya mengingat dalam surat pengenaan pajak tidak disebutkan status hukum tanah dan lokasinya dengan jelas.

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (*doctrinal legal research*), yakni penelitian hukum yang berfokus pada studi kepustakaan untuk menelaah norma-norma hukum tertulis yang berlaku. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), (Peter Mahmud Marzuki, 2007) dengan cara mengkaji peraturan hukum yang relevan, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah, serta menelaah putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016. terkait sengketa kepemilikan atas tanah yang didasarkan penerbitan SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti yang tidak mempunyai kekuatan hukum dan cacat hukum

Data yang digunakan adalah data sekunder, yang terdiri dari:

- Bahan hukum primer, seperti UUD NRI 1945, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, KUHPerdata, KUHPidana, dan peraturan pelaksana lainnya;
- Bahan hukum sekunder, berupa literatur hukum, jurnal, dan hasil penelitian sebelumnya terkait sengketa tanah dan pembeli beritikad baik;
- Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

Metode ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum PT. Jasa Marga (Persero) sebagai pembeli beritikad baik serta implikasinya terhadap kepemilikan tanah dalam konteks putusan pengadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan

Menarik untuk diteliti dalam penelitian ini, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, dalam kasus antara PT. Jasa Marga (Persero) melawan Haji Muhammad Fikri Gani dan Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi yang berdampak pada terhambatnya pengerjaan pembangunan *Off Ramp* Caman Pondok Gede yang dilakukan oleh Haji Muhammad Fikri Gani selaku Penggugat. Sengketa berawal dari klaim kepemilikan tanah berdasarkan SHM Nomor 3147 seluas 1.935 m^2 milik PT. Jasa Marga (Persero) yang telah dibeli dari Dewi Astuti.

Perkara jual beli tanah sengketa ini berawal dari gugatan yang dilakukan oleh Haji Muhammad Fikri Gani melalui perkara Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks, yang mana Haji Muhammad Fikri Gani dalam gugatannya menyatakan sebagai pihak yang berhak dan sah atas kepemilikan sebidang tanah seluas 1.935 m^2 yang terletak di Jalan Raya Caman, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Jatibening,

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi berdasarkan surat-surat yang asli dan riwayat yang jelas dari pejabat pertanahan setempat. Yang kemudian dibuat akta perikatan jual beli waris kepada Wibowo Tanusaputra selaku ahli waris sebagai berikut :

1. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Nomor C.274/Psl.29/D.I Persil Nomor 29/D.I Kohir 274 Blok Asem, seluas kurang lebih 550 m^2 dengan harga sebesar Rp.55.000.000,- sebagaimana melekat pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 07;
2. Sebidang tanah Persil Nomor 30/S.I-Blok Bantar Kohir 2027, seluas kurang lebih 865 m^2 dengan harga sebesar Rp.86.000.000,- sebagaimana melekat pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09;
3. Sebidang tanah Persil Nomor 30/S.II Blok Bantar Kohir C.I 143, seluas kurang lebih 400 m^2 dengan harga sebesar Rp.40.000.000,- sebagaimana melekat pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 08.

Berdasarkan bukti-bukti peralihan Akta Waris tersebut Pengadilan Negeri Bekasi melalui Putusan Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Haji Muhammad Fikri Gani atas kepemilikan hak atas tanah dan menyatakan bahwa SHM Nomor 3147 atas nama PT. Jasa Marga (Persero) tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak sah.

Merasa keberatan dan tidak mendapatkan keadilan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut, kemudian PT. Jasa Marga (Persero) mengajukan Permohonan Banding melalui Perkara Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg, yang mana dalam amar putusannya tetap menguatkan Putusan Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 10 Juni 2015 yang menyatakan Haji Muhammad Fikri Gani yang berhak atas tanah seluas 1.935 m^2 yang terletak di Jalan Raya Caman, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.

Setelah melakukan upaya hukum banding ditingkat Pengadilan Tinggi Bandung, PT. Jasa Marga (Persero) melakukan upaya hukum Permohonan Kasasi melalui Perkara Nomor 2943/K/Pdt/2016 dimana Mahkamah Agung dalam amar putusan 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 dan mengabulkan permohonan untuk seluruhnya yang diajukan PT. Jasa Marga (Persero) yang menyatakan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) untuk kepentingan umum Nomor 03/Pdg/2002 tertanggal 27 November 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Pondok Gede yang ditandatangani oleh Dewi Astuti (sebagai penjual) Ir. Dawud Djatmiko mewakili PT. Jasa Marga (Persero) selaku pembeli, Camat Pondok Gede, Lurah Jatibening, serta 2 orang saksi, adalah sah dan berharga menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan PT.

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

Jasa Marga (Persero) selaku pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi hukum.

Putusan Mahkamah Agung juga menyatakan Akta Jual Beli Nomor 2957/ES/Hj/II/H/89 dengan luas tanah 550 m^2, Akta Jual Beli Nomor 189/Pdg/ES/1989 dengan luas tanah 830 m^2 dan Akta Jual Beli Nomor 156/Pdg/HTS/191 dengan luas tanah 400 m^2, yang telah dilakukan Perikatan Jual Beli kepada Haji Muhammad Fikri Gani adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan berharga menurut hukum.

Selain itu, PT. Jasa Marga (Persero) sebelum melakukan pembelian atas sebidang tanah telah melakukan upaya-upaya yang cukup/*duty of care* yang mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik karena sudah melakukan pengecekan terlebih dahulu atas status objek jual beli atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi. Oleh karena PT. Jasa Marga (Persero) telah mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai dengan pertimbangan Mahkamah Agung, maka telah terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan Kasasi yang dilakukan oleh PT. Jasa Marga (Persero). Untuk menjamin kepastian hukum bagi 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. Pada prinsipnya, tugas untuk melakukan pendaftaran tanah dibebankan kepada pemerintah, sedangkan pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan haknya (Muchtar Wahid, 2008). Adapun asas-asas pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

4. 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 mendaftar 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.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis setiap saat. 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 yang merupakan bukti kepemilikan hak suatu tanah yang memiliki nilai pembuktian yang kuat dan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemiliknya, namun pada prakteknya sering terjadi sengketa atas hak kepemilikan 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 sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yang memungkinkan pemegang sertipikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain, sebagai pemilik objek tanah yang sama, selama dapat dibuktikan. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan 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" (ndonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun)

Ketentuan di atas menjelaskan bahwa pemerintah memberikan batasan waktu bagi seseorang untuk mengajukan keberatan atas diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah dalam batas waktu tertentu. Menurut Maria S.W. Sumardjono, 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 32 ayat (2). menyatakan bahwa tujuan dari

Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan ketegasan kepada 2 (dua) pihak, yaitu :

1. Bagi pemegang sertipikat, jika ia telah lewat waktu 5 (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 di sertipikatkan atas nama orang lain (Maria SW Sumardjono, 1997)

Dalam praktiknya sering ditemukan kasus sertipikat asli tetapi palsu. Sertipikat asli tetapi palsu merupakan sertipikat yang secara formil telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam undang- undang ataupun peraturan pelaksananya, namun beberapa ketentuan materiilnya tidak terpenuhi (Benny Bosu, 1997).

Persoalan sertipikat asli tetapi palsu seperti ini sulit terdeteksi, dan baru dapat diketahui manakala timbul kasus dimana untuk menunjukkan kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan sertipikat yang bersangkutan (Benny Bosu, 1997).

Kasus sertipikat asli tapi palsu yang terjadi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943 K/Pdt/2016, 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 penerbitan sertipikat hak milik berdasarkan surat-surat palsu. 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 keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak yang berkepentingan (Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 59).

Salah satu alat pembuktian tertulis sebagai alas hak pemegang hak untuk memperoleh sertipikat yaitu berupa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa (Muchtar Rudianto, 2010). 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. 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.

Selain itu, implikasi yang muncul dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

518/Pdt/2015/PT.Bdg dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks terkait kedudukan PT. Jasa Marga (Persero) sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2957/ES/Hj/II/H/89 dengan luas tanah 550 m^2, Akta Jual Beli Nomor 189/Pdg/ES/1989 dengan luas tanah 800 m^2, dan Akta Jual Beli Nomor 156/Pdg/HTS/191 dengan luas tanah 400 m^2, serta melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, sehingga PT. Jasa Marga (Persero) sebagai pemegang SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti menjadi pihak yang memiliki kedudukan yang kuat sebagai pemegang alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah.

Lebih lanjut PT. Jasa Marga (Persero) sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas objek tanah seluas 1.935 m^2 atas nama Dewi Astuti, berdasarkan SHM Nomor 3147 yang diterbitkan pada tanggal 28 Juni 1997, telah lebih dari 5 (lima) tahun pasca diterbitkannya SHM Nomor 3147 tersebut, namun faktanya tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertipikat tersebut, sehingga secara hukum Dewi Astuti merupakan pihak yang harus dilindungi karena merupakan pemilik sertipikat sah atas tanah sengketa tersebut. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan 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 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 (Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 32 ayat :2).

Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah, perlu adanya penyederhanaan pendaftaran tanah seperti surat keterangan tanah tidak lagi diperlukan, sehingga permasalahan serupa yang terjadi dikemudian hari. Hal ini telah diimplementasikan dalam 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 :

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

1. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak terdapat sengketa;
2. Tidak termasuk aset pemerintah atau pemerintah daerah;
3. Tidak termasuk kawasan hutan.

Surat Edaran kemudian ditindaklanjuti dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 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 masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (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, Pasal 2 ayat :2).

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 perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang haknya, dan pendaftaran tanah bukan hanya kewajiban dari pemerintah tetapi juga menjadi kewajiban bagi pemegang hak atas tanah. 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 etikat baik (Sahnan, 2016). 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.

Hasil

Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016

1. Kasus Posisi

Permasalahan dalam penelitian ini berkaitan dengan kedudukan PT. Jasa Marga (Persero) sebagai pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016. Sengketa ini melibatkan PT. Jasa Marga sebagai pemohon kasasi, H. Muhammad Fikri Gani sebagai termohon kasasi, dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai turut termohon kasasi.

Kasus bermula dari rencana pembangunan akses jalan tol (off ramp Caman) oleh PT. Jasa Marga berdasarkan usulan Walikota Bekasi tahun 1998. PT. Jasa Marga memperoleh tanah ±1.190 m^2 dari Dewi Astuti berdasarkan SHM No. 3147, dengan ganti rugi dan pelepasan hak secara administratif. Namun, kemudian muncul klaim dari H. Muhammad Fikri Gani yang merasa memiliki tanah tersebut berdasarkan

Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

perikatan jual beli tahun 2003 dengan Wibowo Tanusaputra.

Masalah muncul karena SHM atas nama Dewi Astuti diterbitkan berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening. Atas tindakan ini, pihak-pihak terkait dijatuhi hukuman pidana oleh Pengadilan Negeri Bekasi. Di sisi lain, pembelian tanah oleh H. Muhammad Fikri Gani dilakukan tanpa pengecekan ke BPN, meski dilakukan setelah SHM Dewi Astuti terbit.

Inti gugatan H. Muhammad Fikri Gani adalah bahwa PT. Jasa Marga telah mengganti rugi kepada pihak yang tidak sah. Namun, Mahkamah Agung memutuskan bahwa PT. Jasa Marga merupakan pembeli beritikad baik, karena telah melakukan prosedur dan pengecekan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

2. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian kasus posisi di atas, pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, sebagai berikut :

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, Judex Facti telah salah menerapkan hukum, Pihak PT. Jasa Marga (Persero) merupakan pembeli yang beritikad baik yang membeli objek sengketa pada tanggal 27 November 2002 seluas 1.190 m^2. PT. Jasa Marga (Persero) 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 m^2 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; Bahwa putusan pemidanaan atas Sdr. Ilyas dan Sdr, Nasaruddin masing-masing dengan Putusan PN Bekasi Nomor 664/PID.B/2004/PN.Bks. dan Nomor 665/PID.B/2004/PN.Bks yang pada pokoknya menyatakan lahirnya SHM Nomor 3147 atas nama Ny. Dewi Astuti karena adanya pemalsuan yang dilakukan oleh kedua terpidana, jauh setelah PT. Jasa Marga (Persero) membeli objek sengketa a quo; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi PT. Jasa Marga (Persero) 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 tanggal 10 Juni 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan yang akan disebutkan di bawah ini. (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, tertanggal 6 Februari 2017)

3. Putusan Pengadilan

Terhadap objek perkara sengketa tanah di atas, dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks tertanggal 10 Juni 2015, dalam pokok perkara menyebutkan :

Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
b. Menyatakan bahwa Sertipikat Tanah Nomor 3147 tidak mempunyai kekuatan hukum;
c. Menyatakan bahwa Penggugat Haji Muhammad Fikri Gani berhak untuk memiliki tanah seluas 1.780 m^2, dengan batas-batas; Sebelah Timur : Sambungan jalan setapak
Sebelah Selatan : Rumah bapak Sariman
Sebelah Barat : Jalan setapak dan rumah Hj. Usup
Sebelah Utara : Perumahan East Point
Yang terletak di Jalan Raya Caman RT/RW.004/001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi
d. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.966.000,- (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
e. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya
(Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks tertanggal 10 Juni 2015)

Analisis Kedudukan PT. Jasa Marga (Persero) Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016

Itikad baik dalam hukum perjanjian dapat dilihat dari dua aspek, yaitu saat terbentuknya hubungan hukum dan saat pelaksanaan hak dan kewajiban. Itikad baik memiliki dua sifat: subjektif (kejujuran) dan objektif (kerasionalan dan kepatutan). Dalam konteks Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, pelaksanaan kontrak harus berlandaskan standar objektif, yakni keadilan dan kepatutan.

Dalam jual beli antara Dewi Astuti dan PT. Jasa Marga (Persero) berdasarkan SHM No. 3147, PT. Jasa Marga telah bertindak dengan itikad baik secara objektif. Namun, SHM tersebut diperoleh berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh oknum pejabat desa, bukan oleh Dewi Astuti secara langsung. Tidak ditemukan bukti bahwa Dewi Astuti terlibat aktif dalam pemalsuan tersebut, sehingga tanggung jawab hukum lebih tertuju pada pejabat yang telah dipidana atas perbuatan melawan hukum tersebut.

Berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti mengenai jual beli tanah yang dilakukan antara Dewi Astuti dengan PT. Jasa Marga (Persero), hal tersebut adalah tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana telah dijelaskan di atas. Syarat subjektif yakni untuk kesepakatan dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian telah memenuhi syarat tersebut, namun untuk syarat objektif yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dalam jual beli tanah yang dilakukan antara Dewi Astuti dengan PT. Jasa Marga (Persero) tentu telah melanggar peraturan yang berlaku dan objek yang digunakan untuk jual beli merupakan objek yang tidak halal (terlarang). Sehingga perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum karena objek yang diperjual belikan merupakan tanah yang yang surat-surat untuk penerbitan SHM Nomor 3147 milik Dewi Astuti menggunakan surat-surat palsu

Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

yang dikeluarkan oleh pejabat sementara Desa Jatibening yaitu saudara Ilyas dan saudara Nasarudin yang sudah dijatuhi pidana karena terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat surat-surat palsu.

Pihak pembeli dalam kasus yang diangkat sebagai permasalahan tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang telah dibelinya merupakan tanah yang dasar penerbitan sertipikatnya menggunakan surat-surat palsu. Sehingga dalam hal ini pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum atas terjadinya jual beli tersebut. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata tentang jual beli bahwa "suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan" (KUHPerdata, Pasal 1457)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, dapat disimpulkan bahwa :

1. Kedudukan PT Jasa Marga (Persero) sebagai pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, menyebutkan PT. Jasa Marga (Persero) merupakan pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan upaya-upaya yang cukup/*care of duty* dengan mengecek status objek tanah sengketa di BPN. Walaupun objek tanah yang diperjualbelikan cacat hukum karena terbitnya SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti berdasarkan surat-surat palsu, dimana perjanjian jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu penulis berpandangan dan sependapat dengan Putusan Makamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 bahwa PT. Jasa Marga (Persero) merupakan pembeli beritikad baik yang oleh karenanya harus dilindungi hukum.

2. Implikasi dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 terhadap SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti, dimana pihak tergugat masih diberikan kesempatan untuk melakukan gugatan perdata di pengadilan. Meskipun SHM Nomor 3147 diterbitkan berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening sehingga secara formil perolehan sertipikat hak milik tersebut telah memenuhi persyaratan administrasi, sehingga memenuhi persyaratan perolehan sertipikat. Selain itu, dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah memberikan jangka waktu selama 5 (lima) tahun bagi pihak-pihak yang merasa keberatan atas diterbitkannya sebuah sertipikat hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, (2000), *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

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

Vol 25 No 1 (2025) 25-36 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v25i1.89

Hasanuddin Rahman,(2003), *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

H.R. Daeng Naja, (2006), *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, PT. Citra Aditya, Bandung.

Maria SW Sumardjono, (1997), "*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*", Makalah disampaikan dalam Seminar Kebijaksanaan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Pajak Terkait, Yogyakarta.

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

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

Munir Fuady, (2001), *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sahnan, (2016), *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.

Suhrawardi K. Lubis, (2000), *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta.

R. Subekti, (1992), *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

R. Wirjono Prodjodikoro, (2000), *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandar Maju, Bandung.

Wantjik Saleh, (1997), *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*)

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997

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