

TESIS

**ANALISIS HUKUM
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAROS
NOMOR : 160 / PID.B / 2017 / PN.Mrs
MENGENAI SERTIFIKAT GANDA DALAM
PERKARA PIDANA DI WILAYAH HUKUM
KEPOLISIAN RESOR MAROS**

Diajukan Oleh:

ASGAR, SM

4616101032



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR
2019**

HALAMAN PENGESAHAN


1. Judul : Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri
Maros Nomor : 160 / Pid.B / 2017 / Pn.Mrs
Mengenai Sertifikat Ganda Dalam Perkara
Pidana di Wilayah Hukum Kepolisian Resor
Maros
2. Nama Mahasiswa : ASGAR, SM
3. NIM : 4616101032
4. Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyetujui
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,

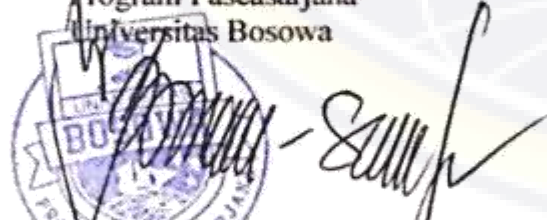


Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.
NIDN. 0905126202

Pembimbing II,


Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.
NIDN. 0909096702

Mengetahui:

Direktur
Program Pascasarjana
Universitas Bosowa



Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.
NIDN. 0913017104

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum,


Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.
NIDN. 0909096702

HALAMAN PENERIMAAN

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAROS
NOMOR : 160 / PID.B / 2017 / PN.Mrs
MENGENAI SERTIFIKAT GANDA DALAM PERKARA PIDANA
DI WILAYAH HUKUM KEPOLISIAN RESOR MAROS**

Pada Hari / Tanggal : **Kamis / 31 Januari 2019**
Tesis atas nama : **Asgar, SM**
NIM : **4616101032**

Telah diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN TESIS

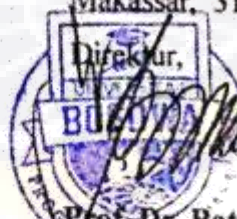
Ketua : **Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.**

Sekretaris : **Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.**

Anggota Penguji : 1. **Prof.Dr.H.A.Muh.Arfaq Pattenreng,SH.,MH.** (.....)

2. **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.** (.....)

Makassar, 31 Januari 2019



Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.
NIDN: 0913017104

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Tesis (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No.20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 31 Januari 2019
Mahasiswa,




ASGAR, SM

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan hidayah, taufik, dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyajikan Tesis yang berjudul **"Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 160/PID.B/2017/PN.Mrs Mengenai Sertifikat Ganda Dalam Perkara Pidana di Wilayah Hukum Polres Maros"** dapat terselesaikan tepat waktu.

Di dalam tulisan ini disajikan pokok-pokok bahasan mengenai penanganan perkara pidana penggunaan sertifikat ganda di Kabupaten Maros dan faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga terbitnya sertifikat ganda hak atas tanah.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua orang tua kami, keluarga dan anak kandung kami, yang telah memberikan dukungan sehingga kami dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan tesis ini
2. Pimpinan kesatuan Polda Sulawesi selatan dan Polres Maros, yang ditengah-tengah padatnya kegiatan kami selaku Kapolsek mandai, telah memberikan ijin dan peluang kepada kami untuk melakukan penelitian dan penyusunan tesis ini
3. Rekan-rekan seprofesi di Institusi Kepolisian Negara RI yang telah memberikan dukungan moril sehingga kami dapat melakukan penelitian dan penyusunan tesis ini secara lancar

4. Rektor Universitas Bosowa Prof. Dr. Ir. H M Saleh Pallu, M.Eng, yang telah memberikan fasilitas kepada kami untuk menyelesaikan tesis ini sampai dapat dipertahankan didepan dewan penguji.
5. Direktur Program Pascasarjana Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si. dan Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Pidana yang sekaligus selaku pembimbing II, Dr. Baso Madiung, S.H., M. H.. yang selama ini telah memberikan motivasi dan bimbingannya dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Kepada Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. selaku Ketua Komisi Pembimbing yang selalu memberikan dorongan dan koreksi-koreksi sehingga Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
7. Seluruh Dosen Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar yang selama ini telah mentransfer ilmunya dalam proses perkuliahan.
8. Seluruh informan, yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan informasinya di lokasi penelitian.

Sangat disadari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki penulis, walaupun telah dikerahkan segala kemampuan untuk lebih teliti, tetapi masih dirasakan banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran yang membangun, agar tulisan ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Makassar, Januari 2019
Penulis

ASGAR, SM

ABSTRAK

Asgar. Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor: 160/Pid.B/2017/Pn.Mrs Mengenai Sertifikat Ganda Dalam Perkara Pidana Di Wilayah Hukum Polres Maros. (Dibimbing oleh Ruslan Renggong dan Baso Madiong).

Tujuan Utama Pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak dengan diberikan suatu tanda bukti kepemilikan hak berupa Sertipikat. Penerbitan sertifikat seringkali membawa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, sehingga tidak jarang terjadi sengketa yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan. Salah satu contoh perselisihan yang terjadi di desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui penanganan perkara pidana penggunaan sertifikat ganda di Kabupaten Maros dan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi sehingga terbitnya sertifikat ganda hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dengan cara menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah dan dianalisa secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh yakni: Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang didasarkan pada ketentuan Hukum Agraria yaitu Pasal 19 UUPA dan Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf c UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Ketentuan Pasal 16 UU no 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Dan Faktor penyebab terbitnya Sertipikat ganda/*overlapping* pada Perkara No. 160/PID. B/2017/ PN. Mrs berawal dari pemberian hak baru melalui Pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kantor Pertanahan. Namun Panitia Ajudikasi, dalam pelaksanaannya terbukti adanya tidak cermat dan kurang teliti dalam mengumpulkan data fisik maupun data yuridis tentang riwayat tanah sehingga terbit Sertipikat No. 01874 yang menumpang pada Buku Tanah Hak Milik No. 01 Tanggal 18 Oktober 1993.

Kata Kunci: Putusan, Sengketa, Tanah

ABSTRACT

Main Purpose Land registration to provide legal certainty for rights holders with a proof of ownership rights in the form of certificate of ownership. Issuance of certificates often has legal consequences for the intended party as well as parties who feel their interests are harmed, so that disputes are often brought before the court. One example of a dispute that occurred in the village of Kurusumange, Tanralili Subdistrict, Maros Regency. The purpose of this study is to know the handling of criminal cases using multiple certificates in Maros Regency and to find out the influencing factors so that the issuance of a double certificate of land rights.

This study uses a type of qualitative research, by reviewing and reviewing the applicable laws and regulations to be used as a basis for problem solving and qualitative normative analysis.

The research results obtained are: Judicial legal considerations in the decision are in accordance with applicable regulations, which are based on the provisions of the Agrarian Law, namely Article 19 UUPA and Article 2 PP 24 of 1997 concerning Land Registration, provisions of Article 53 paragraph 2 letter c of Law No. 5 of 1986 concerning State Administrative Courts, and Provisions of Article 16 of Law No. 4 of 2004 concerning Judicial Power. And the factors causing the issuance of double certificates / overlapping in Case No. 160/PID.B/2017/PN.Mks. starts from granting new rights through systematic land registration by the Land Office. However, the Adjudication Committee, in its implementation, proved that there was an inaccurate and inaccurate manner in collecting physical data and juridical data about the land history so that the issuance of Certificate No. 01874 who boarded in the Owned Land Book No. 01 On 18 October 1993

Keywords: Decision, Dispute, Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENERIMAAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iv
PRAKATA	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	16
E. Lingkup Penelitian	17
F. Sistematika Penelitian	19
BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA KONSEP	21
A. Deskripsi Teori	21
1. Pengertian Tindak Pidana	21
2. Teori Keadilan dalam prespektif hukum Nasional	25
3. Perfektif keadilan dalam hukum Nasional	34
4. Perjanjian jual beli hak atas tanah	38
5. Pendaftaran tanah	50
6. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)	63
7. Tugas dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN)	71
8. Sertifikat ganda	81

B.	Penelitian terdahulu	84
C.	Kerangka konsep	86
BAB III	METODE PENELITIAN	87
A.	Lokasi Penelitian	87
B.	Tipe Penelitian	87
C.	Teknik Pengumpulan Data	87
D.	Populasi dan Sampel Penelitian	89
E.	Jenis dan Sumber Data	90
F.	Teknik Pengabsahan Data	91
G.	Analisis Data Penelitian	92
H.	Defenisi Operasional	96
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	106
A.	GAMBARAN UMUM	106
1.	Sejarah Maros	106
2.	Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda di Kabupaten Maros	122
3.	Pembuktian dalam perkara No. : 160/PID.B/2017/PN.Mrs	126
B.	HASIL PENELITIAN	131
C.	PEMBAHASAN	141
BAB V	PENUTUP	150
A.	Kesimpulan	150
B.	saran	156
	DAFTAR PUSTAKA	158
	LAMPIRAN	161

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul Gambar	Halaman
2.1	Kerangka Konsep	86
3.1	Analisis data menurut miles dan huberman	93



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul Lampiran	Halaman
1	Pedoman Wawancara	161
2	Fhoto surat ijin penelitian dan pengambilan data di Kejaksaan Negeri Maros	162
3	Fhoto surat ijin penelitian dan pengambilan data di Pengadilan Negeri Maros	163
4	Fhoto surat ijin penelitian dan pengambilan data di Polres Maros	164
5	Fhoto surat ijin penelitian dan pengambilan data di Direktorat Reskrim umum Polda Sul-sel	165
6	Fhoto surat keterangan telah melakukan penelitian dan pengambilan data di Kejaksaan Negeri Maros	166
7	Fhoto surat keterangan telah melakukan penelitian dan pengambilan data di Pengadilan Negeri Maros	167
8	Fhoto kegiatan melakukan penelitian dan pengambilan data pada terdakwa MEDI NUR BIN H. MUH. NUR	168
9	Fhoto kegiatan melakukan penelitian dan pengambilan data di Kantor Kecamatan Tanralili	169
10	Fhoto kegiatan melakukan penelitian dan pengambilan data di Kantor Desa Kurusumange	170
11	Fhoto kegiatan melakukan penelitian dan pengambilan data di Kantor Kejaksaan Negeri Maros	171
12	Fhoto kegiatan melakukan penelitian dan pengambilan data di Kantor Pengadilan Negeri Maros	172
13	Fhoto kegiatan melakukan penelitian dan pengambilan data di Kantor Badan Pertanahan Nasional / Agraria (BPN) Kab. Maros	173
15	Fhoto kegiatan melakukan peninjauan / pengecekan lokasi Badan Pertanahan Nasional / Agraria (BPN) Kab. Maros pada objek sengketa	175

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi dapat dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain kenyataan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang inilah yang disebut sertifikat tanah (Lubis dan Lubis, 2008: 198).

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka yang dimaksud dengan “Sertifikat” adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Bahwa Sertifikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN-RI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah.

Sertifikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada Surat ukurnya, atau pun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran dari desa ke desa

oleh BPN karenanya Sertifikat ini, merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek Hak atas tanah.

Di atas sudah disebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti” yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut, maka bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan didalam sertifikat tadi. Sehingga bagi si pemilik tanah, sertifikat tadi merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum.

Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.

Dalam penerbitan sertifikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau tanahnya (obyek) atau hanya bukti fisik sertifikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertifikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya.

Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertifikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan (Lubis dan Lubis, 2008: 207).

Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Sertifikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya didalam hal pemindahan hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak), antara lain berupa jual-beli tanah, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat dan lain-lainnya. UUPA menganut sistem negatif, sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada didalam penguasaan pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya (Kusumah, 1995: 77).

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA.

Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pasal 19 UUPA tersebut dalam ayat 1 meliputi :
 - 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dimaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu dalam Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai

alat pembuktian yang kuat merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk menindaklanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia. Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah **“permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”**. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah-tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi (Chomzah, 2002: 111).

Adapun tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya (Chomzah, 2002: 112).

Sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA maka setiap tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, apakah dibebani hak tanggungan dan yang terpenting adalah tanah tersebut akan mendapatkan Sertifikat sebagai alat bukti hak.

Dengan demikian maka pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dan subjek yang bersangkutan, status haknya, serta beban-baban apa yang berada diatas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertifikat (sebagai alat pembuktian yang kuat) (Gautama, 1981: 42).

Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang *bersifat recht cadastre* di seluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah menyangkut dengan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus kita junjung tinggi dan hormati oleh sesama. Recht Cadaster adalah pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah,

sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat didaftarkan dengan tujuan menetapkan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

Untuk mencegah terjadinya kepemilikan ganda dengan memperhatikan proses pendaftaran dengan melihat kelengkapan bukti asal usul atau riwayat tanah dalam pengurusan surat kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan untuk rumah tinggal atau tempat usaha, diperlukan bukti-bukti tentang riwayat atau asal usul tanah dan rumah yang dimintakan bukti surat kepemilikannya tersebut. Asal usul atau riwayat tanah dapat berupa hak turun temurun karena waris, atau bukti peralihan hak karena sebab hibah, jual beli, sewa tanah atau pemberian hak dari Negara. Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak seseorang atas tanah. Pihak ketiga pun secara mudah dapat melihat hak-hak apa atau beban apa yang terletak diatas sebidang tanah.

Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (*openbaarheid*), yang merupakan salah satu syarat yang melekat kepada hak-hak yang bersifat kebendaan. Hanya dengan adanya sistem kadaster untuk semua hak-hak tanggungan atas tanah, hipotik atau lain-lain hak tanggungan atas tanah tidak akan dapat dilaksanakan dalam praktek bilamana tidak terdapat kewajiban atau pendaftaran ini (Gautama, 1981: 45-47).

Pendaftaran tanah menerapkan sistem negatif yang bukan murni tetapi *system negative* berunsur positif. System ini memberi makna sebagai berikut :

1. Negara tidak menjamin kebenaran data 100%.
2. Pengumpulan data dilakukan dengan secermat-cermatnya sehingga didapatkan data yang akurat.
3. Data yang diperoleh sedemikian rupa diuji kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.
4. Data yang dikumpulkan itu diumumkan untuk menjaring pendapat publik tentang kebenaran data dan tujuan pendaftarannya.
5. Dibuka peluang bagi publik untuk mengajukan keberatan/gugatan atas data dan tujuan pendaftaran tanah yang bersangkutan (Siregar, 2007: 210)

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut diantaranya adalah melalui pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar) (Basuki, 2009: 29).

Dalam penerbitan sertifikat ganda dalam satu bidang dimana salah satu dari sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dalam penerbitannya. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan sertifikat itu batal demi hukum (Harsono, 2005: 69) yaitu :

1. Kesalahan prosedur
2. Kesalahan objek
3. Kesalahan subjek
4. Kesalahan hak
5. Kesalahan ukur
6. Kesalahan penerapan peraturan
7. Kesalahan administratif lain.

Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten,
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif,
3. Dalam hal ini apabila terjadi permasalahan maka penyelesaian dalam pengadilan dapat dilihat dari :
 - a. Otentitas masing-masing sertifikat. Apakah benar-benar diterbitkan oleh BPN atau pihak lainnya.
 - b. Latar belakang terjadinya penerbitan sertifikat oleh BPN.

Bila pemerintah tidak menjamin sertifikat yang dikeluarkannya secara materil, sudah pasti fungsinya sebagai pengaman milik tidak berwujud. Bila tidak terwujud maka sebagai surat berharga juga tidak akan bernilai tinggi, yang tentunya akan tidak dapat digunakan sebagai benda ekonomi yang diminati masyarakat (Lubis dan Lubis, 2008: 197).

Sejarah cara memperoleh sertifikat tidak hanya menyangkut umur, namun cara-cara memperoleh sertifikat tersebut apakah telah melalui prosedur hukum yang benar (mulai dari kegiatan jual belinya sampai penerbitan sertifikat). Dalam penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. "Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum (Chomzah, 2003: 9)".

Kasus tentang sertifikat ganda sering terjadi dalam masyarakat. Salah satu contoh kasus yang terjadi di Kabupaten Maros dengan perkara Nomor : 160/PID.B/2017/PN.Mrs. dengan terdakwa atas nama MEDI NUR. Dengan ringkasan kasus sebagai berikut :

Pada waktu dan tempat yang tidak dapat diingat kembali, terdakwa membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat kepada Syamsiah Binti Latta, dengan harga sebesar Rp.182.250.000,- yang dibayar oleh terdakwa dengan cara cicil dan dengan kesepakatan lisan bahwa sisanya akan dibayar setelah

Syamsiah Binti Latta sebagai pemiliki tanah menyelesaikan pengurusan surat-surat sertifikat tanah tersebut.

Selanjutnya Syamsiah Binti Latta kemudian bermohon kepada Muhammad Ridwan Bin Laggi selaku kepala desa Kurusumange untuk menerbitkan surat kelengkapan penerbitan sertifikat. Namun Muhammad Ridwan Bin Laggi tanpa melihat lokasi dari tanah serta melihat surat-surat atau dokumen sebagai tanda bukti atas hak dan surat keterangan pindah dari Syamsiah Binti Latta, kemudian membuat 4 surat yang dimohonkan oleh Syamsiah Binti Latta dengan menggunakan nomor surat yang sama yakni nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014. Sedangkan berdasarkan buku registrasi Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros,

Surat keterangan garapan tanah nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 teregister atas nama Rusdi bukan atas nama Syamsiah Binti Latta dan dibuat tanpa diketahui kepala Kecamatan, sedangkan kartu tanda penduduk sementara Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Ade Sunanda bukan atas nama Syamsiah Binti Latta dan Syamsiah Binti Latta sama sekali tidak berdomisili di Dusun Majannang Desa Kurusumange sesuai dengan kartu tanda penduduk sementara nomor 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, serta surat keterangan SPPT nomor 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, dan surat keterangan nomor 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 tidak terdaftar dalam buku registrasi yang ada di Desa Kurusumange.

Selanjutnya terdakwa Medi Nur dan Syamsiah Binti Latta menggunakan keempat surat tersebut untuk mengurus kelengkapan penerbitan sertifikat hak milik di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros dan selanjutnya pihak Badan Pertanahan Kabupaten Maros mengeluarkan surat tugas pengukuran nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 4 Juni 2014, selanjutnya dengan surat tugas itu, saksi Andi Tamrin Parenrengi melakukan tugas untuk mengukur obyek tanah yang dimohonkan oleh Syamsiah Binti Latta.

Oleh karena pada saat pengukuran tidak terdapat tetangga yang menjadi pemilik dari batas tanah, maka Andi Tamrin Parenrengi menghubungi terdakwa dan menjelaskan bahwa diperlukan tanda tangan dari tetangga batas tanah yang telah diukur seminggu setelah pengukuran dilakukan.

Kurang lebih seminggu kemudian, terdakwa telah mengembalikan berkas gambar dan yang telah ditanda tangani oleh H. L. Pasolong alias H. Solong sebagai persetujuan untuk batas utara dan timur, dan H. Rudding serta Hj. Radi sebagai batas persetujuan batas tanah bagian barat, namun demikian, pada kenyataannya ketiga saksi batas tersebut diatas sama sekali tidak pernah menandatangani gambar ukur nomor : 1526/Tahun 2014 tanggal 4 Juni 2014.

Selanjutnya dengan kartu tanda penduduk sementara nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, serta surat keterangan SPPT nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, dan surat keterangan nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 dan surat gambar ukur nomor : 1526/Tahun 2014 tanggal 4 Juni 2014, maka pihak BPN Maros

menerbitkan sertifikat hak milik No. 01874 tanggal 02 Desember 2014 atas nama pemegang hak Syamsiah Binti Latta sedangkan diatas obyek tanah tersebut sudah terdapat buku tanah hak milik nomor : 01 tanggal 18 Oktober 1993 atas nama pemegang hak Drs. H. Badaruddin sehingga terjadi tumpang tindih antara sertifikat Syamsiah Binti Latta.

Atas kejadian tersebut Drs. H. Badaruddin keberatan dan melaporkan perkara tersebut ke pihak berwenang di Polda Sulsel dan dilakukan serangkaian penyelidikan dan penyidikan atas kasus tersebut tanpa dilakukannya upaya penahanan terhadap terdakwa Medi Nur

Namun demikian pada saat berkas perkaranya dinyatakan lengkap oleh pihak Kejati Sulsel dan dilakukan penyerahan tersangka dan barang bukti dari pihak Dit Reskrim Polda Sulsel ke pihak Kejati Sulsel dan kemudian melimpahkan kewenangan penanganan penuntutan perkara tersebut ke Kejari Maros maka oleh pihak Kejari maros dilakukan tindakan upaya paksa berupa penahanan oleh Jaksa Penuntut Umum sejak tanggal 20 Juli 2017 sampai dengan tanggal 24 Juli 2017 dan dialihkan status penahanannya menjadi tahanan kota oleh Jaksa Penuntut Umum sejak tanggal 24 Juli 2017 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2017; *(Bahwa keterangan tersebut berdasarkan kesimpulan penyidik yang dituangkan dalam berkara perkara pidana terdakwa yang mana sangat berbeda dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, baik dalam persidangan pidana maupun pada persidangan perdatanya)*

Kasus hukum yang menimpa terdakwa terus berjalan baik secara perdata ataupun pidana, namun pada dasarnya tidak ada hubungan antara

perkara pidana dan perdata. Jika terdapat kasus yang memuat perkara pidana maupun perkara perdata, maka proses perkara pidana dilakukan setelah adanya putusan dari perkara perdata dalam kasus tersebut. Berdasarkan peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956 bagian pembuka menjelaskan bahwa : Mahkamah Agung Republik Indonesia menimbang bahwa oleh karena dalam peraturan-peraturan acara pengadilan yang sekarang berlaku di Indonesia tiada peraturan mengenai hubungan antara pengadilan perdata dan pengadilan pidana dalam hal ini ada nampak keragu-raguan.

Menimbang bahwa untuk menghilangkan keragu-raguan ini mahkamah agung menganggap perlu, dengan mempergunakan kekuasaan yang diberikan kepadanya pada pasal 131 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia, mengadakan peraturan sebagai berikut:

1. **Pasal 1**, apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksa perkara pidana dapat dipertanggunghkan untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu.
2. **Pasal 2**, pertanggunghan pemeriksaan perkara pidana ini dapat sewaktu-waktu dihentikan apabila dianggap tidak perlu lagi.
3. **Pasal 3**, pengadilan dalam pemeriksaan perkara pidana tidak terikat oleh suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya suatu hak perdata tadi.

Dengan mengacu kepada prinsip kehati-hatian dalam melakukan sebuah karya hukum yang akan berujung kepada adanya putusan hukum yang sah, terhadap sebuah kasus yang masing-masing pihak yang berperkara memiliki alas hak yang sah maka :

- a. Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan PERMA Nomor. 01 Tahun 1956,
- b. Kejaksaan Agung RI telah mengeluarkan surat Nomor : B-230/E/Ejp/01/2013 tanggal 22 Januari 2013 dan
- c. Kapolri telah mengeluarkan Surat Telegram No. Pol. : STR/505/VII/2009 Tanggal 21 Juli 2009

yang pada intinya telah memberikan arahan para penegak hukum agar dalam penanganan kasus seperti tersebut diatas, agar mendahulukan proses dan putusan kasus perdatanya dan menanggukkan kasus pidananya sampai pada keadaan dimana kasus pidananya sudah dianggap perlu dan layak untuk diproses lanjut dengan mengacu kepada fakta dan putusan kasus perdatanya.

Berdasarkan kasus diatas, maka kasus pidana yang menimpa terdakwa semestinya menunggu keputusan dari perkara perdata terlebih dahulu sebelum melakukan tindakan penyidikan lebih lanjut termasuk dalam hal melakukan penahanan terhadap terdakwa.

Dari asumsi tersebut diatas peneliti tertarik untuk mengkaji tentang hukum putusan PN Maros No. : 160/PID.B/2017 PN.Mrs. Tanggal 8 Januari 2018 dengan terdakwa atas nama Medi Nur tersebut

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penanganan perkara pidana tersebut, sehingga terdakwa dinyatakan tidak bersalah pada kasus sertifikat ganda hak atas tanah ?
2. Faktor apa yang mempengaruhi sehingga terbit sertifikat ganda hak atas tanah dengan merujuk kepada kasus tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan penanganan perkara pidana penggunaan sertifikat ganda di Kab. Maros dengan melakukan penelitian terhadap dasar pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara atas nama terdakwa MEDI NUR dalam Putusan Pengadilan Negeri Maros No. : 160/PID.B/2017/PN.Mrs. sehingga terdakwa dinyatakan tidak bersalah
2. Untuk mengetahui faktor faktor yang mempengaruhi sehingga terbitnya sertifikat ganda hak atas tanah tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis agar dapat bermanfaat antara lain :

1. Manfaat secara teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang teliti.
- b. Diharapkan dapat menjadi sebagai sumbangan pemikiran dan pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum Agraria pada khususnya dan penelitian ini dapat menambah bahan terutama mengenai Sertifikat Hak Milik Ganda.
- c. Diharapkan dapat menambah referensi/literatur sebagai bahan acuan bagi penelitian yang akan datang apabila melakukan penelitian dibidang yang sama dengan bahan yang telah diteliti.

2. Manfaat secara praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam penelitian ini.
- b. Diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat umum dan menambah pengetahuan penelitian yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Ganda.

E. Lingkup Penelitian

Untuk memperjelas masalah yang akan dibahas dan agar tidak terjadi pembahasan yang meluas atau menyimpang, maka perlu kiranya dibuat suatu batasan masalah.

Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan Tesis ini, yaitu pada lingkup Putusan PN. Maros No. : 160/PID.

B/2017/PN.Mrs. Tanggal 8 Januari 2018 Mengenai Sertifikat Ganda dalam Perkara Pidana Wilayah Hukum Polres Maros yakni Pengadilan Negeri Maros. dengan kerangka pembahasan adalah sebagai berikut :

- 1) Uraian Pendahuluan dan gambaran umum kab. Maros sampai terjadinya delik tersebut
- 2) Proses penerbitan sebuah alas hak pada sebuah objek yang kemudian menjadi sengketa yang dibicarakan dalam Putusan PN Maros No. : 160/PID. B/2017/PN.Mrs. Tanggal 8 Januari 2018 mulai pada tingkat pemerintah setempat sampai di pada tingkat proses di Badan Pertanahan Nasional (BPN) kab. Maros
- 3) Faktor faktor yang mempengaruhi sehingga dapat terjadi adanya sertifikat ganda
- 4) Penanganan perkara tersebut baik pada tingkat penyelidikan dan penyidikan di Polda Sulsel, pada tahap penuntutan di Kejari Maros sampai pada terbitkan putusan di PN. Maros dan dikuatkan pada putusan kasasi di MA
- 5) Sehingga pada akhir tesis dapat ini terdapat suatu kesimpulan dan adanya saran sehingga dikemudian hari, penanganan kasus serupa tidak lagi menjadi polemik dalam masyarakat

F. Sistematika Penelitian

Adapun sistematika penelitian dalam penulisan dan penyusunan Tesis

ini adalah sebagai berikut :

BAB I

Bab ini adalah Pendahuluan yang berisikan Latar Belakang Masalah sertifikat ganda di wilayah hukum dan atau di wilayah yuridiksi PN. Maros, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaatnya sehingga Penelitian dilakukan, pembatasan ruang lingkup masalah penelitian serta sistematika Penelitian

BAB II

Bab ini membahas tentang Kajian teori dan kerangka konsep dan menguraikan Deskripsi Teori pengertian tindak pidana, Teori Keadilan dalam prespektif hukum nasional, pengertian perjanjian jual beli hak atas tanah, serta membahas tentang apa yang dimaksud dan kegunaan Pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tugas dan kewenangan BPN yang menguraikan tentang sejarah BPN, kedudukan BPN, tugas BPN, dan penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh BPN

Pada bab ini juga diuraikan tentang apa yang dimaksud dengan Sertifikat Ganda yang disandingkan dengan hasil penelitian terdahulu dan kerangka konsep penelitian

BAB III

Bab ini membahas Metode penelitian, yang menguraikan tentang Lokasi penelitian, type penelitian, tehnik pengumpulan Data, populasi dan sampel penelitian, termasuk jenis dan sumber data serta teknis pengabsahan data

Pada bagian akhir bab ini, diuraikan tentang hasil analisis data penelitian dan defenisi operasi yang membahas tentang proses penanganan perkara dan faktor faktor yang mempengaruhi sehingga terbitnya sertifikat ganda hak atas tanah

BAB IV

Berisikan uraian tentang pokok-pokok kesimpulan dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian.

Dengan harapan tercapai system penegakan hukum yang terintegrade dan tercapainya rasa keadilan yang bermanfaat bagi masyarakat

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA KONSEP

A. Deskripsi Teori

1. Pengertian Tindak Pidana

Tindak pidana dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dikenal dengan istilah *stratbaar feit* dan dalam kepustakaan tentang hukum pidana sering mempergunakan istilah delik, sedangkan pembuat undang-undang merumuskan suatu undang-undang mempergunakan istilah peristiwa pidana atau perbuatan pidana atau tindak pidana. Tindak pidana merupakan suatu istilah yang mengandung suatu pengertian dasar dalam ilmu hukum, sebagai istilah yang dibentuk dengan kesadaran dalam memberikan ciri tertentu pada peristiwa hukum pidana.

Tindak pidana mempunyai pengertian yang abstrak dari peristiwa-peristiwa yang konkrit dalam lapangan hukum pidana, sehingga tindak pidana haruslah diberikan arti yang bersifat ilmiah dan ditentukan dengan jelas untuk dapat memisahkan dengan istilah yang dipakai sehari-hari dalam kehidupan masyarakat (Kartonegoro, 2010: 62).

Moeljatno (1987: 45), berpendapat bahwa pengertian tindak pidana yang menurut istilah beliau yakni perbuatan pidana adalah : "Perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa melanggar larangan tersebut."

Jadi berdasarkan pendapat tersebut diatas pengertian dari tindak pidana yang dimaksud adalah bahwa perbuatan pidana atau tindak pidana senantiasa merupakan suatu perbuatan yang tidak sesuai atau melanggar suatu aturan hukum atau perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum yang disertai dengan sanksi pidana yang mana aturan tersebut ditujukan kepada perbuatan sedangkan ancamannya atau sanksi pidananya ditujukan kepada orang yang melakukan atau orang yang menimbulkan kejadian tersebut.

Dalam hal ini maka terhadap setiap orang yang melanggar aturan-aturan hukum yang berlaku, dengan demikian dapat dikatakan terhadap orang tersebut sebagai pelaku perbuatan pidana atau pelaku tindak pidana. Akan tetapi haruslah diingat bahwa aturan larangan dan ancaman mempunyai hubungan yang erat, oleh karenanya antara kejadian dengan orang yang menimbulkan kejadian juga mempunyai hubungan yang erat pula.

Poernomo (1992: 11), berpendapat bahwa perumusan mengenai perbuatan pidana akan lebih lengkap apabila tersusun sebagai berikut: “Bahwa perbuatan pidana adalah suatu perbuatan yang oleh suatu aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana bagi barangsiapa yang melanggar larangan tersebut”

Adapun perumusan tersebut yang mengandung kalimat “Aturan hukum pidana” dimaksudkan akan memenuhi keadaan hukum di Indonesia yang masih mengenal kehidupan hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis, Bambang Poernomo, juga berpendapat mengenai kesimpulan

dari perbuatan pidana yang dinyatakan hanya menunjukkan sifat perbuatan terlarang dengan diancam pidana.

Maksud dan tujuan diadakannya istilah tindak pidana, perbuatan pidana, maupun peristiwa hukum dan sebagainya itu adalah untuk mengalihkan bahasa dari istilah asing *strafbaar feit* namun belum jelas apakah disamping mengalihkan bahasa dari istilah *strafbaar feit* dimaksudkan untuk mengalihkan makna dan pengertiannya, juga oleh karena sebagian besar kalangan ahli hukum belum jelas dan terperinci menerangkan pengertian istilah, ataukah sekedar mengalihkan bahasanya, hal ini yang merupakan pokok perbedaan pandangan, selain itu juga di tengah-tengah masyarakat juga dikenal istilah kejahatan yang menunjukkan pengertian perbuatan melanggar norma dengan mendapat reaksi masyarakat melalui putusan hakim agar dijatuhi pidana.

Tindak pidana adalah merupakan suatu dasar yang pokok dalam menjatuhi pidana pada orang yang telah melakukan perbuatan pidana atas dasar pertanggungjawaban seseorang atas perbuatan yang telah dilakukannya, tapi sebelum itu mengenai dilarang dan diancamnya suatu perbuatan yaitu mengenai perbuatan pidanya sendiri, yaitu berdasarkan *azas legalitas (Principle of legality)* asas yang menentukan bahwa tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika tidak ditentukan terlebih dahulu dalam perundang-undangan, biasanya ini lebih dikenal dalam bahasa latin sebagai *Nullum delictum nulla poena sinepraevia lege* (tidak ada delik, tidak ada pidana tanpa peraturan lebih

dahulu), ucapan ini berasal dari von Feurbach, sarjana hukum pidana Jerman. Asas legalitas ini dimaksud mengandung tiga pengertian yaitu:

- a. Tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana kalau hal itu terlebih dahulu belum dinyatakan dalam suatu aturan undang-undang.
- b. Untuk menentukan adanya perbuatan pidana tidak boleh digunakan analogi.
- c. Aturan-aturan hukum pidana tidak boleh berlaku surut.
- d. Tindak pidana merupakan bagian dasar dari pada suatu kesalahan yang dilakukan terhadap seseorang dalam melakukan suatu kejahatan.

Jadi, untuk adanya kesalahan hubungan antara keadaan dengan perbuatannya yang menimbulkan celaan harus berupa kesengajaan atau kelapaaan. Dikatakan bahwa kesengajaan (*dolus*) dan kealpaan (*culpa*) adalah bentuk-bentuk kesalahan sedangkan istilah dari pengertian kesalahan (*schuld*) yang dapat menyebabkan terjadinya suatu tindak pidana adalah karena seseorang tersebut telah melakukan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum sehingga atas`perbuatannya tersebut maka dia harus dipertanggungjawabkan segala bentuk tindak pidana yang telah dilakukannya untuk dapat diadili dan bilamana telah terbukti benar bahwa telah terjadinya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh seseorang maka dengan begitu dapat dijatuhi hukuman pidana sesuai dengan pasal yang mengaturnya.

2. Teori Keadilan dalam Perspektif Hukum Nasional

Berangkat dari pemikiran yang menjadi isu para pencari keadilan terhadap problema yang paling sering menjadi diskursus adalah mengenai persoalan keadilan dalam kaitannya dengan hukum. Hal ini dikarenakan hukum atau suatu bentuk peraturan perundang-undangan (Attamimi, 2007), yang diterapkan dan diterimanya dengan pandangan yang berbeda, pandangan yang menganggap hukum itu telah adil dan sebaliknya hukum itu tidak adil.

Problema demikian sering ditemukan dalam kasus konkrit, seperti dalam suatu proses acara di pengadilan seorang terdakwa terhadap perkara pidana (*criminal of justice*) atau seorang tergugat terhadap perkara perdata (*private of justice*) maupun tergugat pada perkara tata usaha negara (*administration of justice*) atau sebaliknya sebagai penggugat merasa tidak adil terhadap putusan majelis hakim dan sebaliknya majelis hakim merasa dengan keyakinannya putusan itu telah adil karena putusan itu telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang tertulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Teori pembuktian berasarkan Undang-Undang Positif (*Positif Wettwlijks theorie*) (Andi Hamzah, 1996).

Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses yang dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya ini seringkali juga didominasi oleh kekuatan-

kekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya (Friedrich,2004).

Orang dapat menganggap keadilan sebagai suatu hasrat naluri yang diharapkan bermanfaat bagi dirinya. Realitas keadilan absolut diasumsikan sebagai suatu masalah universal yang berlaku untuk semua manusia, alam, dan lingkungan, tidak boleh ada monopoli yang dilakukan oleh segelintir orang atau sekelompok orang atau orang menganggap keadilan sebagai pandangan individu yang menjunjung tinggi kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi dirinya.

Jika demikian bagaimana pandangan keadilan menurut kaidah-kaidah atau aturan-aturan yang berlaku umum yang mengatur hubungan manusia dalam masyarakat atau hukum positif (Indonesia). Secara konkrit hukum adalah perangkat asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antar manusia dalam masyarakat, baik yang merupakan kekerabatan, kekeluargaan dalam suatu wilayah negara. Dan masyarakat hukum itu mengatur kehidupannya menurut nilai-nilai sama dalam masyarakat itu sendiri (*shared value*) atau sama-sama mempunyai tujuan tertentu. (Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, 2000:4).

Teori-teori Hukum Alam sejak Socrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan "*the search for justice*" (Theo Huijbers, 1995:196).

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut : teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan teori hukum dan keadilan Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*.

a. Teori Keadilan Aritoteles

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan” (Friedrich, 2004:24).

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya.

Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya.

Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa. (Apeldoorn, 1996). Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat (Friedrich, 2004:25).

b. Teori Keadilan John Rawls

Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan (Faiz, 2009).

John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarian of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.

Secara spesifik, John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaannya yang dikenal dengan “posisi asli” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*).

Pandangan Rawls memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada perbedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dengan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu “posisi asli” yang bertumpu pada pengertian *ekulibrium reflektif* dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*), dan persamaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of society*).

Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi

sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang.

Dengan konsep itu Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “*Justice as fairness*”(Faiz, 2009).

Dalam pandangan John Rawls terhadap konsep “posisi asasi” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompitabel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu.

Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti kebebasan beragama (*freedom of religion*), kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekpresi (*freedom of speech and expression*), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (*difference principle*), yang menghipotesakan pada prinsip persamaan kesempatan (*equal oppotunity principle*).

Lebih lanjut John Rawls menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu ;

Yang pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang, dan ;

yang kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, 2006)

Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal yakni :

Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan.

Kedua, setiap aturan harus meposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

c. Teori Keadilan Hans Kelsen

Hans Kelsen (2011) dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.

Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan.

Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.

Sebagai aliran positivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam.

Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.

Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positifisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam.

Menurut Hans Kelsen (2011) :

“Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari filsafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide. Yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda : yakni yang pertama adalah dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak.”

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yakni :

Pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tata-tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan di atas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa. Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.

3. Perspektif Keadilan Dalam Hukum Nasional

Pandangan keadilan dalam hukum nasional bersumber pada dasar negara. Pancasila sebagai dasar negara atau falsafah negara (*fiolosofische grondslag*) sampai sekarang tetap dipertahankan dan masih tetap dianggap penting bagi negara Indonesia. Secara aksiologis, bangsa Indonesia merupakan pendukung nilai-nilai Pancasila (*subscriber of values Pancasila*). Bangsa Indonesia yang berketuhanan, yang berkemanusiaan, yang bersatu, yang berkerakyatan, dan yang berkeadilan sosial.

Sebagai pendukung nilai, bangsa Indnesialah yang menghargai, mengakui, serta menerima Pancasila sebagai suatu bernilai. Pengakuan, penghargaan, dan penerimaan Pancasila sebagai sesuatu yang bernilai itu

akan tampak merefleksikan dalam sikap, tingkah laku, dan perbuatan bangsa Indonesia. Kalau pengakuan, penerimaan, atau penghargaan itu direfleksikan dalam sikap, tingkah laku, serta perbuatan manusia dan bangsa Indonesia dalam hal ini sekaligus adalah pengembannya dalam sikap, tingkah laku, dan perbuatan manusia Indonesia. Oleh karenanya Pancasila sebagai suatu sumber hukum tertinggi secara irasional dan sebagai rasionalitasnya adalah sebagai sumber hukum nasional bangsa Indonesia.

Pandangan keadilan dalam hukum nasional bangsa Indonesia tertuju pada dasar negara, yaitu Pancasila, yang mana sila kelimanya berbunyi : “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Yang menjadi persoalan sekarang adalah apakah yang dinamakan adil menurut konsepsi hukum nasional yang bersumber pada Pancasila.

Menurut Kahar Masyhur (1985) dalam bukunya mengemukakan pendapat-pendapat tentang apakah yang dinamakan adil, terdapat tiga hal tentang pengertian adil yakni :

- (1) Adil ialah : meletakkan sesuatu pada tempatnya.
- (2) Adil ialah : menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang.
- (3) Adil ialah : memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran”.

Untuk lebih lanjut menguraikan tentang keadilan dalam perspektif hukum nasional, terdapat diskursus penting tentang adil dan keadilan sosial. Adil dan keadilan adalah pengakuan dan perlakuan seimbang antara hak dan kewajiban. Apabila ada pengakuan dan perlakuan yang seimbang hak dan kewajiban, dengan sendirinya apabila kita mengakui “hak hidup”, maka sebaliknya harus mempertahankan hak hidup tersebut dengan jalan bekerja keras, dan kerja keras yang dilakukan tidak pula menimbulkan kerugian terhadap orang lain, sebab orang lain itu juga memiliki hak yang sama (hak untuk hidup) sebagaimana halnya hak yang ada pada diri individu (Suhrawardi K. Lunis: 2000).

Dengan pengakuan hak hidup orang lain, dengan sendirinya diwajibkan memberikan kesempatan kepada orang lain tersebut untuk mempertahankan hak hidupnya. Konsepsi demikian apabila dihubungkan dengan sila kedua dari Pancasila sebagai sumber hukum nasional bangsa Indonesia, pada hakikatnya menginstruksikan agar senantiasa melakukan perhubungan yang serasi antar manusia secara individu dengan kelompok individu yang lainnya sehingga tercipta hubungan yang adil dan beradab.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto (1982) dalam bukunya *Renungan Tentang Filsafat Hukum* mengatakan hubungan adil dan beradab dapat diumpamakan sebagai cahaya dan api, bila apinya besar maka cahayanya pun terang: jadi bila peradabannya tinggi, maka keadilanpun mantap.

Lebih lanjut Kahar Masyhur (1985) mengatakan bahwa apabila dihubungkan dengan “keadilan sosial”, maka keadilan itu harus dikaitkan dengan hubungan-hubungan kemasyarakatan. Keadilan sosial dapat diartikan sebagai :

- (1) Mengembalikan hak-hak yang hilang kepada yang berhak.
- (2) Menumpas keaniayaan, ketakutan dan perkosaan dan pengusaha-pengusaha.
- (3) Merealisasikan persamaan terhadap hukum antara setiap individu, pengusaha-pengusaha dan orang-orang mewah yang didapatnya dengan tidak wajar”.

Sebagaimana diketahui bahwa keadilan dan ketidakadilan tidak dapat dipisahkan dari hidup dan kehidupan bermasyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai orang yang “main hakim sendiri”, sebenarnya perbuatan itu sama halnya dengan perbuatan mencapai keadilan yang akibatnya terjadi ketidakadilan, khususnya orang yang dihakimi itu.

Keadilan sosial menyangkut kepentingan masyarakat dengan sendirinya individu yang berkeadilan sosial itu harus menyisihkan kebebasan individunya untuk kepentingan Individu yang lainnya

Hukum nasional hanya mengatur keadilan bagi semua pihak, oleh karenanya keadilan didalam perspektif hukum nasional adalah keadilan yang mensekasikan atau mensekasikan keadilan-keadilan yang bersifat umum diantara sebagian dari keadilan-keadilan individu. Dalam keadilan

ini lebih menitikberatkan pada keseimbangan antara hak-hak individu masyarakat dengan kewajiban-kewajiban umum yang ada didalam kelompok masyarakat hukum.

4. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Dalam hal melakukan Perjanjian Jual Beli hak atas tanah terkhususnya Hak Milik Tanah berdasarkan kedudukannya terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara.

Dalam pembuatan dokumen tanah untuk bisa berlangsungnya penerbitan akta, yang harus dipersiapkan ialah sertifikat tanah apabila belum adanya sertifikat maka penggantinya adalah bukti lain yang dikuatkan oleh Surat Keterangan Lurah dan Camat setempat mengenai kebenaran kepemilikan atas tanah (Hermit, 2004: 224).

Dalam hal ini perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang dilakukan ialah Perjanjian Jual Beli hak atas Tanah Milik yang telah terbit sertifikat hak miliknya pada satu bidang tanah. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan / perjanjian (Tjitrosudibio, 2003: 338).

Syarat-syarat sahnya menurut pasal 1320 KUHPerdara ada empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu baru dinyatakan sah. Adapun keempat syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu :

a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat mereka harus diberikan secara bebas, walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kehilapan di mana suatu perjanjian yang telah terjadi itu pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak, Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Orang yang cakap adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau yang belum berumur 21 tahun tetapi sudah pernah menikah. Secara umum pengertian cakap adalah mampu memahami dan bertanggungjawab terhadap apa yang dilakukannya. Bila membahas tentang cakap berbuat, hal ini berarti sama dengan membahas subyek hukum karena subyek hukum adalah sesuatu yang dapat melakukan

perbuatan hukum atau menjadi pihak dalam hubungan hukum atau apa saja yang cakap untuk membuat suatu perjanjian (Rusli, 1993: 75).

Menurut Setiawan (1999: 61) seseorang adalah tidak cakap, apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna.

Terdapat ketidakwenangan jika seseorang yang pada umumnya adalah cakap untuk mengikatkan dirinya, namun demikian tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu

perjanjian, yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Seorang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan
- d. semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu;

Adanya perihal tertentu artinya apa yang diperjanjikan, hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan. Prestasi dari persetujuan harus tertentu atau dapat ditentukan. Paling tidak harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan.

Jadi yang dimaksud perihal tertentu tidak lain adalah perihal yang merupakan obyek dari suatu kontrak. Agar terdapat kepastian hukum maka obyek suatu perjanjian harus jelas identitasnya. Jika tidak jelas maka terbuka kemungkinan akan timbulnya suatu masalah. Hukum melarang orang mengadakan perjanjian tanpa ada obyeknya atau berupa sesuatu yang belum ada.

d. Sebab yang halal;

Sebab yang halal yaitu sebab yang dibenarkan undang-undang artinya sebab mengapa kontrak tersebut dibuat. Sebab yang halal merupakan syarat sah perjanjian yang paling terakhir yang disebutkan dalam Pasal 1320KUHPerdata. Yang dimaksudkan dengan kausa yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak.

Undang-undang tidak memberikan pengertian khusus mengenai apa yang dimaksud dengan kausa. Tetapi yang dimaksud tentu tidak terkait dengan sebab akibat, sehingga pengertian kausa di sini bukanlah sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum.

Suatu perjanjian baru mengikat dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat-syarat yang diuraikan tersebut di atas, sehingga lahirlah suatu perikatan. Oleh

karena itu perjanjian dan perikatan terdapat kaitan yang erat dan mempunyai hubungan yang penting karena perjanjian merupakan sumber dari perikatan (Wijaya, 2002: 19).

Pasal 1338 KUHPerdato mengatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya setiap kontrak yang dibuat mengikat para pihak. Yang dimaksud dengan para pihak (Subekti dan Tjitrosudibio, 1984: 32) antara lain:

- a. para pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdato);
- b. ahli waris berdasarkan alas hak umum karena mereka itu memperoleh segala hak dari seseorang secara tidak terperinci (en bloc).
- c. pihak ketiga yang diuntungkan dari perjanjian yang dibuat berdasarkan alas hak khusus karena mereka itu memperoleh segala hak dari seseorang secara terperinci/khusus.

Di dalam Pasal 1321 KUHPerdato menyebutkan tiga alasan pembatalan perjanjian (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek) op. Cit, Psl. 1321) yaitu:

- a. Kekhilafan / kesesatan (*dwaling*);
- b. Paksaan (*dwang*);
- c. Penipuan (*bedrog*).

Pengertian kekhilafan atau kesesatan dapat dimengerti apabila pernyataan dalam kesepakatan sudah sesuai dengan kemauan tetapi kemauan tersebut didasari oleh gambaran yang keliru. Pengertian paksaan adalah kemauan untuk mengadakan perjanjian bukan berdasarkan kehendak sendiri tetapi karena dipengaruhi oleh pihak lain atau karena paksaan. Sedangkan pengertian penipuan adalah adanya pihak yang menggunakan daya akalnya untuk menanamkan gambaran yang keliru tentang orang atau obyek dalam perjanjian sehingga menggerakkan pihak lain untuk membuat suatu perjanjian.

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

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Harahap (1986: 118) yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.

Menurut Muljadi dan Widjaja (2003: 7), dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan Jual Beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan Jual beli.

Menurut Hukum Adat, Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui umum.

Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal ini pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang (Soekanto, 1983: 211).

Dalam Hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian (Soekanto, 1983: 211), hal ini karena :

- a. Jual Beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual Beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah, Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan

ikrar/pembuatan kontrak jual beli dihadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan.

Kemudian ciri kedua adalah sifatnya yang terang, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya.

Adanya tanggungan dari Kepala Persekutuan tersebut menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi suatu perbuatan yang mengarah pada ketertiban umum sehingga menjadikannya didalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin (Sutedi, 2014: 72-73).

Transaksi tanah di lapangan hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai (seluruhnya, kadang-kadang sebagian, selaku kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan ini dinyatakan dengan istilah jual (Indonesia), adol, sade (Jawa) (Sudiyat, 1981: 81).

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-

pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli (Sutedi, 2014: 61).

Sejak berlakunya PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karena juga baru

mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum (Harsono, 1997: 116).

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu :

a. Syarat Materiil.

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- 1) Pembeli berhak membeli tanah hak milik yang bersangkutan
Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.
Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dbelinya tergantung ada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.
- 2) Penjual berhak menjual tanah hak milik yang bersangkutan.
Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama.
Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- 3) Tanah hak milik yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), hak guna usaha (pasal 28), hak guna bangunan (pasal 35), dan hak pakai (pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijual atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli (Perangin, 1994: 2).

b. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat kata jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret / kontan / nyata / riil.

Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Suatu Yurisprudensi jual beli telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung nomor : 350 K/Sip/1968 yang menyatakan “jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjual belikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis”.

Menurut Mariam Darus Badruzaman (Prodjodikoro, 1983: 104-105), jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan. Akta Jual Beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.

5. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang

tanah. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

“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 sertifikat sebagai 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”.

Data Fisik menurut Pasal 1 angka 6 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya sedangkan Data Yuridis menurut Pasal 1 angka 7 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Harsono (2005: 474) merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu. Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan

kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat (Effendie, 1993: 15).

Sistem Pendaftaran Tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*.

Di dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan di suatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi, tidak mempunyai bukti kekuatan. Ini berarti bahwa terdaftarnya seseorang didalam daftar umum sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi, pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan di dalam undang-undang (Sutedi, 2014: 118).

Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas

hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.

Di dalam Peralihan Hak dikenal asas *nemo plus iuris* yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas “itikad baik” yang berarti melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Badan Pertanahan.

Dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Asas itikad baik berbunyi : orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif.

Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi : orang yang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal.

Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftar haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.

Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan.

Jadi, orang yang mendaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lalu enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dan sistem negatif. Adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak (Sutedi, 2014: 78).

Dalam pendaftaran tanah, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata mengusainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan/Kepala Pengadilan.

Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah :

1. Untuk 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.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 19 UUPA (Harsono, 2014: 475). Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah (Santoso, 2010: 4-5), meliputi:

- a. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
 - b. Kepastian subyek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
 - c. Kepastian obyek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai

bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang dan pembebanan hak tanggungan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program Pemerintah di bidang Pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib

didaftar. Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :

- a. Manfaat bagi pemegang hak
- b. Memberikan rasa aman
- c. Dapat Mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- d. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
- e. Harga tanah menjadi lebih tinggi
- f. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- g. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Penjelasan Pasal 2 PP 24/1997 menentukan bahwa asas pendaftaran tanah (Harsono, 2005: 77) yaitu:

- a. **Asas Sederhana**, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. **Asas Aman**, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. **Asas Terjangkau**, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. **Asas Mutakhir**, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. **Asas Terbuka**, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Sebagai perbandingan, dalam hal jual beli hak milik dikenal 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of title*.

Penggunaan sistem *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftarkan oleh *overschrijvingsambtenaar* (Harsono, 2005: 82).

Di Indonesia, sistem registration of deeds pernah berlaku sebelum berlakunya UUPA, yakni pernah diatur dalam *overschrijvingsordonnantie 1834*. Dengan *Registration of deeds* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah. Namun setelah berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah *Registration of deeds* tidak diberlakukan lagi. Hal ini disebabkan akta pemindahan hak atas tanah tidak dibuat oleh notaris melainkan *overschrijvingsambtenaar*.

Setiap kali diadakan pemindahan hak, wajib dibuat akta sebagai buktinya. Dalam akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Artinya, untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan title search terhadap seluruh akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian (Sutedi, 2014: 84-85).

Sistem pendaftaran tanah ini menyulitkan dan memerlukan waktu yang lama, manakala seseorang mencari keautentikan akta yang sah untuk memperoleh hak milik atas tanah. Untuk keperluan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem pendaftaran tanah yang disebut *Registration of Title* (Torrens System).

Dalam sistem *registration of title* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak hak termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi, akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar.

Dengan demikian, akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak atau peralihan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta tanah yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak atau perubahan pemegang hak yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam sistem yang dianut UUPA dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut Buku Tanah (Lubis dan Lubis, 2008: 111-112).

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas stelsel publikasi negatif, karena asas yang dianut dalam pendaftaran tanah tersebut membuka kesempatan untuk menyangkal keabsahan dari nama yang tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya.

Asas pendaftaran tersebut jelas dijumpai pada pasal 19 ayat 2 (c), “pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan pasal 32 (ayat1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ”sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Buku tanah memuat data yuridis mengenai tanahnya yaitu mengenai status tanah, pemegang haknya dan hak-hak lain yang membebaninya,

sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta bangunan-bangunan penting yang ada di atasnya (Harsono, 2005: 245).

Bagi tanah-tanah yang bersertifikat, proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kalau peralihan hak itu untuk pertama kalinya, maka selain mencatat peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret.

Proses pendaftaran bagi tanah yang belum bersertifikat tentunya memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya. Adapun untuk menerbitkan sertifikat yaitu harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanahnya, dan sebagainya.

Demikian juga pendapat Sumardjono (2001: 56), UUPA menganut sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT. Namun demikian untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah, setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditindaklanjuti oleh pemerintah dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1997 tentang Jabatan PPAT. Selain itu, diterbitkan pula 2 (dua) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, yaitu :

1. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1997 Peraturan jabatan PPAT.
2. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Penetapan formasi PPAT. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas 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.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa :
“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka).

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1989 dan PP Nomor 37 tahun 1998, telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Untuk mendukung perbuatan hukum pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah tergantung kepada ketaatan PPAT menjalankan kewenangan jabatannya, yaitu :

1. Sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa atau dalam sitaan.
2. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Sertifikat tanah atas nama orang lain.
4. Pembeli belum cukup umur.
5. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.
6. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli.
7. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa.

8. Hak atas tanah dalam sitaan Pengadilan Negeri (*conservatoir beslag*), atau sudah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN.
9. Bukan Badan hukum yang berdasarkan PP nomor 38 tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.
10. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT.
11. Calon pembeli tanah adalah orang asing.
12. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.

Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal, yang juga merupakan kewenangannya (Sunindhia Widayanti, 1988: 82-83) yaitu :

1. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah. Jual beli yang dilakukan hanya oleh 1 orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang berhak

atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.

2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya;
 - a. Anak umur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
 - b. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian juga, bila istri yang harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama tertulis atas nama suami.
 - c. Kalau tanah tercatat atas nama, misalnya X, tetapi ia tunduk pada KUHPerdara dan sedang berada di bawah pengampunan, maka yang berwenang menjual tanah itu adalah Pengampun si X, tetapi harus ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri.
3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.

4. Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Budi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Selain itu, PPAT harus bertanggung jawab dan melindungi pembeli tanah. Ini berbeda dengan keadaan sebelum lahirnya PP No. 24 tahun 1997 ketika kedudukan PPAT dipandang seakan-akan independen sepenuhnya dan tidak perlu bertanggungjawab kepada siapapun mengenai isi akta, dan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan dianggap hanya sebagai pelayanan dan bukan kewajiban.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Untuk dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT berkewajiban mengadakan penyelidikan. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yaitu :

1. PPAT bertugas 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 dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1, adalah sebagai

berikut :

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan dan
- h. Pemberian Kuasa Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.

7. Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

a. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah suatu lembaga non Departemen yang dibentuk pada tanggal 19 juli 1998 berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor : 26 Tahun 1998. Badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen.

Peningkatan status tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak lagi merupakan masalah agraria yang selama ini lazimnya diidentifikasi sebagai pertanahan, namun tanah setelah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi pertahanan dan keamanan.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas yang demikian luas tersebut terlalu besar untuk ditangani suatu Direktorat Jenderal pada suatu departemen, oleh karena itu diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dibawah Presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas seimbang.

Dibentuknya Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi peraturan-peraturan penggunaan, penguasaan, pendaftaran tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan

pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan yang ditetapkan Presiden.

b. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di daerah Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil.

c. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan

tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsinya sebagai:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;

- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- p. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- q. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- r. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;

- s. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- t. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, maka kewenangan pemberian hak atas tanah yang dilakukan secara individual dan secara kolektif, serta pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

Selain itu, tugas yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional adalah pembangunan dibidang pertanahan dalam terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan

Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah :

- 1) Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komperhensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan.

3) Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dewasa ini banyak sekali terjadi penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, karenanya perlu diambil langkah-langkah :

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai tertib hukum pertanahan guna tercapainya kepastian kukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan peraturan perundangan Agraria yang berlaku. Dalam pengertian pelaksanaan tertib hukum pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi tanah.
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi.
- c. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian.
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.
- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f. Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Adanya usaha-usaha tersebut, maka akan terwujud adanya tertib hukum pertanahan yang menimbulkan kepastian hukum pertanahan dan hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta persengketaan-persengketaan, sehingga mendorong gairah kerja.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Dewasa ini, masih terasa adanya keluhan kesah dari masyarakat, tentang hal berurusan dengan aparat pertanahan, khususnya dalam hal :

- 1) Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal.
- 2) Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan.

Sehingga dengan demikian yang disebut tertib administrasi pertanahan adalah merupakan keadaan dimana :

- 1) Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem Informasi Pertanahan yang lengkap.
- 2) Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.

- 3) Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/ dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri. Sehingga dengan demikian yang disebut tertib penggunaan tanah adalah merupakan keadaan dimana :

- 1) Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
- 2) Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.
- 3) Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukkan tanah.

4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Dewasa ini, banyak sekali orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang

melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup.

Unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas tataguna tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara. Oleh karena itu, maka yang disebut tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup adalah merupakan keadaan dimana :

- 1) Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup.
- 2) Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan.
- 3) Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Catur Tertib Pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan “landasan”, sekaligus “sasaran” untuk mengadakan penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit.

Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi Pengaturan Penggunaan, Penguasaan, Pemilikan dan Pengelolaan Tanah (P4T), penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga Badan Pertanahan Nasional sangat berperan aktif dalam mewujudkan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan melaksanakan fungsinya di bidang pertanahan sebagai lembaga non Departemen pembantu Presiden.

d. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan

Secara umum pendaftaran tanah merupakan kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap hak atas tanahnya, baik dalam pemindahan hak maupun dalam pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dirumuskan mengenai pengertian pendaftaran tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau

melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Kegiatan pendaftaran tanah telah dilakukan oleh Pemerintah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran tanah selama ini, mulai dari permohonan seseorang atau badan, kemudian diproses sampai dikeluarkannya bukti haknya (sertifikat) dan pemeliharaan data pendaftarannya dalam buku tanah.

Dalam pelaksanaan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

8. Sertifikat Ganda

Sertifikat hak atas tanah adalah merupakan produk dari suatu instansi yakni Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Menilik dari proses pembuatan dan penerbitannya maka sudah sangat mungkin untuk terbitnya suatu sertifikat hak atas tanah yang ganda, mengingat bahwa kegiatan administrasi pertanahan yang belum sempurna atau mungkin

tidak akan bisa sempurna, selain itu juga kemungkinan terjadinya kelalaian dari petugas Badan Pertanahan Nasional mengingat para petugasnya juga manusia biasa yang setiap saat bisa lalai. Apalagi mengingat bahwa hukum pertanahan kita adalah merupakan peninggalan kolonial dimana dahulu terdapat berbagai alasan yang bermacam-macam, sebagai akibat sistem hukum Belanda yang pluralistik.

Sertifikat ganda juga ada beberapa kemungkinan, misalnya obyeknya sama tetapi alas haknya berbeda atau obyeknya sama tetapi namanya, nomornya, alas haknya berbeda, bisa juga obyeknya sama, lokasinya sama tetapi bisa sama sebagian, bisa sama seluruhnya.

Bahwa bisa saja terjadi pemalsuan baik sengaja maupun tidak sengaja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam hal sertifikat hak atas tanah palsu ada 2 (dua) kemungkinan yakni sertifikat tersebut memang benar-benar palsu misalnya : cap, tanda tangan ataupun blankonya yang palsu, atau sertifikat tersebut asli tetapi keadaannya yang palsu maksudnya bahwa dalam sertifikat tersebut sengaja ditempatkan atau ditulis keadaan yang palsu atau dipalsukan.

Misalnya seorang pemilik sertifikat memalsukan sertifikatnya sendiri sehingga sertifikat menjadi ganda dengan tujuan untuk memperkaya diri. Tetapi tidak jarang juga bahwa terjadinya sertifikat ganda karena kesengajaan atau pemalsuan, sehingga dalam hal ini ada unsur pidana.

Pendaftaran tanah memberikan kepastian agar tidak terjadinya sertifikat ganda dan memberikan kepastian akan hak kepada seseorang untuk memiliki tanah, dengan pendaftaran tersebut dapat dijadikan bukti untuk membantah klaim dari pihak lain, mengelakkan suatu sengketa perbatasan karena dengan sertifikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah mengandung surat ukur yang telah diteliti dan cermat dan jugatelah terdaftar dalam penetapan perpajakan. Sehingga dengan demikian pendaftaran tanah semakin memberikan kekuatan status kepemilikan tanah bagi pemegang haknya.

Konsekuensi dari pendaftaran tanah memberikan alas hak kepada pemegang sertifikat sebagai alat bukti atas tanah tersebut. Namun oleh karena Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengandung asas negatif yang berunsur positif. Ketentuan mengarahkan pendaftaran tanah bersistem negatif mengandung unsur positif.

Sertifikat tanah selain berfungsi untuk melindungi hak pemilik, sertifikat tanah juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Keharusan mendaftarkan tanahnya dimaksud agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang hak dalam sertifikat.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang menjadi dasar sehingga peneliti tertarik untuk mengkaji masalah sertifikat ganda adalah penelitian dengan judul "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertifikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi" (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo)", oleh : Kartika Indah Siahaan, Prof. Dr. Moch Bakri, S.H.,M.Hum., Imam Koeswahyono, S.H.,M.Hum. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Penelitian ini merupakan studi kasus tentang tanggung jawab kantor pertanahan akibat dikeluarkannya sertifikat ganda yang mengandung cacat hukum administrasi di Kabupaten Sidoarjo.

Ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang ditindaklanjuti Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dalam prakteknya, dijumpai adanya penyalahgunaan wewenang terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah yang menimbulkan cacat hukum, sehingga dalam prosesnya terjadi sengketa/konflik antar masyarakat dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas obyek tanah tersebut.

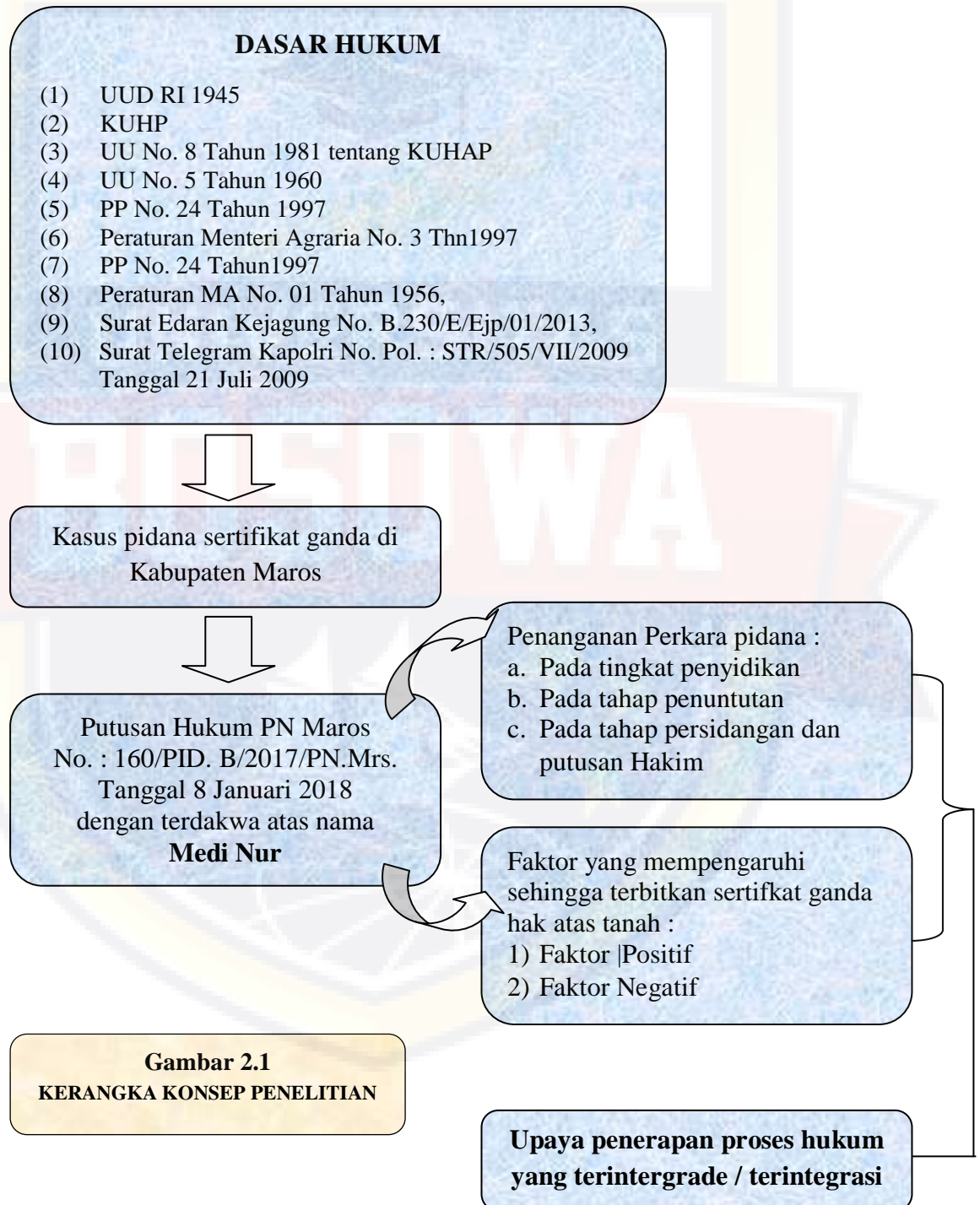
Persoalan tentang sengketa atas tanah penyelesaiannya dapat ditempuh melalui kantor pertanahan meliputi penyelesaian secara mediasi (musyawarah). Apabila penyelesaian tersebut tidak tercapai maka penyelesaiannya melalui Pengadilan dengan mengajukan gugatan.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dengan pendekatan sosiologis. Pengumpulan data menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara, dan studi dokumen-dokumen hukum. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif, apa yang dinyatakan responden secara lisan maupun tertulis dan adanya perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu bagian yang utuh. Berdasarkan hasil penelitian, maka diperoleh beberapa kesimpulan, terjadinya sertifikat ganda merupakan akibat kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah diterbitkan, itikad tidak baik dari pemohon yang dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar.

Sebagai tindak lanjut penyelesaian sengketa sertifikat ganda, maka para pihak menggugat ke pengadilan tata usaha negara untuk memeriksa keabsahan sertifikat hak masing-masing serta sanksi-sanksi berupa sanksi administratif yaitu pemecatan petugas yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajiban pejabat yang bertugas, sanksi perdata yaitu ganti rugi dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata dengan mengganti rugi kerugian para pihak, dan sanksi pidana yaitu tindakan kurungan penjara bagi pejabat maupun salah satu pihak yang terbukti bersalah di pengadilan sebagai efek jera.

C. Kerangka Konsep penelitian

Untuk mempermudah peneliti dalam mengkaji masalah, maka secara sederhana kerangka konsep pada penelitian ini adalah sebagai berikut :



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kota Maros dimana titik pengambilan data penelitian tentang Analisis Hukum Putusan PN Maros No. : 160/PID. B/2017/PN.Mrs. Tanggal 8 Januari 2018 Mengenai Sertifikat Ganda Dalam Perkara Pidana Wilayah Hukum Polres Maros yakni Pengadilan Negeri Maros.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Tipe penelitian ini akan memberikan gambaran dan Analisis Hukum Putusan PN Maros No. : 160/PID.B/2017/PN.Mrs. Tanggal 8 Januari 2018 Mengenai Sertifikat Ganda Dalam Perkara Pidana Wilayah Hukum Polres Maros.

C. Teknik Pengumpulan Data

Berikut ini adalah teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian. Teknik-teknik tersebut meliputi Interview (wawancara), Observasi, studi pustaka dan dokumentasi. Lebih lanjut, teknik-teknik tersebut dijelaskan sebagai berikut :

1. Wawancara

Wawancara mendalam yang akan dilakukan penulis adalah dengan cara mewawancarai langsung informan yang paham dengan masalah yang sedang diteliti.

Peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara wawancara mendalam menggunakan pedoman wawancara (interview guide) agar wawancara yang dilakukan tetap berada pada fokus penelitian, meskipun tidak menutup kemungkinan akan adanya pertanyaan-pertanyaan yang berlanjut yang berhubungan dengan masalah penelitian. Informan yang dipilih adalah informan yang benar paham dan mengetahui permasalahan yang dimaksud. Pemilihan informan dapat berubah dan berkembang sesuai dengan kebutuhan data yang dibutuhkan oleh peneliti agar memperoleh data yang akurat. Penelitian ini berakhir apabila peneliti sudah merasa data yang dibutuhkan sudah cukup untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

2. Studi pustaka

Studi pustaka yaitu bersumber dari hasil bacaan literatur atau buku-buku atau data terkait dengan topik penelitian. Ditambah penelusuran data online, dengan pencarian data melalui fasilitas internet.

3. Dokumentasi dan arsip

Pada penelitian ini juga melakukan telaah pustaka, dimana peneliti mengumpulkan data dari penelitian sebelumnya berupa buku dan jurnal.

Metode dokumenter ini merupakan metode pengumpulan data yang berasal dari sumber non-manusia. Dokumen berguna karena dapat memberikan latar belakang yang lebih luas mengenai pokok penelitian.

Dokumen dan arsip mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan fokus penelitian yang merupakan salah satu sumber data yang paling penting dalam penelitian. Dokumen yang dimaksud adalah dokumen tertulis, gambar/foto, atau film audio-visual, data statistik, laporan penelitian sebelumnya maupun tulisan tulisan ilmiah.

4. Observasi

Observasi yaitu pengumpulan data dalam kegiatan penelitian yang dilakukan dengan mengamati kondisi yang berkaitan dengan obyek penelitian.

D. Populasi dan Sampel Penelitian

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas; obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 1999:57). Maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah kasus sertifikat ganda Hak Atas Tanah di Pengadilan Negeri Maros.

2. Sampel

Yang menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu kasus yang terjadidari pada tahun 2017-2018 yakni Hukum Putusan PN Maros No. : 160/PID. B/2017/ PN Mrs. Tanggal 8 Januari 2018 atas nama terdakwa MEDI NUR

E. Jenis dan Sumber data

1. Sumber data

Data merupakan suatu alat untuk memperjelas pikiran yang sesungguhnya merupakan sumber informasi yang diperoleh dari sebuah data. Sedangkan sumber data adalah subjek kajian dari mana data diperoleh. Sumber data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder :

a. Data Primer

Data primer adalah data empirik yang diperoleh langsung dari lapangan. Data empirik yang dimaksud adalah hasil wawancara dengan beberapa pihak atau informan yang benar-benar berkompeten dan bersedia memberikan data dan informasi yang dibutuhkan yang relevan dengan kebutuhan penelitian. Salah satunya kepala bagian atau instansi yang terkait dalam penelitian.

b. Data Sekunder

Selain data primer yang dimaksudkan, juga akan digunakan data sekunder sebagai penunjang dan pelengkap dari data primer. Data

sekunder lainnya diperoleh dari hasil telah dari bacaan ataupun kajian pustaka, buku-buku atau literature yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti, internet, dokumen, dan laporan yang bersumber dari lembaga terkait yang relevan dengan kebutuhan data dalam penelitian.

2. Bahan hukum

Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam peraturan perundang-undangan, catatan resmi dan putusan hakim.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni putusan hakim Pengadilan Negeri Maros Kelas IB. terkait kasus sertifikat ganda.

F. Teknik Pengabsahan Data

Pengabsahan data adalah untuk menjamin bahwa antara yang diamati dan diteliti telah sesuai dan benar-benar ada serta peristiwa tersebut memang benar-benar terjadi dan dapat dipercaya. Dalam memperoleh keabsahan data tersebut penulis menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi menurut Moleong (2004: 117) adalah “pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar dari data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu”.

Adapun triangulasi yang dipakai dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber yaitu membandingkan data dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang disebut metode kualitatif.

Menurut Patton yang dikutip Moleong (2004: 118) tentang hal diatas dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara,
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi apa yang dikatakan secara pribadi,
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu,
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang yang berada dan orang pemerintahan,
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

G. Analisis Data Penelitian

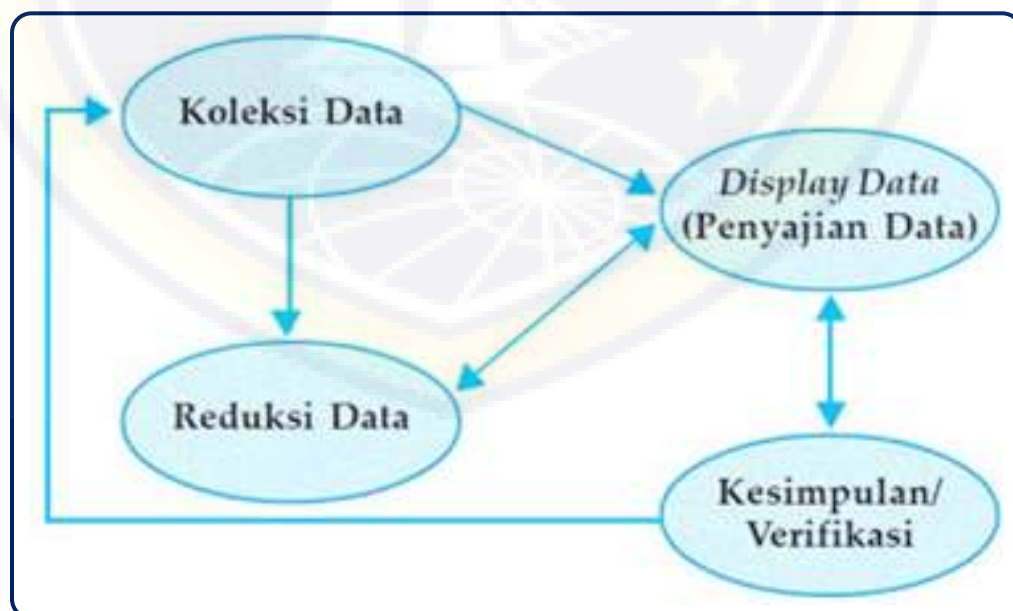
Proses analisis data dalam penelitian ini, pada hakekatnya dilakukan untuk menemukan sebuah pola, dengan cara mempelajari dan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber yang diperoleh dari pengamatan langsung, wawancara yang telah dituliskan melalui catatan

lapangan dan dari berbagai dokumen, untuk menetapkan bagian-bagian, hubungan antar kajian dan hubungan terhadap keseluruhannya. Hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan pemahaman terhadap semua hal yang dikumpulkan, yang selanjutnya menyajikan apa yang dapat ditemukan.

Hal ini sesuai yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman (1984: 112) bahwa komponen analisis pada model interaktif yang bersifat fenomenologis, terdiri dari :

- (1) Pengumpulan data,
- (2) Reduksi,
- (3) Penyajian data, dan
- (4) Penarikan kesimpulan.

Selanjutnya analisis tersebut dilakukan dengan memadukan cara interaktif terhadap ketiga komponen utama dimaksud. Teknik analisis ini mengikuti langkah-langkah analisis yang ditunjukkan pada gambar di bawah ini :



Gambar 3.1. Teknik Analisis Data Model Interaktif (Miles & Huberman, 1984)

Pada tahapan pengumpulan data penelitian, data tentang bentuk etika birokrasi yang dikaitkan dengan indikator penelitian adalah :

- (a) kebenaran (*truth*),
- (b) kebaikan (*goodness*),
- (c) keindahan (*beauty*),
- (d) kebebasan (*liberty*),
- (e) persamaan (*equality*), dan
- (f) keadilan (*justice*).

Data yang dikumpulkan demikian banyak sehingga diperlukan untuk direduksi sesuai kebutuhan dan fokus penelitian. Selanjutnya Reduksi data dilakukan dengan pemilahan perhatian pada penyederhanaan, pengumpulan data yang terhimpun di lapangan, baik berupa data pengamatan, data wawancara dengan informan maupun data-data sekunder berupa dokumen-dokumen perencanaan pembangunan. Reduksi data dilakukan selama pengumpulan data, ketika penelitian berlangsung dan ketika laporan hasil penelitian tersusun.

Proses selanjutnya adalah penyajian data. Data dikelompokkan berdasarkan fokus masalah penelitian yang kemudian disederhanakan dan dikonstruksi sedemikian rupa guna melengkapi interpretasi data. Penyajian data dilakukan untuk mempermudah pengembangan interpretasi dan penarikan kesimpulan.

Setelah proses penyajian data, maka berikutnya adalah proses penarikan kesimpulan. Untuk mencari makna terhadap data yang dikumpulkan dengan mencari pola hubungan, persamaan berbagai informasi yang berkenaan

dengan fokus masalah. Pada awalnya dilakukan penarikan kesimpulan sementara dan kemudian dilakukan verifikasi memilah-milah data yang ada, dan jika perlu membuang data yang dianggap tidak terlalu penting; berdasarkan data-data yang ada yang selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan akhir.

Hal tersebut diatas, sesuai dengan Miles dan Huberman (2007: 12) Teknik analisis data dalam penelitian ini, adalah model interaktif bersifat fenomenologis dengan menggunakan 4 (empat) komponen analisis dijelaskan sebagai berikut;

1. **Reduksi data (*data reduction*)** yaitu ; data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak dan tidak terkumpul dan terkelompok berdasarkan fokus dan indikator fokus, sehingga peneliti perlu melakukan reduksi data. Untuk itu peneliti membuat catatan dan matriks untuk melakukan reduksi data dengan merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal penting, serta menyusun sesuai dengan tema dan polanya;
2. **Penyajian data (*data display*)** yaitu ; menyajikan data dengan teks yang bersifat naratif sehingga mudah dipahami; berdasarkan data yang telah di reduksi dan jika dibutuhkan akan disertakan dengan skema atau gambar yang mendukung penyajian data.
3. **Verifikasi** yaitu ; peneliti setelah mereduksi dan mendisplay data akan memverifikasi data yang tidak diperlukan atau tidak berhubungan dengan fokus yang diteliti;

4. **Melakukan triangulasi (*triangulation*)** yaitu ; pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.
5. **Memberi cek** yaitu ; pengecekan secara berulang-ulang terhadap data yang diperoleh;
6. **Penarikan kesimpulan data** yaitu ; dengan cara menyimpulkan data dan selanjutnya menarik kesimpulan serinci mungkin.

H. Definisi Operasi

Adapun yang menjadi fokus pada penelitian ini adalah :

1. Proses Penanganan perkara pidana ;

Penggunaan sertifikat ganda di Kabupaten Maros adalah menjadi sebab atau alasan penjatuhan putusan hakim,

sebab atau alasan tersebut diatas akan menjadi suatu bahan untuk dilakukan penelitian bagi masyarakat maupun Hakim. Adapun Indikator dari fokus penelitian adalah :

a. Penanganan pada tingkat Penyidikan Polri

Peneliti telah melakukan penelitian kinerja penyidik Polri dalam menangani perkara tersebut dengan hasil sebagai berikut :

- 1) Penyidik tidak melakukan pendalaman bahan keterangan saat dalam tahap penyelidikan dan terkesan memihak kepada pelapor meskipun pada situasi yang bersamaan, terlapor dapat menunjukkan bukti-bukti yang kuat dalam penguasaannya

terhadap lokasi objek sengketa (objek sengketa telah dikuasai oleh terlapor sejak dahulu)

- 2) Penyidik terlalu prematur meningkatkan status perkara dari lidik menjadi sidik sementara masih banyak sekali hal hal yang perlu dipertimbangkan termasuk adanya unsur perdata dalam perkara tersebut dan sedang bergulir di PN. Maros
- 3) Adanya ketidaktransparansian dalam penanganan perkara khususnya saat dilakukan gelar perkara tersebut, sangatlah terasa kuat Intervensi dari beberapa oknum di lingkup penyidikan, sehingga mengabaikan argumen argumen yang diajukan oleh pihak terlapor
- 4) Tindakan dari penyidik yang tidak mematuhi Surat telegram Kapolri : STR/505/VII/2009 Tanggal 21 Juli 2009 adalah sebuah kesalahan fatal, oleh karena arahan kapolri tersebut telah dikaji sedemikian rupa dengan mengacu kepada prinsip kehati-hatian sehingga penyidik dapat terhindar dari kesalahan prosuderal penyidikan dalam penanganan kasus yang bernuansa perdata dengan tetap mengedepankan terlebih dahulu putusan perdata sebelum bertindak lebih jauh terhadap perkara pidananya
- 5) Bahwa kasus ini ditangani oleh Dit Reskrim Polda sulsel yang juga merupakan pembina fungsi reskrim / penyidikan di kewilayahan, namun pada kenyataannya pihak Dit reskrim polda sulsel tidak memberikan contoh yang baik dalam penanganan

perkara dengan mengabaikan surat telegram kapolri tersebut diatas, dan pada kenyataanya perkara perdatanya dimenangkan oleh pihak terdakwa Medi Nur dan putusan pidananya pun telah membebaskan terdakwa Medi Nur untuk seluruhnya

- 6) Ada indikasi terjadinya praktek suap pada oknum tertentu dalam proses penyidikan perkara tersebut meskipun hal ini tetap menjunjung prinsip praduga tak bersalah

b. Penanganan perkara pada tahap penuntutan

Peneliti juga telah melakukan penelitian kinerja penuntut umum pada Kejaksaan tinggi Sulsel dan Kejaksaan Negeri Maros terhadap perkara dimaksud, dengan hasil sebagai berikut :

- 1) Penuntut umum tidak cermat dalam melakukan penelitian berkas perkara pidana tersebut, dan terkesan tidak netral dan telah diintervensi oleh pihak / oknum tertentu dengan menyatakan jika berkas perkara tersebut lengkap padahal perkara perdatanya sedang bergulir di PN. Maros dan akhirnya dimenangkan oleh pihak terdakwa Medi Nur.
- 2) Terdapat kejanggalan dalam hal upaya paksa penuntut umum terhadap terdakwa medi nur yangmana pada tingkat penyidikan, penyidik tidak melakukan penahanan oleh karena pertimbangan bahwa terdakwa Medi Nur tidak dikhawatirkan melarikan diri, mengulangi perbuatan pidana dan menghilangkan barang bukti

dan selama proses penyidikan terdakwa Medi Nur sangat kooperatif dan masih berstatus sebagai anggota Polri aktif.

Namun demikian setelah terdakwa Medi Nur diserahkan ke penuntut umum (Tahap 2) ternyata penuntut umum tidak mempertimbangkan hal tersebut diatas dan langsung melakukan penahanan, sehingga tindakan penahanan terhadap terdakwa bukan untuk kepentingan penuntutan namun terkesan hanya merupakan pesan untuk memuaskan pihak / oknum tertentu

- 3) Tindakan dari penuntut umum yang tidak mematuhi **Surat Edaran Kejaksaan Agung No. : B.230/E/Ejp/01/2013 tanggal 22 januari 2013** juga adalah sebuah kesalahan fatal, oleh karena arahan Jaksa agung tersebut telah dikaji sedemikian rupa dengan mengacu kepada prinsip kehati-hatian sehingga penuntut umum dapat terhindar dari kesalahan prosuderal penuntutan dalam penanganan kasus yang bernuansa perdata dengan tetap mengedepankan terlebih dahulu putusan perdata sebelum bertindak lebih jauh terhadap perkara pidananya, Hal tersebut kemudian terbukti dengan fakta hukum bahwa seluruh tuntutan jaksa penuntut umum terhadap terdakwa Medi Nur pada sidang pidananya telah terbantahkan dan majelis hakim memutus bebas murni terdakwa Medi Nur dan perdatanya pun telah dimenangkan oleh terdakwa Medi Nur

- 4) Ada indikasi terjadinya praktek suap pada oknum tertentu dalam proses penuntutan perkara tersebut meskipun hal ini tetap menjunjung prinsip praduga tak bersalah

c. Penanganan perkara pada tahap persidangan dan putusan hakim

Peneliti juga telah melakukan penelitian terhadap kinerja Majelis Hakim pada saat persidangan dan penjatuhan putusan hakim dalam perkara tersebut, dengan hasil sebagai berikut :

- 1) Dengan memperhatikan fakta persidangan yang kemudian menjadi bagian yang tidak dapat terbantahkan maka Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut telah menjatuhkan putusan jika benar terdakwa Medi Nur tidak bersalah dalam perkara tersebut
- 2) Majelis hakim juga telah melakukan putusan jika alas hak berupa sertifikat an. Syamsiah binti latta yang saat ini kuasai oleh terdakwa Medi Nur dari sebab transaksi jual beli adalah sah dan mengikat pada objek sengketa sehingga dengan demikian objek sengketa adalah sah milik terdakwa Medi Nur
- 3) Majelis hakim telah memutus bebas murni terdakwa Medi Nur dengan mempertimbangkan adanya putusan perdata yang dimenangkan oleh Medi Nur sehingga objek sengketa dinyatakan sah milik Medi Nur dan membuat semua dugaan perbuatan pidana yang terkait dengan objek sengketa dan dituduhkan kepada terdakwa Medi Nur menjadi gugur dengan sendirinya

- 4) Fakta tersebut juga membuktikan bahwa majelis hakim telah mematuhi regulasi yang dikeluarkan oleh SEMA RI No. 01

Tahun 1956

2. Faktor yang mempengaruhi sehingga terbitnya sertifikat ganda hak atas tanah

adalah hal-hal yang menyebabkan sehingga munculnya sertifikat ganda hak atas tanah, dengan Indikatornya adalah Faktor Positif dan faktor Negatif.

a. Faktor Positif ;

dari hasil penelitian yang telah dilakukan ditemukan faktor-faktor positif yang menjadi penyebab sehingga dapat muncul sertifikat ganda yakni :

- 1) Nilai ekonomis tanah di kab. Maros sudah relatif mahal
- 2) Adanya program nasional pengembangan kota masa depan “Mamminasata” yang melintas di kota Maros serta pengembangan jalur kereta api juga membuat harga tanah menjadi lebih mahal sehingga membuat bisnis property di kab. Maros cukup menggiurkan
- 3) Banyaknya pemilik modal besar yang melakukan Investasi dalam bentuk tanah / properti
- 4) Adanya kebijakan pemerintah dalam hal menyederhanakan dan mempermudah kepengurusan surat surat tanah (khususnya

sertifikat prona) yang dimanfaatkan oleh oknum-oknum tertentu yang berkecimpung dalam pengurusan penerbitan surat tanah

b. Faktor Negatif ;

dari hasil penelitian yang telah dilakukan juga ditemukan faktor-faktor negatif yang menjadi penyebab sehingga dapat muncul sertifikat ganda yakni :

- 1) Adanya ketidak akuratan data serta ketidakjelian dari pihak BPN dalam mengolah data yang diterima dari pemohon sertifikat
- 2) Adanya kecenderungan dari pihak yang tidak beritikad baik dalam penerbitan sertifikat yang memanfaatkan kelemahan oknum notaris yang terkadang mengabaikan perlunya tindakan peninjauan lokasi dan pengolahan data dari keterangan pemerintah setempat terkait dengan objek yang dimohonkan
- 3) Upaya pungli dan suap juga dapat mempengaruhi terjadinya kesalahan dalam pengambilan kebijakan terhadap upaya penerbitan sertifikat. Hubungan kekerabatan dan emosional antara pemohon dan pengambil kebijakan sangat mempengaruhi pengambilan keputusan dalam pemberian rekomendasi disetujui atau tidaknya penerbitan sertifikat tersebut
- 4) Adanya oknum yang dengan keserakahannya melakukan tipu muslihat dengan memanfaatkan kelemahan data dari pemerintah

setempat (dalam kasus ini terjadi pada pemerintahan desa sudirman yang merupakan pemekaran dari desa Kurusumange)

- 5) kepentingan / intervensi politik juga menjadi salah satu variabel dari sebab terjadinya kesalahan dalam pengambilan kebijakan rekomendasi penerbitan sertifikat

3. Faktor-faktor yang dapat meringankan pidana

antara lain tercantum pada pasal 129 :

- 1) Percobaan melakukan tindak pidana,
- 2) Pembantuan terjadinya tindak pidana,
- 3) Penyerahan diri secara sukarela kepada yang berwajib setelah melakukan tindak pidana,
- 4) Tindak pidana yang dilakukan oleh wanita hamil,
- 5) Pemberian ganti kerugian yang layak atau perbaikan kerusakan secara suka rela akibat tindak pidana yang dilakukan,
- 6) Tindak pidana yang dilakukan karena kegoncangan jiwa yang sangat hebat,
- 7) Tindak pidana yang dilakukan oleh pembuat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 39 atau
- 8) Faktor-faktor yang bersumber dari hukum yang hidup dalam masyarakat, (pasal 130 KUHP) :

- a) Peringanan pidana adalah pengurangan $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari ancaman pidana maksimum maupun minimum khusus untuk tindak pidana tertentu,
- b) Untuk pidana yang diancam pidana mati dan penjara seumur hidup, maksimum pidananya penjara 15 (lima belas) tahun,
- c) Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu, peringanan
- d) pidana dapat berupa perubahan jenis pidana dari yang lebih berat ke jenis pidana yang lebih ringan.

4. Faktor-faktor yang dapat memperberat pidana

antara lain tercantum dalam pasal 131-133 (KUHP) .

a. Pasal 131:

- a) Pelanggaran suatu kewajiban jabatan khusus diancam dengan pidana atau tindak pidana yang dilakukan oleh pegawai negeri dengan menyalahgunakan wewenang, kesempatan, atau sarana yang diberikannya karena jabatan,
- b) Penggunaan bendera kebangsaan, lagu kebangsaan atau lambang negara Indonesia pada waktu melakukan tindak pidana,
- c) Penyalahgunaan keahlian dan profesi untuk melakukan tindak pidana,
- d) Tindak pidana yang dilakukan orang dewasa bersama-sama dengan anak dibawah umur 18 (delapan belas) tahun,

- e) Tindak pidana yang dilakukan secara sekutu, bersama-sama dengan kekerasan, dengan cara yang kejam atau dengan rencana,
- f) Tindak pidana yang dilakukan pada waktu huru hara atau bencana alam,
- g) Tindak pidana yang dilakukan pada waktu negara dalam keadaan bahaya,
- h) Pengulangan tindak pidana, atau
- i) Faktor-faktor yang bersumber dari hukum yang hidup dalam masyarakat,

b. Pasal 132 :

Pemberatan pidana adalah penambahan $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari maksimum ancaman pidana

c. Pasal 133:

- 1) Jika dalam suatu perkara terdapat faktor-faktor yang memperingan dan memberatkan pidana secara bersama-sama, maka maksimum ancaman pidana diperberat lebih dahulu, kemudian hasil pemberatan tersebut dikurangi $\frac{1}{3}$ (sepertiga),
- 2) Berdasarkan pertimbangan tertentu, hakim dapat tidak menerapkan ketentuan mengenai peringanan dan pemberatan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM

1. Sejarah kab. Maros

Sejarah tentang Maros senantiasa terkait dengan keberadaan manusia pra-sejarah yang ditemukan di Gua Leang-leang, Kelurahan Kalabbirang, Kecamatan Bantimurung (sekitar 11 km dari kota Maros atau sekitar 44 km dari Kota Makassar)

Dari hasil penelitian, arkeolog menyebutkan bahwa gua bersejarah tersebut telah dihuni oleh manusia sejak zaman Megalitikum sekitar 3000 tahun sebelum Masehi (diperkirakan satu zaman dengan Nabi Nuh yang wafat 3043 tahun sebelum Masehi) yang selanjutnya turun-temurun atau beranak-pinak hingga saat ini. Sehingga, untai sejarah tersebut menjadi "benang merah" tentang asal-muasal orang-orang Maros

Dalam buku. "Kerajaan-Kerajaan di Maros Dalam Lintasan Sejarah" yang disusun oleh salah seorang keturunan bangsawan Turikale Andi Fachri Makkasau, menjelaskan bahwa pada awalnya, di daerah Maros hanya terdapat sebuah kerajaan yang cukup besar bernama Kerajaan Marusu dengan batas-batas meliputi :

- a) Bagian selatan berbatasan dengan kerajaan Gowa / Tallo,

- b) Bagian utara berbatasan dengan Binanga Sangkara' (batas kerajaan Siang),
- c) Bagian timur berbatasan dengan daerah pegunungan (Lebbo' Tangngae)
- d) Bagian baratnya berbatasan dengan Tallang Battanga (Selat Makassar).

Kerajaan Marusu mulai dikenal dan mempengaruhi kerajaan lain berawal dari kehadiran **Tomanurung Karaeng Loe Ri Pakere** pada tahun 1471, dalam berbagai lontara baik lontara Maros maupun lontara Gowa dan Bone disebutkan bagaimana seorang tokoh kharismatik, bergelar **Karaeng Loe Ri Pakere** telah memperkenalkan eksistensi kerajaannya yang diberi nama Marusu pada kerajaan kerajaan tetangga dan pada saat itu kerajaan marusu dihuni oleh dua suku yakni bugis dan Makassar, bahkan oleh tutur turun temurun nama Marusu juga diartikan sebagai Maru' artinya tempat bersatunya dua suku dan budaya / adat istiadat yakni bugis dan Makassar.

Kerajaan Marusu yang berdiri pada sekitar abad ke 15 oleh seorang raja yang diyakini sebagai seorang tumanurung bergelar "karaeng loe ri pakere". Yang mana berdasarkan lontara patturioloanna tu marusuka, beliau ini tidak mempunyai keturunan dan nama isterinya juga tidak diketahui, namun dalam lontara tersebut menyebutkan, bahwa beliau mempunyai seorang putri angkat yang juga merupakan seorang tumanurung bergelar **tumanurunga ri pasandang** yang lalu dinikahkan

dengan seorang tumanurung dari daerah luwu bergelar **tumanurung ri asa'ang** dan melahirkan seorang putra yang bernama **i sangaji ga'dong** yang setelah dewasa naik tahta menjadi **karaeng marusu II** menggantikan karaeng loe ri pakere.

Ketika **karaeng tumapa'risika kallonna raja gowa IX** yang memerintah sekitar tahun 1510-1546 melakukan ekspansi perluasan wilayah dengan menyerang dan menguasai negeri negeri sekitarnya, kerajaan marusupun tak luput dari serangan tersebut. namun, dalam serangan pertama tersebut laskar laskar kerajaan marusu berhasil membendung serangan tersebut sehingga laskar laskar gowa harus pulang dengan tangan hampa. Tetapi pada serangan berikutnya laskar laskar Marusu kesulitan untuk membendungnya yang mana pada akhirnya terjadi traktat persahabatan antara **karaeng loe ri pakere raja marusu I** dengan **karaeng tumapa'risi kallonna raja gowa IX**. dan semenjak saat itulah marusu menjadi sekutu dan sahabat dari kerajaan gowa.

Namun demikian pada masa pemerintahan **i mappasomba daeng nguraga karaeng patanna langkana tumenanga ri buluduayya raja marusu IV**, kerajaan marusu justru mengangkat senjata melawan kerajaan gowa. Hal tersebut karena ipar beliau **I mangngayoang berang karaeng pasi raja tallo III** yang memperisterikan adik beliau **I pasilemba tu mammalianga ri tallo** berperang melawan Gowa. sehingga atas dasar kekeluargaan **I mappasomba daeng nguraga** terpaksa berdiri di pihak Tallo.

Pada akhirnya peperangan ini berakhir dengan damai yang melahirkan suatu sumpah mengatakan "**iya iyanamo ampasiewai gowa na tallo iyamo ricalla dewata**" artinya "barang siapa yang memperselisihkan gowa dan tallo akan dikutuk oleh yang maha pencipta"

Semenjak saat itu tidak ada lagi peperangan antara gowa dan tallo, bahkan timbul tradisi raja raja gowa menjadi raja di gowa dan raja raja tallo menjadi tumabbicara butta ri gowa (mangkubumi) sedangkan kerajaan marusu tetap menjadi sekutu dan sahabat dari gowa yang senantiasa membantu gowa dalam setiap ekspansi perluasan wilayah yang dilakukan oleh kerajaan gowa

Kerajaan Marusu pada waktu itu, hidup berdampingan dengan damai dengan kerajaan kerajaan tetangga seperti Gowa, Bone, luwu dan lain lain. bahkan dengan cepat dapat memainkan peranan konstruktif dalam tatanan politik pemerintahan kerajaan Kembar Makassar (Gowa-Tallo), yang diformalkan dengan melakukan perjanjian persahabatan dengan **Raja Bone VI La Olio Bote-e** dan dengan **Raja Polongbangkeng I bergelar Karaeng Loe Ri Bajeng**.

Keadaan tersebut berlangsung terus menerus hingga masuknya intervensi Kompeni Belanda seiring kekalahan kerajaan Gowa/Tallo dibawah pemerintahan **I Mallombassi Dg Mattawang Karaeng Bonto Manggape'** atau yang lebih dikenal dengan nama **Sultan Hasanuddin**

oleh Kompeni Belanda dibawah pimpinan Admiral Speelman dimana atas kekalahannya, **Sultan Hasanuddin** terpaksa menandatangani suatu perjanjian perdamaian pada tanggal 18 November 1667 yang dinamakan "**Cappaya ri Bungaya**" atau "**Perjanjian Bungaya**".

"**Perjanjian Bungaya**". terdiri atas beberapa pasal, dan salah satunya mengatakan "bahwa negeri-negeri yang telah ditaklukan oleh kompeni dan sekutunya, harus menjadi tanah milik kompeni sebagai hak penaklukan". Oleh karena itu, kerajaan Marusu yang merupakan sekutu dari gowa yang berhasil ditaklukan oleh kerajaan Bone dibawah pimpinan **Arung Bakke, Arung Appanang** dan **Arung Bila** atas nama **Arung Palakka** yang merupakan sekutu dari kompeni, lambat laun mulai dikuasai oleh kompeni belanda.

Puncaknya terjadi pada awal tahun 1700, tepatnya pada masa pemerintahan **Kare Yunusu sultan Muhammad Yunus Karaeng Marusu VII.** dimana pada masa pemerintahan beliau, kerajaan Marusu tidak lagi menjadi suatu kerajaan yang besar, sebab oleh kompeni belanda, Marusu menjadi daerah jajahan dalam bentuk "regentschap" dimana raja Marusu hanyalah merupakan raja tanpa mahkota (onttrondevorsteen) yang artinya walaupun raja raja Marusu berhak mengatur pemerintahannya sendiri dan diangkat sesuai garis keturunan dan secara adat marusu, namun pengangkatan raja raja itu harus mendapat persetujuan dari pihak belanda. Sehingga kerajaan Marusu yang tadinya cukup luas kini menjadi kerajaan kecil dengan tersisa 36 kampung yang menjadi kekuasannya. dan pada

bekas bekas wilayahnya itu berdiri beberapa gallarang (kerajaan kecil) seperti Bontoa, Tanralili, Turikale, Simbang, Raya dan Lau’.

Melihat keadaan yang demikian **Kare yunusu** lalu menyerahkan tahta kepada **La mamma dg marewa diwettae mattinroe ri samanggi** yang merupakan keturunan dari **I maemuna dala marusu** adik kandung dari **karaengta barasa sultan muhammad ali raja marusu VI**. Ayahanda beliau yang diperisterikan oleh **La patau matanna tikka sultan alimuddin idris raja bone mattinroe ri nagauleng**.

Di masa pemerintahan **La mamma dg marewa** inilah beliau berusaha mengajak raja raja tetangga yang baru berdiri itu, untuk membentuk suatu wadah persatuan guna bersama sama saling bahu membahu dalam segala hal, terutama dalam rangka mengantisipasi segala macam gangguan / intervensi dari pihak pihak lain, terutama dari pihak kompeni belanda.

Pada awalnya, ajakan dari **La mamma dg marewa** ini, ditolak oleh raja raja tetangga, karena menganggap itu adalah akal akalan dari **La mamma** saja untuk menghuasai kembali wilayah Marusu yang sudah terpecah pecah.

Namun berkat diplomasi yang baik. akhirnya terbentuklah suatu wadah persatuan yang bernama ”**TODDO LIMAYYA RI MARUSU** ” (persatuan adat lima kerajaan/gallarang), yang mendukung kerajaan Marusu yang terdiri atas :

1. Kerajaan / Gallarang Tanralili

Tanralili berasal dari kata "tenri" dan "lili" yang berarti tak dapat ditundukkan, dikatakan demikian karena daerah ini terkenal akan wataknya yang keras dan pemberani. Didirikan pertama kali oleh bangsawan bone bernama **I mappaware daeng ngirate batara tanralili bulu' ara'na bulu** yang merupakan keturunan dari **la patau matanna tikka sultan alimuddin idris mattinroe ri naga uleng raja bone XVI**. pada sekitar tahun 1700.

2. Kerajaan / Gallarang Turikale

Berdiri pada sekitar tahun 1700 oleh **I mappiare daeng mangngiri** putra raja gowa / tallo **i mappau'rangi karaeng boddia sultan sirajuddin**. dikatakan turikale (orang dekat/kerabat dekat) sebab bangsawan yang pertama kali membuka daerah ini adalah putra raja gowa sendiri.

3. Kerajaan Simbang

Dikatakan simbang (batas) sebab terletak antara kerajaan gowa dan bone. namun menurut A fachri makkasau dalam bukunya berjudul "kerajaan kerajan di maros dalam lintasan sejarah" mengatakan bahwa "simbang" berasal dari kata "sembang" yang artinya "menggantungkan di bahu" sebab, pada saat karaeng ammallia butta pertama kali datang membuka daerah ini, beliau menggantungkan regelia/kalompang yang dibawanya dari gowa di bahunya, sehingga rakyat setempat memberinya gelar

karaeng sembang, yang lalu berubah bunyi menjadi "timbang" Kerajaan ini berdiri pada sekitar awal tahun 1700 oleh **la pajonjongi petta sanrimana belo karaeng ammallia butta ri marusu** yang merupakan bangsawan gowa bone, putra dari **la pareppa tosappewali sultan ismail tumenanga nga ri somba opu**

4. Kerajaan / Gallarang Bontoa

Berdiri pada tahun 1700 oleh **I manyarrang** seorang bangsawan dari daerah bangkala putra dari **I pasairi dg mangngasi karaeng labbua tali bannangna raja bangkala** dari isterinya **I daeng takammu karaeng bili' tangngayya** putri dari **I monriwagau daeng bonto karaeng lakiung tunipallangga ulaweng raja gowa X (1546-1565)**

Muh aspar didalam artikelnya, berjudul "riwayat gallarang bontoa" menulis bahwa daerah ini sebelumnya merupakan wilayah yang dikuasai oleh karaeng marusu, sebagaimana yang dicitrakan oleh J.A.B. Van De Broor tentang Randji silsilah regent Van bontoa (1928). yangmana beliau meriwayatkan **I manyarrang** sebagai utusan dari raja gowa untuk memperluas wilayah kekuasaan kerajaan gowa. sehingga, karaeng marusu mempersilahkan **I manyarrang** membuka daerah baru yang menjadi kekuasaan gowa. Namun demikian, dalam lontara sejarah karaeng loe ri pakere yang ditulis andi syahban masikki (1889) oleh We cumming reppaading the histoies of maros choronicle tidak menempatkan bontoa sebagai wilayah yang dikuasai marusu.

5. Kerajaan / Gallarang Lau'

Berdiri pada sekitar tahun 1800 oleh **La abdul wahab pagelipue dg mamangung mattinroe ri laleng tedong** putra dari **La mauraga dg malliungang datu mario ri wawo**, cucu dari **We tenri leleang sultanah aisyah datu tanete pajung luwu XXVI mattinroe ri soreang**. diperisterikan oleh **La malliungang datu limpu mattinroe ri sapirie. pajung luwu XXVI mattinroe ri soreang**

Kelima Wilayah kerajaan itulah yang merupakan cikal bakal dari Kerajaan Marusu yang kemudian bernama Kabupaten Maros sampai saat ini.

Selain nama Maros, masih terdapat nama lain daerah ini, yakni Marusu dan Butta salewangan. Ketiga nama tersebut oleh sebagian masyarakat Kabupaten Maros sangat melekat dan menjadikan sebagai lambang kebanggaan tersendiri dalam mengisi pembangunan daerah.

Setelah menjalani titian sejarah selama lima abad dimulai dengan berdirinya Kerajaan Marusu pada awal abad XV yang selanjutnya terjadi kehidupan yang berdinamika bagi setiap kerajaan mulai dari sistem Monarki menjadi daerah Regentschap kemudian menjadi daerah Adat Gemeenschap sampai dekade terakhir menjadi distrik, maka dalam sebuah masa peralihan antara fase pemerintahan klasik/tradisional dengan pemerintahan konstitusional lahirlah Undang-undang No. 29 Tahun 1959.

Undang-undang tersebut menjadi dasar hukum berdirinya Kabupaten Daerah Tingkat II se Sulawesi Selatan termasuk didalamnya

adalah Kabupaten Maros yang meliputi gabungan lima persekutuan adat. Dari terbentuknya Maros sebagai wilayah administrasi kabupaten dari tahun 1960 sampai sekarang, telah dipimpin oleh 17 (Tujuh Belas) Bupati Kepala Daerah dan caretaker termasuk Bupati yang menjabat saat ini Ir. HM. Hatta Rahman.

Secara umum, wilayah Kabupaten Maros memiliki peranan yang sangat besar terhadap pembangunan regional dan nasional melalui peranannya dalam berbagai aspek, yakni :

1. Kab. Maros merupakan Pusat pelayanan transportasi udara internasional, yakni Bandar Udara Sultan Hasanuddin. Bandar udara ini terletak di Kecamatan Mandai yang merupakan wilayah perbatasan dengan Kota Makassar. Pertumbuhan pelayanan bandar udara Hasanuddin yang begitu pesatnya, sehingga dilakukan pengembangan bandar udara baru dengan luas lahan pengembangan 554,6 Ha. Bandar udara Hasanuddin merupakan wilayah pintu gerbang Sulawesi Selatan dan KTI yang mengindikasikan bahwa Kabupaten Maros adalah gerbang utama pembangunan regional dan nasional. Bahkan saat ini bandara udara sultan hasanuddin sudah bertaraf Internasional
2. Kab. Maros merupakan Pusat Penelitian Pertanian, yakni dengan adanya pengembangan Balai Penelitian Tanaman Sereal dan Tanaman Pangan yang berlokasi di Kecamatan Turikale. Balai penelitian ini melakukan serangkaian penelitian untuk menghasilkan inovasi

teknologi pertanian sekaligus mendiseminasikan secara terarah guna mendukung upaya peningkatan produksi pertanian sesuai dengan potensi yang dimiliki oleh Provinsi Sulawesi Selatan.

3. Kab. Maros Pusat Penelitian Kelautan dan Perikanan, yakni dengan adanya kawasan riset tentang potensi kelautan dan perikanan. Hal ini sangat mendasar karena wilayah Kabupaten Maros sebagai daerah pesisir dengan kontribusi pada sektor perikanan di Sulawesi Selatan cukup besar, terutama dalam memenuhi kebutuhan wilayah Kota Makassar sebagai ibukota provinsi Sulawesi Selatan. Disamping itu, kegiatan perikanan yang diusahakan dan dikembangkan oleh masyarakat Kabupaten Maros adalah perikanan budidaya air payau yang mencapai luas tambak 9.461,53 Ha.
4. Kab. Maros adalah salah satu daerah yang religius dan bahkan menjadi salah satu Pusat kegiatan Keagamaan, dimana terdapat beberapa tokoh agama islam / tassawuf yang sangat dihormati oleh ummat islam di indonesia bahkan sampai ke mancanegara antara lain Pesantren pusat Darul Istiqamah Maccopa dengan tokohnya KH. Muh. Arif Marzuki Hasan, Pusat Tarekatul Muhammadiyah yang mana saat ini selaku Mursyid adalah AGKH. Mun'im di Tekkolabbua, Pusat Tarekat Khalawatiah Syech yusuf al makassary dengan mursyid yang terkenal yakni Saiyyed Abdul Muthalib Assaggaf puang lallo dan saiyyed HM. Zainuddin Assaggaf Puang Raga dan masih merupakan kerabat dekat dengan pimpinan/mursyid Tarekat Khalawatiah Syech

yusuf al makassary di Makkassar sekaligus ketua kerukunan pimpinan tarekat seluruh Indonesia saat ini yakni Saiyyed abd. Rahim Assaggaf puang Makka,

Di kab. Maros terdapat Tarekatul Halawatiah Sammang yang jumlah jamaahnya sangat banyak dan setiap tahun pada setiap hari besar Maulid Nabi Muhammad SAW, berkumpul melakukan dzikir akbar yang berlokasi di Patte'ne Kecamatan Marusu. Adapun jamaah Halawatiah Sammang tersebut telah tersebar di seluruh nusantara, bahkan ada yang berasal dari Malaysia dan Brunai Darussalam.

Kab. Maros juga melahirkan beberapa tokoh agama gabungan klasik modern dan sangat dihormati dikalangan alim ulama dan tokoh Nasional di Sulawesi selatan dan di Indonesia antara lain Annasirussunnah syech al-Allamah AGKH. Muh. Nur yang lahir Langkeang maros dan AGKH. DR (HC) Sanusi Baco, Lc yang merupakan ketua MUI sulsel yang lahir di Barandasi Kec. Lau

6. Kab. Maros adalah daerah yang memiliki pegunungan karts tertua dan terindah di dunia, memiliki wisata purba yakni rammang-rammang dan gua leang leang dan yang paling terkenal adalah air terjun Bantimurung yang selain menjadi surga dan kerajaan bagi kupu-kupu berbagai spesies langka di dunia, juga menjadi sumber air bagi sebagian besar penduduk maros baik untuk dikonsumsi maupun untuk pengairan sawah.

7. Kab. maros juga menjadi basis Militer di Indonesia bagian timur, yakni keberadaan **Brigade Infanteri Para Raider 3/Tri Budi Sakti** atau disingkat **Brigif Para Raider 3/TBS** yang resmi berdiri pada tanggal 9 Desember 1986. Dengan telah berdirinya kompleks militer di daerah Kariango pada tahun 1980 maka kompleks ini dijadikan sebagai kesatriaan markas komando Grup 3 Kopassandha. komandan Grup 3 Kopassandha berturut turut di bawah pimpinan Kolonel Inf Sintong Panjaitan dan Kolonel Inf Soeparno K.

Pada sekitar tahun 1984 - 1985 diadakan reorganisasi pada jajaran Kopassus. Lalu diadakan seleksi ulang bagi personel Kopassus. Bagi yang memenuhi syarat, bisa terus berdinasi di Kopassus, sedang bagi yang tidak memenuhi syarat, digabungkan pada kesatuan yang akan dibentuk, yaitu Brigif Linud 3 tersebut. Satuan organik Brigif Para Raider 3/Tri Budi Sakti ini terdiri dari :

1. Madenma Brigif Linud 3/Tri Budi Maha Sakti
2. Yonif Para Raider 431/Satria Setia Perkasa di Tanralili, Maros
3. Yonif Para Raider 432/Waspada Setia Jaya di Tanralili, Maros
4. Yonif Para Raider 433/Julu Siri di Sambueja, Maros

Disamping itu, Kecamatan Mandai juga dijadikan sebagai pangkalan udara TNI Angkatan Udara yang berlokasi di Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin.

Bandar udara sultan Hasanuddin sendiri yang dulu dikenal berlokasi di Mandai telah menjadi bagian dari saksi sejarah bangsa Indonesia khususnya pada pembetukan Kodam XIV Hasanuddin dan pembebasan Irian barat dengan tokohnya Jenderal Soeharto dan Jendral M. Yusuf, serta tokoh legendaris Sulsel Kahar Muzakkar.

Keberadaan kawasan militer di maros khususnya di wilayah kec. Bantimurung dan kec. Tanralili juga telah membawa perubahan besar bagi masyarakat, termasuk adanya perubahan struktur pemerintahan. Sebagaimana yang terjadi di desa kurusumange kec. Tanralili,

Pada awalnya kepala desa kurusumange dijabat oleh seorang TNI berpangkat bintara (saat itu masih berlaku Dwifungsi ABRI – Kekaryaan) sedangkan pimpinan di area kostrad kariango yang berada di dalam wilayah administratif desa Kurusumange berpangkat Kolonel. Tentu hal ini membuat terjadinya ketimpangan pada pelaksanaan jalannya pemerintahan dimana prajurit berpangkat kolonel pada saat tertentu harus patuh pada program pemerintahan yang diemban oleh kepala desa yang berpangkat bintara dan hal tersebut berlawanan dengan ketentuan hirarki pada unsur militer

Atas hal tersebut maka diwacanakan adanya pemerintahan administratif tersendiri di lingkup kawasan militer kostrad kariango dan terpisah dari Desa Kurusumange. Dan melalui kajian di DPRD maros, maka pada tahun 1983, dusun bira – bira dimekarkan menjadi dusun

kariango namun masih merupakan wilayah administratif desa Kurusumange dan hal itu juga menunjukkan dengan jelas bahwa dusun kariango tidak berasal dari dusun pannasakkang desa kurusumange

Bahwa Sejak tahun 1993 mulailah dibentuk desa persiapan Sudirman namun baru sebatas melayani keperluan warga yang berkaitan dengan administrasi Kependudukan dan pada Tahun 1996, barulah desa sudirman resmi definitif dan pada tahun itu pula dusun Kariango juga dimekarkan menjadi dusun Bira, sehingga desa sudirman saat resmi definitif, telah memiliki dua dusun yakni dusun Kariango dan dusun Bira.

Setelah resmi definitif, maka desa sudirman juga mulai melayani pembayaran pajak bumi dan bangunan, dengan objek pajak hanya terletak di dusun bira oleh karena dusun kariango adalah sebuah dusun yang wilayahnya adalah seluruh asrama militer kostrad kariango.

Setelah beberapa tahun kemudian oleh karena jumlah penduduk di dusun kariango juga semakin padat maka dusun kariango dimekarkan kembali menjadi dusun Padadae Sehingga desa sudirman sampai saat ini telah memiliki tiga dusun yakni KARIANGO, BIRA dan PADADAE

5. Kab. Maros juga merupakan Bagian dari istilah Wilayah Makassar raya (penyangga kota Makassar) dan merupakan Pengembangan Kawasan Metropolitan “Mamminasata”, yaitu suatu kebijakan pengembangan wilayah yang pertama di KTI, dimana sebagian wilayah Kabupaten Maros masuk dalam Kawasan Perkotaan Metropolitan tersebut. Wilayah

Kecamatan yang masuk dalam pengembangan ini adalah Kecamatan Mandai, Moncongloe, Tompobulu, Bantimurung, Marusu, Turikale, Tanralili, Lau, Maros Baru, Simbang, Bantimurung dan Bontoa.

Dari luas wilayah pengembangan Kawasan Mamminasata sebesar 2.462 Km², wilayah Kabupaten Maros yang menjadi bagian kawasan pengembangan tersebut adalah 1.039 Km² atau 42,20%. Bahkan saat ini sedang dalam perencanaan pembangunan stasiun dan rel kereta api tahap ke III di sepanjang pesisir utara kab. Maros

Hal ini tentunya sangat memberi manfaat bagi wilayah Kabupaten Maros ditinjau dari segi penyediaan dan pembangunan infrastruktur, penyediaan lapangan kerja, penyerapan tenaga kerja, PAD dan lain sebagainya, dan hal tersebut menjadikan lahan / tanah di kab. Maros sangat diminati oleh kalangan pebisnis properti dan memicu peningkatan nilai komersil harga tanah yang dulunya tidak dihiraukan dan diterlantarkan menjadi barang yang memiliki nilai yang tinggi dan seringkali menjadi sengketa

Hal tersebut juga menimbulkan masalah baru terhadap hak keperdataan atas sebuah objek tanah. Banyak masyarakat yang berusaha memiliki hak atas tanah meskipun dengan cara harus melakukan manipulasi data dan rekayasa data dengan memanfaatkan keadaan dan situasi pemerintahan yang sedang berkuasa pada saat itu dan terkadang dikemudian hari menimbulkan permasalahan hukum

2. Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda di Kabupaten Maros

Sekarang ini banyak terjadi sengketa sertifikat ganda di bidang pertanahan yang berawal dari adanya pendaftaran tanah secara sistematis, sebagaimana kasus yang terjadi di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros yang upaya penyelesaiannya telah melalui Pengadilan Negeri Maros dalam Perkara No. : 160/PID. B/2017/PN. Mrs.

a. Identitas terdakwa Dalam Perkara No. 160/PID. B/2017/ PN. Mrs.

Nama	:	MEDI NUR bin H. MUH. NUR
Tempat lahir	:	Maros
Umur/tanggal lahir	:	37 tahun / 13 September 1979;
Jenis kelamin	:	Laki-laki
Kebangsaan	:	Indonesia
Tempat tinggal	:	Dusun Panasakkang RT. 01 RW. 01 Desa Kurusumange Kec. Tanralili, Kabupaten Maros
Agama	:	Islam
Pekerjaan	:	Polri

b. Dalam duduk Perkaranya perkara No : 160/PID. B/2017/ PN. Mrs

Bahwa pada waktu dan tempat yang tidak dapat diingat kembali, terdakwa membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat kepada Syamsiah Binti Latta, dengan harga sebesar Rp.182.250.000,- yang dibayar oleh terdakwa dengan cara cicil dan dengan kesepakatan lisan bahwa sisanya akan dibayar setelah Syamsiah Binti Latta sebagai pemilik tanah menyelesaikan pengurusan surat-surat sertifikat tanah tersebut. Selanjutnya Syamsiah Binti Latta kemudian bermohon kepada Muhammad Ridwan Bin Laggi selaku kepala desa Kurusumange untuk menerbitkan surat kelengkapan penerbitan sertifikat. Namun Muhammad Ridwan Bin Laggi tanpa melihat lokasi dari tanah serta melihat surat-surat atau dokumen sebagai tanda bukti atas hak dan surat keterangan pindah dari Syamsiah Binti Latta, kemudian membuat 4 surat yang dimohonkan oleh Syamsiah Binti Latta dengan menggunakan nomor surat yang sama yakni nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014.

Sedangkan berdasarkan buku registrasi Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, surat keterangan garapan tanah nomor: 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 teregister atas nama Rusdi bukan atas nama Syamsiah Binti Latta dan dibuat tanpa diketahui kepala Kecamatan, sedangkan kartu tanda penduduk sementara Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Ade Sunanda bukan atas nama Syamsiah Binti Latta dan

Syamsiah Binti Latta sama sekali tidak berdomisili di Dusun Majannang Desa Kurusumange sesuai dengan kartu tanda penduduk sementara nomor 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, serta surat keterangan SPPT nomor 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, dan surat keterangan nomor 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 tidak terdaftar dalam buku registerasi yang ada di Desa Kurusumange.

Selanjutnya tersangka Medi Nur dan Syamsiah Binti Latta menggunakan keempat surat tersebut untuk mengurus kelengkapan penerbitan sertifikat hak milik di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros dan selanjutnya pihak Badan Pertanahan Kabupaten Maros mengeluarkan surat tugas pengukuran nomor: 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 4 Juni 2014, selanjutnya dengan surat tugas itu, saksi Andi Tamrin Parenrengi melakukan tugas untuk mengukur obyek tanah yang dimohonkan oleh Syamsiah Binti Latta.

Oleh karena pada saat pengukuran tidak terdapat tetangga yang menjadi pemilik dari batas tanah, maka Andi Tamrin Parenrengi menghubungi terdakwa dan menjelaskan bahwa diperlukan tanda tangan dari tetangga batas tanah yang telah diukur seminggu setelah pengukuran dilakukan.

Kurang lebih seminggu kemudian, terdakwa telah mengembalikan berkas gambar dan yang telah ditanda tangani oleh H. L. Pasolong alias H. Solong sebagai persetujuan untuk batas utara

dan timur, dan H. Rudding serta Hj. Radi sebagai batas persetujuan batas tanah bagian barat, namun demikian, pada kenyataannya ketiga saksi batas tersebut diatas sama sekali tidak pernah menandatangani gambar ukur nomor : 1526/Tahun 2014 tanggal 4 Juni 2014.

Selanjutnya dengan kartu tanda penduduk sementara nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, serta surat keterangan SPPT nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, dan surat keterangan nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 dan surat gambar ukur nomor : 1526/Tahun 2014 tanggal 4 Juni 2014, maka pihak BPN Maros menerbitkan sertifikat hak milik No. 01874 tanggal 02 Desember 2014 atas nama pemegang hak Syamsiah Binti Latta sedangkan diatas obyek tanah tersebut sudah terdapat buku tanah hak milik no. 01 tanggal 18 Oktober 1993 atas nama pemegang hak Drs. H. Badaruddin sehingga terjadi tumpang tindih antara sertifikat Syamsiah Binti Latta.

Atas kejadian tersebut Drs. H. Badaruddin keberatan dan melaporkan perkara tersebut ke pihak berwenang di Polda Sulsel dan dilakukan serangkaian penyelidikan dan penyidikan atas kasus tersebut tanpa dilakukannya upaya penahanan terhadap tersangka
MEDI NUR

Namun demikian pada saat berkas perkaranya dinyatakan lengkap oleh pihak Kejati Sulsel dan dilakukan penyerahan tersangka dan barang bukti dari pihak Dit Reskrim Polda Sulsel ke pihak Kejati

Sulsel dan kemudian melimpahkan kewenangan penanganan penuntutan perkara tersebut ke Kejari Maros maka oleh pihak Kejari maros dilakukan tindakan upaya paksa berupa penahanan oleh Jaksa Penuntut Umum sejak tanggal 20 Juli 2017 sampai dengan tanggal 24 Juli 2017 dan dialihkan status penahanannya menjadi tahanan kota oleh Jaksa Penuntut Umum sejak tanggal 24 Juli 2017 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2017

3. Pembuktian Dalam Perkara No. : 160/PID. B/2017/ PN. Mrs

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (Rutan) oleh:

- 1) Penuntut Umum sejak tanggal 20 Juli 2017 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2017;
- 2) Pengalihan penahanan menjadi tahanan kota oleh Penuntut Umum sejak tanggal 24 Juli 2017 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2017;
- 3) Majelis Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 1 September 2017 (Tahanan kota);
- 4) Perpanjangan penahanan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 September 2017 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2018 (Tahanan kota); Terdakwa diajukan di depan persidangan Pengadilan Negeri Maros karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut:
 - a) Dakwaan Tunggal: Pasal 263 Ayat (2) KUHP juncto Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP; Mahkamah Agung tersebut;

b) Membaca Tuntutan Pidana jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Maros tanggal 6 Desember 2017 sebagai berikut:

(1) Menyatakan Terdakwa MEDI NUR bin H. MUH. NUR terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Bersama-sama menggunakan surat palsu” sebagaimana tersebut dalam dakwaan kami;

(2) Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa MEDI NUR bin H. MUH. NUR dengan pidana penjara 3 (tiga) tahun dikurangi seluruhnya dengan penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa dengan perintah segera ditahan;

(3) Barang bukti berupa:

(a) Satu eksamplar dokumen Gambar Ukur Asli Nomor 1526/Tahun 2014, nama pemohon dan petunjuk batas Samsiah binti Latta yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Maros;

(b) Satu lembar Asli Surat Keterangan Garapan Tanah Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10-05-2014 yang ditandatangani oleh Syamsiah binti Latta dan diketahui oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muh. Ridwan;

(c) Satu lembar asli Surat Keterangan Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10-05-2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Kurusumange, Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros, dan ditandatangani

oleh Kepala Desa H. Muhammad Ridwan tentang penguasaan tanah kebun seluas kurang lebih 12.150 M² sejak tahun 2000 yang terletak di Desa Kurusumange, Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros, a.n. Syamsiah binti Latta;

(d) Satu lembar asli Surat Kartu Tanda Penduduk Sementara Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10-05-2014 atas nama. Syamsiah binti Latta tempat tanggal lahir di Maros, 27 Juli 1960, jenis kelamin perempuan, agama Islam, alamat Dusun Majannang Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muhammad Ridwan;

(e) Satu lembar asli Surat Keterangan SPPT Nomor 045.2/156/KRS/V/ 2014 tanggal 10-05-2014 atas nama Syamsiah binti Latta atas tanah yang terletak di Dusun Majannang Desa Kurusumange Kecamatan tanralili kabupaten Maros, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muhammad Ridwan ;

Dirampas untuk dimusnahkan;

(f) Satu lembar asli eksemplar Sertifikat Hak Milik Nomor 01874/ Kurusumange SU Nomor 00422/Kurusumange/2014, tanggal 15 Agustus 2014, Pemegang Hak atas nama Syamsiah binti Latta ; Dikembalikan kepada terdakwa

- (g) Satu lembar asli Surat Ukur Nomor : 00422/Kurusumange/2014 tanggal 15 Agustus 2014 luas 12.150 M² tahun 2014 atas nama Syamsiah binti Latta;
- (h) Dua lembar asli buku tanah Hak Milik Nomor 01874/Kurusumange/ 2014 a.n. Syamsiah binti Latta;
- (i) Satu lembar asli Surat Pernyataan tentang penguasaan tanah kebun seluas 12.150 M² sejak tahun 2000, yang terletak di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, tanggal 10-05- 2014 yang dibuat oleh Syamsiah binti Latta dan diketahui oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muh. Ridwan;
- (j) Satu lembar asli Surat Pernyataan atas nama Syamsiah binti Latta yang ditandatangani diatas kertas bermaterai 6.000 selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, seluas kurang lebih 12.150 M² tanggal 10-05-2014;
- (k) Satu lembar asli Surat Pernyataan Tanah yang dikuasai pemohon atas nama Syamsiah binti Latta yang ditandatangani diatas kertas bermaterai 6.000 yaitu satu bidang tanah dan luas bidang tanah dan luas keseluruhan 12.150 M² tanggal 10-5-2014;

(l) Satu lembar fotocopy yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya Surat SSPD BPHTB atas nama Syamsiah binti Latta tertanggal 07 Nopember 2014;

(m) Satu lembar asli Surat Pernyataan a.n. Syamsiah binti Latta yang ditandatangani diatas kertas bermaterai 6.000 tentang penguasaan tanah negara yang terletak di Dusun Majannang Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, seluas 12.150 M2 yang digunakan sebagai tanah kebun sejak tahun 2000 tanggal 10 Mei 2014 ; Dikembalikan kepada BPN Maros melalui Yusuf Sonda, S.H.;

(4) Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

(5) Selanjutnya dalam persidangan perkara tersebut diajukan beberapa saksi yakni :

- a. Saksi H. L. Pasolong
- b. Saksi Drs. H. Badaruddin
- c. Saksi Palu dg. Lallo
- d. Saksi Lenni Marlina, SE (kades Sudirman)
- e. Saksi Kamaruddin
- f. Saksi Andi Rais Noval, SE
- g. Saksi Drs. Abdullah Suditama, M.Si
- h. Saksi Mulyadi, S.Stp
- i. Saksi Rahman Solong

- j. Saksi Mauluddin
- k. Saksi DT. Sandha
- l. Saksi Yusuf sonda, SH
- m. Saksi Andi Tamrin Parenrengi
- n. Saksi Marlia, SH, MH
- o. Saksi Hj. Radi
- p. Saksi Mardiana dg. Ngai
- q. Saksi H. Rudding
- r. Saksi Hasdar (Verbalisan)
- s. Saksi H. Muh. Ridwan bin laggi
- t. Saksi Muhammad Anas, S.Sos (Penyidik)
- u. Saksi Ferdy, SH (Penyidik)
- v. Saksi H. Sape (a de Charge)
- w. Saksi Eko Hermanto (a de Charge)

B. HASIL PENELITIAN

Bahwa dalam proses persidangan telah terungkap fakta – fakta hukum yang telah dinilai oleh majelis hakim adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa saksi H. Muh. Ridwan bin laggi benar sebagai kepala desa kurusumange sejak tahun 2012 sampai sekarang
- b. Bahwa benar terdakwa Medi Nur membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat milik Syamsiah binti latta seharga Rp.182.250.000,- yang

terletak di dusun pannaakkang desa kurusumange kec. Tanralili kab. Maros seluas kurang lebih 1.150M²

- c. Bahwa empat surat yang dikeluarkan oleh H. Muh. Ridwan selaku kades kurusumange atas permohonan dari Syamsiah binti latta yakni KTP sementara, surat keterangan SPTT, surat keterangan garapan dan surat penguasaan tanah maka majelis hakim menilai bahwa keempat surat tersebut adalah sama dengan redaksi yang berbeda yakni sama sama menerangkan jika syamsiah binti letta berdomisili di dusun majannang desa kurusumange dan sedang mengurus penerbitan sertifikat tanahnya meskipun pada saat yang bersamaan juga berdomisili di jl. Perintis kemerdekaan 7 kec. Biringkanaya Makassar dan oleh karena syamsiah binti latta memang belum memiliki SPPT untuk tahun 2014 terhadap tanahnya yang terletak di dusun majannang desa kurusumange dan juga dapat membuktikan jika tanah tersebut adalah memang miliknya yang sudah lama dikuasainya
- d. Bahwa terhadap fakta hukum jika keempat surat tersebut memiliki nomor register, kode penomoran dan tanggal yang sama serta tidak terregister dalam buku register desa kurusumange maka majelis hakim berpendapat bahwa persuratan diregister untuk mempermudah pengontrolan persuratan, pengarsipan persuratan dan demi tertibnya administrasi persuratan. Bukan untuk menentukan apakah surat tersebut sah atau tidak sah sehingga kesalahan administrasi peregistrasian surat tersebut adalah kesalahan administrasi saja dan bukan pemalsuan surat atau membuat

surat palsu, apalagi yang bertugas melakukan registrasi surat saat itu di kantor desa kurusumange adalah **Ik. Tallasa** yang sudah meninggal dunia

- e. Bahwa empat surat tersebut benar ditanda tangani oleh H. Muh. Ridwan selaku kepala desa kurusumange yang sah sehingga tanda tangan pada keempat surat tersebut tidak palsu atau dipalsukan
- f. Bahwa terhadap fakta hukum adanya tanda tangan H. L. Pasolong, Hj. Radi dan H. Rudding selaku saksi batas tanah pada berkas gambar ukur tanah tersebut dan kemudian tidak diakui oleh ketiga saksi serta didukung oleh hasil pemeriksaan Laboratorium ferensik No. Lab. : 758 / DTF / II / 2017 tgl 27 Februari 2017 yang menerangkan jika tanda tangan pada gambar ukur tersebut adalah **Tanda tangan karangan atau Spurious signature**, maka majelis hakim menilai bahwa baik penuntut umum maupun penasehat hokum terdakwa tidak dapat membuktikan siapa yang membubuhkan tanda tangan untuk H. Solong maka majelis hakim menganggap jika apa yang ada didalam surat gambar ukur tersebut baik isi maupun tanda tangannya adalah benar adanya.
- g. Bahwa dengan adanya fakta bahwa unsur memakai surat palsu maka majelis hakim berpendapat jika nyata Syamsiah binti latta yang pernah datang kerumah H. Muh. Ridwan untuk mengurus penerbitan sertifikat tanahnya dan terbukti jika benar terbit sertifikat atas nama Syamsiah binti latta sehingga yang menggunakan surat tersebut adalah syamsiah binti latta (almarhumah) sedangkan terdakwa Medi Nur adalah hanya sebagai pihak pembeli

- h. Bahwa dalam hal membuktikan unsur menimbulkan kerugian maka majelis hakim berpendapat jika dalam kasus sebagaimana tersebut diatas maka tidak perlu telah timbul kerugian, namun cukuplah jika kemungkinan timbulnya kerugian itu ada sudah memenuhi unsur tersebut.
- i. Namun demikian pada perkara tersebut terjadi kegamangan atau ketidakjelasan siapa pihak yang mengalami kerugian, apakah pihak terdakwa Medi Nur ataukah pihak Drs. H. Badaruddin (dan disinilah dibutuhkan putusan perdata untuk memperjelas, siapa yang lebih berhak atas objek sengketa, apakah terdakwa Medi Nur atau drs. H. Badaruddin)
- j. Bahwa majelis hakim telah **Membaca** Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor : 160/Pid.B/2017/ PN Mrs, tanggal 8 Januari 2018, dengan petikan amar putusan lengkapnya sebagai berikut :
- 1) Menyatakan Terdakwa Medi Nur bin H. Muh. Nur tersebut diatas, **tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah** melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Tunggal Pasal 263 Ayat (2) juncto Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP
 - 2) Membebaskan Terdakwa (Vrijspraak) sesuai pasal 191 ayat (1) KUHAP oleh karena itu dari seluruh dakwaan Penuntut Umum (Onstlaag Van Rechtsvervolging) sesuai pasal 191 ayat (2) KUHAP
 - 3) Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan

- 4) Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
- 5) Menetapkan barang bukti berupa:
 - (a) Satu eksemplar dokumen Gambar Ukur Asli Nomor : 1526/Tahun 2014, atas nama pemohon dan petunjuk batas Samsiah binti Latta yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Maros;
 - (b) Satu lembar asli Surat Keterangan Garapan Tanah Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 yang ditandatangani oleh Syamsiah binti Latta dan diketahui oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muh. Ridwan;
 - (c) Satu lembar asli Surat Keterangan Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Kurusumange, Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros, dan ditandatangani oleh Kepala Desa H. Muhammad Ridwan tentang penguasaan tanah kebun seluas kurang lebih 12.150 M² sejak tahun 2000 yang terletak di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, atas nama Syamsiah binti Latta;
 - (d) Satu lembar asli Surat Kartu Tanda Penduduk Sementara Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 atas nama Syamsiah binti Latta, tempat tanggal lahir Maros 27 Juli 1960, jenis kelamin perempuan, agama Islam, alamat

Dusun Majannang Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muhammad Ridwan;

- (e) Satu lembar asli Surat Keterangan SPPT Nomor : 045.2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 atas nama Syamsiah binti Latta atas tanah yang terletak di Dusun Majannang Desa Kurusumange Kecamatan tanralili kabupaten Maros, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muhammad Ridwan;
- (f) Satu lembar asli Surat Ukur Nomor : 00422/Kurusumange/2014 tanggal 15 Agustus 2014 luas 12.150 M² tahun 2014 atas nama. Syamsiah binti Latta;
- (g) Dua lembar asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 01874/Kurusumange/2014 atas nama Syamsiah binti Latta;
- (h) Satu lembar asli Surat Pernyataan tentang penguasaan tanah kebun seluas 12.150 M² sejak tahun 2000, yang terletak di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, tanggal 10-05-2014 yang dibuat oleh Syamsiah binti Latta dan diketahui oleh Kepala Desa Kurusumange H. Muh. Ridwan;
- (i) Satu lembar asli Surat Pernyataan atas nama Syamsiah binti Latta yang ditandatangani di atas kertas bermaterai 6.000 selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak

di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, seluas kurang lebih 12.150 M2 tanggal 10-05-2014;

- (j) Satu lembar asli Surat Pernyataan Tanah yang dikuasai pemohon atas nama Syamsiah binti Latta yang ditandatangani di atas kertas bermaterai 6.000 yaitu satu bidang tanah dan luas bidang tanah dan luas keseluruhan 12.150 M2 tanggal 10-5-2014;

Satu lembar fotocopy yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya Surat SSPD BPHTB atas nama Syamsiah binti Latta tertanggal 07 Mei 2014;

- (k) Satu Lembar asli Surat Pernyataan atas nama Syamsiah binti Latta yang ditandatangani di atas kertas bermaterai 6.000 tentang penguasaan tanah negara yang terletak di Dusun Majannang Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros, seluas 12.150 M2 yang digunakan sebagai tanah kebun sejak tahun 2000 tanggal 10 Mei 2014; Dikembalikan Kepada pihak BPN Kabupaten Maros melalui Yusuf Sonda, S.H.;

- (l) Satu lembar asli eksemplar Sertifikat Hak Milik Nomor 01874/ Kurusumange SU Nomor 00422/Kurusumange/2014, tanggal 15 Agustus 2014, Pemegang Hak atas nama Syamsiah binti Latta; ***Dikembalikan kepada Terdakwa Medi Nur bin H. Muh. Nur;***

6) Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

k. Bahwa majelis hakim telah **Membaca** Akta Permohonan Kasasi Nomor :

1/Akta.Pid Kasasi/2018/ PN.Maros juncto Nomor :

160/Pid.Sus/2017/PN.Maros, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan

Negeri Maros, yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Januari 2018,

Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Maros mengajukan permohonan

kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Maros tersebut;

l. **Membaca** Memori Kasasi tanggal 31 Januari 2018 dari Penuntut Umum

tersebut sebagai Pemohon Kasasi, yang diterima di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 31 Januari 2018;

m. **Membaca** pula surat-surat lain yang bersangkutan;

n. **Menimbang** bahwa putusan Pengadilan Negeri Maros tersebut telah

diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri

Maros pada tanggal 8 Januari 2018 dan Penuntut Umum tersebut

mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Januari 2018 serta

memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Maros pada tanggal 31 Januari 2018.

o. Bahwa Dengan demikian, permohonan kasasi beserta dengan alasan-

alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi Penuntut Umum

tersebut secara formal dapat diterima;

p. Bahwa menimbang bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dalam memori kasasi, selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

q. **Menimbang** bahwa terhadap alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

- 1) Bahwa alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dalam mengadili Terdakwa. Judex Facti telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan tepat dan benar sesuai fakta hukum yang terungkap di persidangan, bahwa Terdakwa tidak terbukti melakukan atau menyuruh melakukan atau turut serta melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan sebagaimana dakwaan Penuntut Umum, karena dalam perkara a quo ternyata Terdakwa hanyalah sebagai pihak pembeli atas tanah dengan sertifikat nomor 01874 tanggal 2 Desember 2014 atas nama Syamsiah binti Latta yang menjadi sengketa.

Sedangkan terhadap 5 (lima) surat yang dipermasalahkan sebagai dasar penerbitan sertifikat dalam perkara a quo, yang menggunakan adalah Syamsiah binti Latta bukan Terdakwa. Oleh karena itu cukup beralasan hukum putusan Judex Facti yang menyatakan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak

pidana, dan membebaskan Terdakwa dari segala dakwaan **untuk dikuatkan;**

2) Bahwa lagi pula alasan permohonan kasasi Penuntut Umum tersebut merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan. Alasan demikian tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan tingkat kasasi, karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 253 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;

3) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan ternyata pula putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa karena Terdakwa dibebaskan dari dakwaan, maka biaya perkara pada tingkat kasasi dibebankan kepada negara;

Memperhatikan Pasal 191 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

4) MENGADILI :

- a) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Maros tersebut;
- b) Membebankan biaya perkara pada tingkat kasasi kepada Negara;

C. PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros dapat diketahui dari hasil pemeriksaan perkara dihadapan sidang Pengadilan.

Hasil pemeriksaan dihadapan sidang PN Maros terungkap bahwa faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda berawal dari adanya permohonan dari Syamsiah Binti Latta kepada Muhammad Ridwan Bin Laggi selaku kepala desa Kurusumange untuk menerbitkan surat kelengkapan penerbitan sertifikat.

Namun demikian, Muhammad Ridwan Bin Laggi tanpa melihat lokasi dari tanah serta melihat surat-surat atau dokumen sebagai tanda bukti atas hak dan surat keterangan pindah dari Syamsiah Binti Latta, kemudian membuat 4 surat yang dimohonkan oleh Syamsiah Binti Latta dengan menggunakan nomor surat yang sama yakni nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014. Sedangkan berdasarkan buku registrasi Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, surat keterangan garapan tanah nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 10 Mei 2014 teregister atas nama Rusdi bukan Syamsiah Binti Latta dan dibuat tanpa diketahui kepala Kecamatan,

sedangkan kartu tanda penduduk sementara Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Ade Sunanda bukan atas nama Syamsiah Binti Latta dan Syamsiah Binti Latta sama sekali tidak berdomisili di Dusun Majannang Desa Kurusumange sesuai dengan kartu tanda penduduk sementara nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, serta surat keterangan SPPT nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, dan surat keterangan nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 tidak terdaftar dalam buku registrasi yang ada di Desa Kurusumange, selanjutnya tersangka dan Syamsiah Binti Latta menggunakan keempat surat tersebut untuk mengurus kelengkapan penerbitan sertifikat hak milik di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros selanjutnya pihak Badan Pertanahan Kabupaten Maros mengeluarkan surat tugas pengukuran nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 4 Juni 2014, selanjutnya dengan surat tugas itu, saksi Andi Tamrin Parenrengi melakukan tugas untuk mengukur obyek tanah yang dimohonkan oleh Syamsiah Binti Latta. Pada saat pengukuran tidak terdapat tetangga yang menjadi pemilik dari batas tanah, maka Andi Tamrin Parenrengi menghubungi terdakwa dan menjelaskan bahwa diperlukan tanda tangan dari tetangga batas tanah yang telah diukur seminggu setelah pengukuran dilakukan.

Kurang lebih seminggu, terdakwa telah mengembalikan berkas gambar dan yang telah ditanda tangani oleh H. L. Pasolong alias H. Solong sebagai persetujuan untuk batas utara dan timur, H. Rudding dan Hj. Radi sebagai batas persetujuan batas tanah bagian barat, namun ketiga saksi sama

sekali tidak pernah menandatangani gambar ukur nomor : 1526/Tahun 2014 tanggal 4 Juni 2014. Dengan kartu tanda penduduk sementara nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 , serta surat keterangan SPPT nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014, dan surat keterangan nomor : 045,2/156/KRS/V/2014 tanggal 10 Mei 2014 dan surat gambar ukur nomor : 1526/Tahun 2014 tanggal 4 Juni 2014 maka BPN Maros menerbitkan sertifikat hak milik No. 01874 tanggal 02 Desember 2014 atas nama pemegang hak Syamsiah Binti Latta sedangkan diatas obyek tanah tersebut sudah terdapat buku tanah hak milik no. 01 tanggal 18 Oktober 1993 atas nama pemegang hak Drs. H. Badaruddin sehingga terjadi tumpang tindih antara sertifikat Syamsiah Binti Latta.

Ketentuan Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986, Hakim wajib memberikan nasehat kepada Penggugat untuk memperbaiki gugatannya dan Hakim juga dapat meminta penjelasan kepada Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan. Pemeriksaan Persiapan yang dilakukan Hakim PN meminta penjelasan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Maros selaku pejabat Tata Usaha Negara, pada perkara ini Kantor Pertanahan menyerahkan data-data Sertifikat Hak Milik yang diduga tumpang tindih atas nama Syamsiah Bin Latta yang menumpang di atas Buku Tanah Hak Milik No. 1 Tanggal 18 Oktober 1993 atas nama H. Badaruddin.

Alasan Kantor Pertanahan Kota Maros menerbitkan sertifikat No. 01874 yang bertumpang tindih dengan Buku Tanah Hak Milik No. 1 Tanggal 18 Oktober 1993 atas bidang tanah tersebut adalah untuk melaksanakan

ketentuan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah melalui Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan dalam hal ini dilakukan di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) PP 24/1997, Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran sedang dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan bahwa dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilakukan pendaftaran sistematis mungkin ada bidang tanah yang telah terdaftar. Penyediaan peta dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak di depan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karena itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat.

Menurut Muhammad Iqbal SH, Hakim Pengadilan Negeri Maros dari hasil wawancara mengatakan :

Pertama; Seperti ini, yang banyak terjadi orang menyatakan sudah ada sertifikatnya kemudian dia tidak memanfaatkan tanah tersebut, seperti tanah kosong yang tidak dikelola, tidak dimanfaatkan sampai muncul semak-semak, belukar dan sebagainya. Kemudian ada orang datang memanfaatkan tanah tersebut selanjutnya dia daftarkan juga, dia tidak tau kalau diatas tanah tersebut sudah ada pemiliknya, oleh Badan Pertanahan Nasional dia pergi survei, diukur makanya terbitlah sertifikat.

Kedua; Persoalan dari pihak pertanahan itu sendiri, artinya data-data yang ada di pertanahan itu belum mampu secara jelas menentukan bahwa diatas tanah tersebut sudah ada sertifikat dan juga Badan Pertanahan Nasional yang belum secara lengkap mengimpentarisir tanah-tanah mana yang sudah terdaftar.

Ketiga; Faktor dari pemerintahan setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan atau sudah ada penguasaannya.

Dalam Sertifikat Ganda yang perlu diperhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, dan dari hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah :

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga diambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karena merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya.
2. Karena merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau
3. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah.

4. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Jadi, datayang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama tidak terinventarisir sehingga memungkinkan munculnya sertifikat ganda atau karena ketidaktelitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak melakukan penyelewengan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.
5. Kemudian faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.
6. Yang terakhir adalah ketidaktelitian pihak Badan Pertanahan Nasional kab. Maros dalam mengumpulkan data fisik tanah/data yuridis pada proses pelaksanaan Ajudikasi yang dimohonkan pendaftarannya dalam hal pelaksanaan tahapan antara lain :
 - a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik yaitu data mengenai data fisik yaitu data mengenai tanahnya seperti : Lokasinya, batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis yaitu data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak orang lain diatas.

c. penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan haknya,

d. penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Susunan Panitia Ajudikasi menurut Pasal 8 ayat 2 PP24/1997 terdiri dari Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional. Beberapa orang anggota yang terdiri dari Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, Kepala Desa / Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa / kelurahan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (3) PP 24/1997).

Disamping itu peninjauan lapangan terhadap objek yang dimohonkan dengan melibatkan pemangku kepentingan pada pemerintah setempat juga sangat dibutuhkan sehingga tidak terjadi kesalahan dalam penentuan titik koordinat lokasi objek yang dimohonkan sehingga sertifikat yang diterbitkan benar mengikat kepada objek yang dimohonkan

Dengan demikian maka kita dapat mengetahui bahwa factor yang paling dominan berpengaruh sehingga terjadinya sertifikat ganda yang diterbitkan oleh kantor pertanahan / BPN Maros adalah :

- a. Kinerja dari BPN Maros yang tidak profesional dalam menjalankan tugas dan fungsinya dalam mengolah data dari berbagai sumber saat ada permohonan penerbitan sertifikat.
- b. Bahwa pihak BPN Maros tidak melakukan pengolahan basis data yang akurat secara maksimal sehingga hasilnya data yang tertera pada sertifikat tidak mengikat pada objek perkara dan berpeluang terbitnya kembali sertifikat yang lain pada objek yang sama bila pemohon baru dapat memasukkan data yang lebih Valid (dan hal tersebut terjadi pada kasus terdakwa Medi Nur)
- c. Pihak BPN. Maros hanya bekerja dibelakang meja dan tidak memaksimalkan upaya cross cek data yang Valid dari berbagai sumber di lapangan khususnya aparat pemerintah setempat
- d. Dalam penanganan perkara ini, telah terindikasi pula adanya upaya pemohon dalam mempengaruhi keputusan penerbitan sertifikat yang menggunakan data tidak valid, dengan pemberian sesuatu bernuansa suap

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa yang membuat terdakwa MEDI NUR dinyatakan **tidak bersalah** dalam penanganan perkara no. : 160/PID.B/2017/PN.Mrs oleh karena telah terungkap secara nyata fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan dan membuat majelis hakim berpendapat sebagai berikut :
 - a. Telah didengarkan keterangan saksi yakni : H. L. Pasolong, Drs. H. Badaruddin, Palu dg. Lallo, Lenni Marlina, SE (kepala desa Sudirman), Kamaruddin, Andi Rais Noval, SE, Drs. Abdullah Suditama, M.Si, Mulyadi, S.Stp, Rahman Solong, Mauluddin, DT, Sandha, Yusuf sonda, SH, Andi Tamrin Parenrengi, Marlia, SH, MH, Hj. Radi binti H. Ali, Mardiana dg. Ngai, H. Rudding, Hasdar (Verbalisan), H. Muh. Ridwan bin laggi (kepala desa kurusumange), Iptu Muhammad Anas, S.Sos (Penyidik), Bripka Ferdy, SH (Penyidik), Saksi H. Sape (a de Charge) dan Saksi Eko Hermanto (a de Charge/ kepala desa sudirman pertama) yang pada intinya menerangkan bahwa:
 - 1) Objek sengketa adalah benar milik dari Syamsiah bin latta yang kemudian dibeli oleh terdakwa Medi nur secara sah dan sertifikat yang dimiliki oleh syamsiah bin latta mengikat pada objek sengketa berdasarkan putusan perdata no. : 9/Pdt.G/2017/PN. Mrs tanggal 25 Juli 2017

- 2) Objek sengketa terletak di dusun pannassakkang desa kurusumange kec. Tanralili dan bukan terletak pada dusun pannasakkang desa sudirman kec. Tanralili (dusun pannassakkang tidak pernah berada pada wilayah desa sudirman)
 - 3) Bahwa saksi H. Muh. Ridwan bin laggi benar sebagai kepala desa kurusumange sejak tahun 2012 sampai sekarang
 - 4) Bahwa benar terdakwa medi nur membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat milik Syamsiah binti latta seharga Rp.182.250.000,- yang terletak di dusun pannasakkang desa kurusumange kec. Tanralili kab. Maros seluas kurang lebih 1.150M2 yang kemudian setelah diberi panjar maka syamsiah bin latta memohonkan penerbitan sertifikat atas objek tersebut dan melalui proses sedemikian rupa di BPN. Maros, maka telah terbit sertifikat atas nama Syamsiah bin latta dengan menunjuk pada objek yang telah dijualnya kepada terdakwa Medi Nur
- b. Bahwa dalam pengurusan penerbitan sertifikat tersebut, telah dikeluarkan empat surat oleh H. Muh. Ridwan selaku kepala desa kurusumange atas permohonan dari Syamsiah binti latta yakni KTP sementara, surat keterangan SPTT, surat keterangan garapan dan surat penguasaan tanah yang kemudian dipermasalahkan dalam proses perkara pidananya yang mana berdasarkan fakta persidangan maka majelis hakim menilai bahwa keempat surat tersebut adalah sama meski dengan redaksi yang berbeda yakni sama-sama menerangkan jika

syamsiah binti letta benar berdomisili di dusun majannang desa kurusumange dan sedang mengurus penerbitan sertifikat tanahnya meskipun pada saat yang bersamaan juga berdomisili di jl. Perintis kemerdekaan 7 kec. Biringkanaya Makassar dan oleh karena syamsiah binti latta memang belum memiliki SPPT untuk tahun 2014 terhadap tanahnya yang terletak didusun pannaakkang desa kurusumange dan juga dapat membuktikan jika tanah tersebut adalah memang miliknya yang sudah lama dikuasainya

- c. Bahwa terhadap fakta hukum jika keempat surat tersebut memiliki nomor register, kode penomoran dan tanggal yang sama serta tidak terregister dalam buku register desa kurusumange, maka majelis hakim berpendapat bahwa maksud dan tujuan persuratan diregister adalah untuk mempermudah pengontrolan persuratan, pengarsipan persuratan dan demi tertibnya administrasi persuratan. Bukan untuk menentukan apakah surat tersebut sah atau tidak sah sehingga kesalahan peregistrasian surat tersebut adalah kesalahan administrasi saja dan bukan pemalsuan surat atau membuat surat palsu, apalagi yang bertugas melakukan registrasi surat saat itu di kantor desa kurusumange adalah **Tallasa** yang sudah meninggal dunia
- d. Bahwa empat surat tersebut benar ditanda tangani oleh H. Muh. Ridwan selaku kepala desa kurusumange yang sah sehingga tanda tangan pada keempat surat tersebut tidak palsu atau dipalsukan

- e. Bahwa terhadap fakta hukum adanya tanda tangan H. L. Pasolong, Hj. Radi dan H. Rudding selaku saksi batas tanah pada berkas gambar ukur tanah tersebut dan kemudian tidak diakui oleh ketiga saksi serta didukung oleh hasil pemeriksaan Laboratorium ferensik No. Lab. : 758 / DTF / II / 2017 tgl 27 Februari 2017 yang menerangkan jika tanda tangan pada gambar ukur tersebut adalah **Tanda tangan karangan atau Spurious signature**, atas hal tersebut maka majelis hakim menilai bahwa baik penuntut umum maupun penasehat hukum terdakwa tidak dapat membuktikan siapa pelaku yang membubuhkan tanda tangan untuk H. Solong maka majelis hakim menganggap jika apa yang ada didalam surat gambar ukur tersebut baik isi maupun tanda tangannya adalah benar adanya.
- f. adanya fakta bahwa dalam hal pembuktian unsur “memakai surat palsu” maka majelis hakim berpendapat jika nyata-nyata Syamsiah binti latta yang pernah datang kerumah H. Muh. Ridwan selaku kades kursumange untuk mengurus penerbitan sertifikat tanahnya dan terbukti jika benar terbit sertifikat atas nama Syamsiah binti latta sehingga yang menggunakan surat tersebut adalah syamsiah binti latta (almarhumah) sedangkan terdakwa Medi Nur adalah hanya sebagai pihak pembeli yang telah beritikad baik
- g. Bahwa dalam hal membuktikan unsur “menimbulkan kerugian” majelis hakim berpendapat jika dalam kasus sebagaimana tersebut diatas maka untuk membuktikan unsur timbulnya kerugian tidak perlu adanya fakta

jika benar telah timbul kerugian, namun cukuplah jika kemungkinan timbulnya kerugian itu ada sudah memenuhi unsur tersebut. Namun demikian pada perkara tersebut terjadi kegamangan atau ketidakjelasan siapa pihak yang mengalami kerugian, apakah pihak terdakwa Medi nur ataukah pihak Drs. H. Badaruddin selaku pelapor (dan disinilah dibutuhkan putusan perdata untuk memperjelas, siapa yang lebih berhak atas objek sengketa, apakah MEDI NUR atau DRS. H. BADARUDDIN)

2. Faktor penyebab terbitnya Sertifikat ganda/*overlapping* pada Perkara No. 160/PID. B/2017/ PN. Mrs berawal dari pemberian hak baru melalui Pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kantor Pertanahan. Namun dari pihak BPN. Maros, dalam pelaksanaannya terbukti tidak cermat dan kurang teliti dalam mengumpulkan data fisik maupun data yuridis tentang riwayat tanah tersebut, sehingga terjadi peristiwa dimana Sertifikat No. 01874/Desa kurusumange tanggal 02 Desember 2014 milik syamsiah bin latta terbukti secara sah mengikat kepada objek sengketa sedangkan Buku Tanah Hak Milik No. 01 Tanggal 18 Oaktober 1993 milik drs. H. Badaruddin tidak mengikat kepada objek sengketa meskipun kedua pihak masing-masing menunjuk pada objek sengketa yang sama.

Hal tersebut terjadi oleh karena ketidakakuratan data terhadap objek yang dimohonkan dan tidak dilakukannya peninjauan lokasi terhadap objek yang dimohonkan dengan melibatkan pihak pemangku kepentingan pada pemerintahan setempat dimana objek yang dimohonkan tersebut terletak.

Kesimpulannya adalah Bahwa dalam hal penerbitan sertifikat sebagai suatu alas hak keperdataan yang sah memang terkadang terjadi kesalahan yang bersumber dari ketidak akuratan data, manipulasi dan rekayasa data serta ketidak jelian dalam pengolahan informasi dan pengecekan lokasi objek yang dimohonkan sehingga akhirnya timbul sertifikat ganda

Dalam hal penanganan kasus bernuansa perdata khususnya pada sengketa sertifikat ganda, maka diperlukan prinsip kehati-hatian dan berpedoman pada regulasi yang telah ditetapkan dan dikeluarkan oleh masing-masing pimpinan Criminal justice system

Peningkatan profesionalisme dan kemampuan penegak hukum dalam penanganan sengketa tanah perlu tetap ditingkatkan oleh karena permasalahan yang berkaitan dengan tanah pasti akan semakin beragam sehingga tidak terjadi lagi adanya putusan bebas seperti yang terjadi pada putusan perkara No. : 160/PID.B/2017/PN.Mrs tanggal 08 Januari 2018 dengan terdakwa MEDI NUR

B. Saran

1. Perlu adanya terobosan hukum yakni meratifikasi menjadi sebuah Undang undang PERMA RI No. : 01 Tahun 1956, dan surat Kejaksaan Agung RI No. : B-230/E/Ejp/01/2013 tanggal 22 Januari 2013 serta Surat Telegram Kapolri No. Pol.: STR/505/VII/2009 Tanggal 21 Juli 2009 yang pada intinya memberikan arahan kepada penegak hukum pada unsur criminal justice system (CJS) agar dalam penanganan kasus seperti tersebut diatas, mendahulukan proses dan putusan kasus perdatanya dan menanggihkan kasus pidananya sampai pada keadaan dimana kasus tersebut sudah layak untuk dilanjutkan kembali dan sudah dianggap perlu untuk diproses lanjut dengan mengacu kepada fakta dan putusan kasus perdatanya.

Dengan dijadikannya undang-undang maka akan menjadi suatu landasan hukum yang bersifat universal oleh karena ketiga rujukan surat tersebut sangat baik dan berguna dalam pengaplikasian prinsip kehati-hatian dalam membuat suatu karya hukum berupa putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menjadi Yurisprudensi .

Bahwa kepatuhan aparat penegak hukum pada lingkup criminal justice system yang terintegrasi (Penyidik, penuntut umum dan hakim) terhadap regulasi yang telah dibuat oleh masing-masing pimpinan instansi penegak hukum (ketua MA, Kejagung dan Kapolri) juga perlu adanya penegasan yang bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan oleh masing-masing pelaksana penegak hukum tersebut, sehingga tidak terjadi lagi adanya unsur pasal yang tidak terpenuhi pada suatu persidangan kasus pidana

(sebagaimana yang terjadi pada persidangan kasus tersebut diatas dan terdakwa menjadi bebas murni) sementara sejatinya hal tersebut dapat dihindari apabila melaksanakan ketentuan regulasi yang telah dibuat dan telah dijadikan sebagai Standart operasional procedur (SOP) dalam penanganan suatu perkara pidana yang memiliki nuansa perdata didalamnya.

2. Perlunya juga ada penambahan dalam Standar operasional procedur (SOP) penerbitan suatu sertifikat yakni tindakan peninjauan lokasi objek yang dimohonkan sertifikat dengan melibatkan pemangku kepentingan pemerintahan setempat dimana objek/lokasi yang dimohonkan berada.

Hal itu untuk meminimalisir adanya sengketa objek dikemudian hari dan terjadinya suatu fakta dimana sertifikat sah pada satu sisi namun pada sisi lainnya ternyata sertifikat yang sah tersebut tidak mengingat kepada objek.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Attamimi, A.Hamid S. Dikembangkan oleh Maria Farida Indrati S, dari Perkuliahan *Ilmu Perundang-undangan, Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta, Kanisius, 2007.

Andi Hamzah. 1996, *Hukum Acara Pidana Di Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta, Sinar Grafika.

Badan Pertanahan Nasional. 1993. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Bumi Bhakti Adhi Guna.

Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Friedrich, Carl Joachim. 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung, Nuansa dan Nusamedia.

Dwi Prastowo dan Rifka Julianti, *Analisis Laporan Keuangan (Konsep dan Aplikasi)*, (Edisi Revisi, Yogyakarta : YPKN, 2002).

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

Faiz, Pan Mohamad. *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi, Volue 6 Nomor 1 (April 2009).

Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.

Hermit, Herman. 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Maju Mundur.

Kelsen, Hans. 2011. *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media.

Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni.

Lunis. Suhrawardi K. 2000. *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika.

L..J. Van Apeldoorn. 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.

Lubis, Yamin Mhd. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Ed Rev. Medan : Mandar Maju

Masyhur, Kahar. 1985 *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta: Kalam Mulia.

Miles, M.B & Huberman A.M. 1984, *Analisis Data Kualitatif*. Terjemahan oleh Tjetjep Rohendi Rohidi. 1992. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia.

Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi penelitian kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.

Purbacaraka, Purnadi dan Soerjono Soekanto. 1982. *Renungan Tentang Filsafat Hukum*, Jakarta, Rajawali

Rawls, John. 2006. *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006.

Saleh, Hasrat Arief, et all (2013) *Pedoman Penulisan Proposal Usulan Penelitian dan Skripsi*. Makassar.

Santoso, Urip. 2008. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana.

Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.

Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola

Siswanto. 2005. *Metode Penelitian Sastra : Analisis psikologis*. Surakarta: UMS Press.

Sumardjono, Maria S.W. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Suprawono. 1992. *Sertifikat dan Permasalahannya*, Makalah pada Seminar Nasional “Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya. Yogyakarta

Surayin, *Kamus Umum Bahasa Indonesia, Analisis*, Yrama Widya, Bandung, 2001.

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

Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Theo Huijbers. 1995. *Filsafat Hukum dalam lintasan sejarah*, cet VIII, Yogyakarta: Kanisius.

Prof. Dr. H. A. Muhammad Arfah Pattenreng SH, MH Copyht@penulis 2017, *Hukum kepemilikan dan Penguasaan hak Atas Tanah (Suatu Kajian komprehensif)* Bosowa publishing Group ISBN 9786027312975.

Andi Fachri Makkasau, *Kerajaan kerajaan di maros dalam lintas sejarah*

Undang-undang :

Undang-undang dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3

Undang-undang No. 5 Tahun 1960

Undang-undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden No 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

LAMPIRAN 1

PEDOMAN WAWANCARA

Dalam tesis ini penggalan informasi dilakukan dengan melakukan wawancara terhadap :

1. PIHAK PENGADILAN NEGERI MAROS
2. PIHAK KEJAKSAAN NEGERI MAROS
3. PIHAK DIREKTORAT RESKRIM UMUM POLDA SULSEL
4. PIHAK POLRES MAROS
5. PIHAK BADAN PERTANAHAN NASIONAL / AGRARIA (BPN)

KAB. MAROS


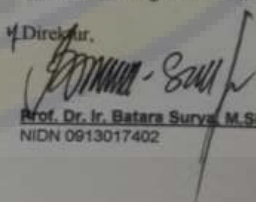
6. PIHAK KECAMATAN TANRALILI
7. PIHAK DESA KURUSUMANGE
8. PIHAK TERDAKWA MEDI NUR BIN H. MUH. NUR
9. SERTA PIHAK PIHAK LAIN YANG TERLIBAT LANGSUNG DALAM PROSES PENINJAUAN / PENGECEKAN LOKASI OBJEK SENGKETA

dengan indikator Responsif serta empati dari pihak yang diwawancara dalam memberikan data yang akurat cukup baik

Wawancara dilakukan dalam rangka pengumpulan informasi dan penelitian penyusunan Tesis berdasarkan rekomendasi dari Program Studi Ilmu hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar terlampir


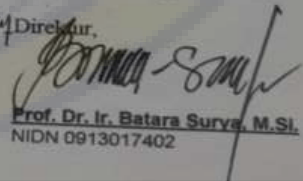
LAMPIRAN - 2

**FHOTO SURAT IZIN PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KEJAKSAAN NEGERI MAROS**

	
UNIVERSITAS BOSOWA PROGRAM PASCASARJANA	
Jl. Urip Sumoharjo Km. 4 Telp. (0411) 452901 - 452789 Fax. (0411) 424568 Website: http://www.univ45.ac.id E-mail: pascasarjana_empati@yaho.com MAKASSAR - INDONESIA	
<hr/>	
Nomor	: 51/QB.01/PPs/UNIBOS/VIII/2018
Lampiran	: 1 (satu) lembar
Perihal	: Izin Penelitian dan Pengambilan Data
Kepada Yth. Kepala Kejaksaan Negeri Maros di- Tempat	
Dengan hormat Bersama ini kami sampaikan bahwa Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Penelitian pada Tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Delapan Belas Mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar atas nama:	
Nama	Asgar
NIM	4616101032
Program Studi	Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis	Analisis Hukum terhadap Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 160/PID.B/2017/PN. Maros Taggal 8 Januari 2018)
Untuk mendukung penulisan Tesis Mahasiswa tersebut di atas maka Kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa tersebut di atas untuk melakukan penelitian.	
Mahasiswa tersebut dibimbing oleh: <ol style="list-style-type: none"> 1. Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. 2. Dr. Baso Madlong, S.H., M.H. 	
Demikian permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.	
Makassar, 29 Agustus 2018 v. Direktur,  Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si. NIDN 0913017402	
Tembusan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Rektor Universitas Bosowa Makassar 2. Mahasiswa yang bersangkutan 3. Arsip. 	


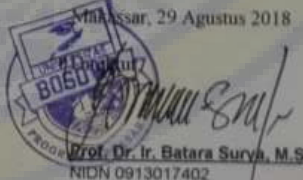
LAMPIRAN - 3

**FHOTO SURAT IZIN PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI PENGADILAN NEGERI MAROS**

	
UNIVERSITAS BOSOWA PROGRAM PASCASARJANA	
Jl. Urip Sumoharjo Km. 4 Telp. (0411) 452901 - 452789 Fax. (0411) 424568 Website: http://www.univ45.ac.id E-mail: pascasarjana_empatlina@yahoo.com MAKASSAR - INDONESIA	
Nomor	: 309/B.01/PPs/UNIBOS/VIII/2018
Lampiran	: 1 (satu) lembar
Perihal	: Izin Penelitian dan Pengambilan Data
Kepada Yth.	
	Ketua Pengadilan Negeri Maros
	di-
	Tempat
Dengan hormat	
	Bersama ini kami sampaikan bahwa Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Penelitian pada Tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Delapan Belas Mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar atas nama:
Nama	Asgar
NIM	4616101032
Program Studi	Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis	Analisis Hukum terhadap Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Gandi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 160/PID.B/2017/PN. Maros Taggal 8 Januari 2018)
	Untuk mendukung penulisan Tesis Mahasiswa tersebut di atas maka Kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa tersebut di atas untuk melakukan penelitian.
	Mahasiswa tersebut dibimbing oleh:
	1. Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.
	2. Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.
	Demikian permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.
	Makassar, 29 Agustus 2018
	Direktur,  Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si. NIDN 0913017402
Tembusan:	
	1. Rektor Universitas Bosowa Makassar
	2. Mahasiswa yang bersangkutan
	3. Arsip.


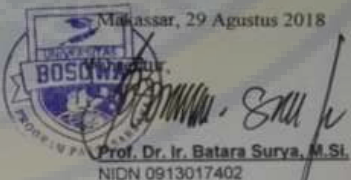
LAMPIRAN - 4

**FHOTO SURAT IZIN PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI POLRES MAROS**

	UNIVERSITAS BOSOWA PROGRAM PASCASARJANA Jl. Urip Sumoharjo Km. 4 Telp. (0411) 452901 - 452789 Fax. (0411) 424568 Website: http://www.univ45.ac.id E-mail: pascasarjana_empallima@yahoo.com MAKASSAR - INDONESIA
Nomor : 300/B.01/PPs/UNIBOS/VIII/2018 Lampiran : 1 (satu) lembar Perihal : Izin Penelitian dan Pengambilan Data	
Kepada Yth. Kepala Kepolisian Resort Maros di- Tempat	
Dengan hormat Bersama ini kami sampaikan bahwa Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Penelitian pada Tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Delapan Belas Mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar atas nama:	
Nama	Asgar
NIM	4616101032
Program Studi	Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis	Analisis Hukum terhadap Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 160/PID.B/2017/PN. Maros Taggal 8 Januari 2018)
Untuk mendukung penulisan Tesis Mahasiswa tersebut di atas maka Kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa tersebut di atas untuk melakukan penelitian.	
Mahasiswa tersebut dibimbing oleh:	
1. Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. 2. Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.	
Demikian permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.	
Makassar, 29 Agustus 2018  Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si. NIDN 0913017402	
Tembusan: 1. Rektor Universitas Bosowa Makassar 2. Mahasiswa yang bersangkutan 3. Arsip.	

LAMPIRAN - 5

FHOTO SURAT IZIN PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI DIREKTORAT RESKRIM UMUM POLDA SUL-SEL

	UNIVERSITAS BOSOWA PROGRAM PASCASARJANA Jl. Urip Sumoharjo Km. 4 Telp. (0411) 452901 - 452789 Fax. (0411) 424568 Website: http://www.univ45.ac.id E-mail: pascasarjana_empatlina@yahoo.com MAKASSAR - INDONESIA
Nomor : 311/B.01/PPs/UNIBOS/VIII/2018 Lampiran : 1 (satu) lembar Perihal : Izin Penelitian dan Pengambilan Data	
Kepada Yth. Direktur Kriminal Reserse Umum Polda Sul-Sel di- Tempat	
Dengan hormat Bersama ini kami sampaikan bahwa Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Penelitian pada Tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Delapan Belas Mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar atas nama:	
Nama	Asgar
NIM	4616101032
Program Studi	Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis	Analisis Hukum terhadap Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 160/PID.B/2017/PN. Maros Taggal 8 Januari 2018)
Untuk mendukung penulisan Tesis Mahasiswa tersebut di atas maka Kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa tersebut di atas untuk melakukan penelitian.	
Mahasiswa tersebut dibimbing oleh:	
1. Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. 2. Dr. Baso Madiog, S.H., M.H.	
Demikian permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.	
Makassar, 29 Agustus 2018  Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si. NIDN 0913017402	
Tembusan: 1. Rektor Universitas Bosowa Makassar 2. Mahasiswa yang bersangkutan 3. Arsip.	

LAMPIRAN - 6

**FHOTO SURAT KETERANGAN
TELAH MELAKUKAN PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KEJAKSAAN NEGERI MAROS**

KEJAKSAAN NEGERI MAROS
Jl. Dr Sam Ratulangi No. 44 Kab. Maros Sulawesi Selatan

SURAT KETERANGAN
Nomor : B-1312 / R.4.16/ Cs/12/ 2018

Dengan ini menerangkan bahwa :


Nama	: ASGAR
Nim	: 4616101032
Program Studi	: Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis	: Analisis Hukum terhadap Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Maros No. 160/PID.B/2017/PN.Maros Tanggal 08 Januari 2018)
Tempat Studi	: Universitas Bosowa Program Pasca Sarjana
Pekerjaan	: Mahasiswa

Bahwa telah melakukan Penelitian dan Pengambilan data sesuai dengan surat pengajuan dengan No: 310/B.01/PPs/UNIBOS/VIII/2018 pada Kejaksaan Negeri Maros sejak tanggal 21 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 21 Desember 2018, sebagai salah satu proses penyelesaian akhir studi bagi Mahasiswa Program Pasca Sarjana Universitas Bosowa Makassar (UNIBOS) di Makassar.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Maros, 26 Desember 2018

AB. KEPALA KEJAKSAAN NEGERI MAROS
KEPAJARAN SERTIFIKAT PIDANA UMUM




A. SH
16791001 200312 1 002

Terselenggara:

1. Yth. Kepala Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan;
2. Yth. Wakil Kepala Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan;
(1 & 2 sebagai laporan)
3. Yth. Asisten Pembinaan Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan;
4. Yth. Asisten Pengawasan Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan;
5. Yth. Dekan, Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
6. Arsip.

LAMPIRAN - 7

FHOTO SURAT KETERANGAN
TELAH MELAKUKAN PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI PENGADILAN NEGERI MAROS

 <p>PENGADILAN NEGERI MAROS KELAS IB. Jalan DR.Ratulangi No.36 Kode Pos 90511 Telepon : 371317 FAX (0411) 371318</p>	
26 Desember 2018	
Nomor	: W22.U4/ 2446 /HK/XII/2018
Sifat	: Biasa
Lampiran	: -
Perihal	: Penelitian dan Pengambilan Data
KEPADA	
Yth	: Direktur Universitas Bosowa Makassar
	DI - Makassar
<p>Kami dari pihak Pengadilan Negeri Maros Kelas IB menyampaikan bahwa :</p>	
Nama	: ASGAR
NPM	: 4616101032
Konsentrasi Ilmu	: Ilmu Hukum
Alamat	: Jl. Urip Sumoharjo Km. 4 Makassar
<p>Telah melakukan penelitian untuk Penulisan Tesis di kantor Pengadilan Negeri Maros Kelas IB khususnya yang berkaitan dengan "Analisis Hukum Terhadap Penanganan Perkara Pidana Penggunaan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Maros No. 160/Pid.B/2017/PN. Mrs Tanggal 8 Januari 2018)".</p> <p>Demikian agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.</p>	
<p>PENGADILAN NEGERI MAROS KELAS IB Panglima</p>  <p>MUHAMMAD SYAKIR, SUHMI Nip. 197010207 1992031 001,-</p>	

LAMPIRAN - 8

**DOKUMENTASI KEGIATAN
PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
PADA TERDAKWA MEDI NUR**



LAMPIRAN - 9

**DOKUMENTASI KEGIATAN
PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KANTOR KECAMATAN TANRALILI**



LAMPIRAN - 10

**DOKUMENTASI KEGIATAN
PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KANTOR DESA KURUSUMANGE**



LAMPIRAN - 11

**DOKUMENTASI KEGIATAN
PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KANTOR KEJAKSAAN NEGERI MAROS**



LAMPIRAN - 12

**DOKUMENTASI KEGIATAN
PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KANTOR PENGADILAN NEGERI MAROS**



LAMPIRAN - 13

**DOKUMENTASI KEGIATAN
PENELITIAN DAN PENGAMBILAN DATA
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
KAB. MAROS**





BUSUWA



LAMPIRAN - 14

**KEGIATAN PENINJAUAN / PENGECEKAN LOKASI OBJEK SENGKETA
OLEH KANTOR AGRARIA / BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
KAB. MAROS**

