

**SENKETA TANAH PURI ASIH SEJAHTERA: PERTENTANGAN
KEADILAN SUBSTANTIF DAN KEPASTIAN FORMAL DALAM
HUKUM AGRARIA DAN KONTRAK**
*LAND DISPUTE OF PURI ASIH SEJAHTERA: THE CONFLICT
BETWEEN SUBSTANTIVE JUSTICE AND FORMAL CERTAINTY IN
AGRARIAN AND CONTRACT LAW*

**Shinta Pangesti, Anindita Kusumaedhi, Astari Silmy dan Erika Kusuma
Wardani**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Korespondensi Penulis : shinta.pangesti@lecturer.uph.edu,
01053240018@student.uph.edu, 01053240005@student.uph.edu,
01053240009@student.uph.edu

Citation Structure Recommendation :

Pangesti, Shinta, Anindita Kusumaedhi, Astari Silmy dan Erika Kusuma Wardani. *Sengketa Tanah Puri Asih Sejahtera: Pertentangan Keadilan Substantif dan Kepastian Formal dalam Hukum Agraria dan Kontrak*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4 (2026).

ABSTRAK

Sengketa tanah Perumahan Puri Asih Sejahtera (Bekasi) mengungkap dilema fundamental antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif dalam sistem hukum agraria Indonesia. Warga yang telah melunasi pembayaran dan menempati rumah selama 34 tahun (1983-2018) tetap digusur karena hanya memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sementara pengembang baru (PT TPI) memenangkan putusan berdasarkan asas *ne bis in idem*. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelemahan sistem pendaftaran tanah berlapis, kontradiksi antara SEMA No. 4/2016 (yang mengakui PPJB lunas sebagai dasar keadilan substantif) dengan penerapan asas *ne bis in idem*, serta merumuskan rekomendasi perlindungan hukum bagi konsumen perumahan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan. Kebaruan penelitian ini terletak pada identifikasi benturan langsung antara dua instrumen hukum yang saling bertentangan dalam praktik peradilan Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif, formalitas berlapis (PPJB-AJB-SHM), serta perluasan asas *ne bis in idem* telah mengorbankan pembeli beritikad baik. Rekomendasi utama meliputi: (1) penyederhanaan sistem dengan mengintegrasikan PPJB dan AJB; (2) penerapan SEMA No. 4/2016 secara lebih progresif; (3) mediasi pemerintah dan kompensasi/relokasi; serta (4) reformasi regulasi yang memberikan kepastian hukum bagi pembeli lunas.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, PPJB, Itikad Baik, *Ne Bis In Idem*, Keadilan Substantif

ABSTRACT

The Puri Asih Sejahtera housing land dispute (Bekasi) reveals a fundamental dilemma between formal legal certainty and substantive justice within Indonesia's agrarian legal system. Residents who had fully paid for their properties and occupied them for 34 years (1983-2018) were nevertheless evicted because they only held a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), while the new developer (PT TPI) won the case based on the ne bis in idem principle. This study aims to analyze the weaknesses of the layered land registration system, the contradiction between Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 4/2016 (which recognizes a fully paid PPJB as a basis for substantive justice) and the application of the ne bis in idem principle, and to formulate legal protection recommendations for housing consumers. The method used is normative legal research with a case and statutory approach. The novelty lies in identifying the direct conflict between two legal instruments in Indonesian judicial practice. The results show that the negative-publicity system tending toward positive, layered formalities (PPJB-AJB-Certificate of Ownership), and the expansive interpretation of ne bis in idem have harmed good-faith buyers. Main recommendations include: (1) simplifying the system by integrating PPJB and AJB; (2) more progressive application of SEMA No. 4/2016; (3) government mediation and compensation/relocation; and (4) regulatory reform to provide legal certainty for fully paid buyers.

Keywords: *Land Registration, PPJB, Sale And Purchase Binding Agreement, Good Faith, Ne Bis In Idem, Substantive Justice*

A. PENDAHULUAN

Mengacu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada bagian Berpendapat, disebutkan bahwa berhubungan dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Pasal 12 dalam UUPA tersebut telah menyatakan bahwa:

- 1) segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong royong lainnya.
- 2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Pasal 9 ayat 2 UU No.5 Tahun 1960 mengatur: Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya,

baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Diperlukan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Dalam hubungan itu, dapat dilihat juga ketentuan dalam pasal 11, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan.

Berdasarkan pasal-pasal yang diuraikan di atas, jelas bahwa UUPA disusun agar masyarakat Indonesia mendapatkan kepastian hukum yang tidak didapatkan dari hukum agraria yang disusun oleh penjajah Belanda. Tetapi apakah sejauh ini UUPA dan ketentuan-ketentuan terkait agraria lainnya telah memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia masih terus menjadi pertanyaan.

Sengketa tanah di Indonesia kerap menemui jalan buntu dan berlarut-larut karena sistem hukum, seperti lemahnya administrasi pertanahan dan rendahnya literasi hukum masyarakat. Kasus Perumahan Puri Asih Sejahtera di Bekasi yang diangkat dalam tulisan ini merupakan contoh paradigmatik: puluhan warga yang telah membayar lunas cicilan rumah dan mendiami properti selama 34 tahun (1983-2018), dieksekusi setelah kalah dalam proses peradilan hingga tingkat peninjauan kembali (Detik Properti, 12 Januari 2026). Kronologi menunjukkan bahwa pengembang awal (PT Puri Asih Sejahtera) bangkrut, tanah induk berpindah tangan ke PT Taman Puri Indah (PT TPI) melalui lelang, dan warga hanya memegang PPJB tanpa pernah mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) maupun Sertifikat Hak Milik (SHM)

Kekalahan warga Puri Asih tersebut tentunya menimbulkan banyak pertanyaan terkait keadilan. Pihak yang telah membayar lunas, menguasai objek selama lebih dari tiga dekade, dan bertindak dengan itikad baik ternyata kalah di pengadilan. Dari tinjauan kasus, diketahui bahwa Pihak pengembang yaitu PT. Puri Asih Sejahtera mengalami kebangkrutan. Pihak pengembang baru yaitu PT.TPI yang membeli tanah dari yayasan dana pensiun akhirnya keluar sebagai pemenang melalui serangkaian perkara gugat menggugat di pengadilan, lalu melakukan penggusuran. Sebanyak 12 rumah warga Puri Asih terkena penggusuran pada saat tanggal 7 Januari 2026 (Detik Properti, 12 Januari 2026).

Kasus ini menjadi cermin dilematis sistem hukum agraria Indonesia, yang sering kali terjebak dalam tarik-menarik antara sistem peradilan formal (*legal certainty*) dan keadilan substantif (*substantive justice*).

Mengusut kronologis hingga eksekusi terjadi, diketahui bahwa perumahan Puri Asih dibangun oleh pengembang PT Puri Asih Sejahtera (PAS), dibangun dan dihuni pada tahun 1982-1984. PT Taspen merupakan pemodal untuk pembangunan tersebut. Pada tahun 1990 PT PAS mengalami kebangkrutan sehingga pada akhirnya lahan perumahan tersebut dilelang oleh PT Taspen pada tahun 1990-an. Lelang tersebut dimenangkan oleh PT Taman Puri Indah (PT TPI). Peralihan kepemilikan ini tidak diketahui oleh warga penghuni Perum Puri Asih Sejahtera. Kebangkrutan pengembang tersebut juga membuat sertifikat tanah milik warga tidak terbit padahal sebagian warga membeli rumah tunai dan menempatnya sejak tahun 1984. Situasi tersebut tentunya menimbulkan kepanikan warga saat menghadapi fakta bahwa rumah yang sudah lama ditempatinya harus dikosongkan secara mendadak. Sementara itu, diketahui bahwa SHM masih tergabung dan belum dipecah karena pengembang terlanjur bangkrut. Warga yang meminta pengembang untuk mengurus sertifikat kepemilikan hanya diberikan janji-janji yang tak kunjung ditepati.

Karena permasalahan eksekusi mendapat perlawanan dari warga, PT TPI mengajukan gugatan kepada dua kelompok warga penghuni perumahan Puri Asih. Gugatan pertama ditujukan kepada delapan warga, menghasilkan Keputusan No.297/Pdt.G/20 melalui Pengadilan Negeri Bekasi yang dimenangkan oleh PT TPI. Peninjauan kembali yang diajukan oleh warga menghasilkan putusan No.1101 Pk/pdt/2024 tanggal 16 Desember 2024 yang kembali dimenangkan oleh PT TPI. Gugatan kedua yang diajukan oleh PT TPI terhadap 4 orang warga, menghasilkan putusan No. 246/Pdt.G/2008/PN Bks sehingga para tergugat harus menyerahkan tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya dalam keadaan kosong dan bersih serta menanggung biaya perkara. Atas keputusan ini warga mengajukan banding sampai kasasi yang menghasilkan putusan No.1602 K/Pdt/2023 tanggal 31 Mei 2025 yang memenangkan pihak Tergugat, yaitu PT.TPI.

Sepuluh tahun kemudian yaitu pada tahun 2018, dua orang warga yang merasa dokumen kepemilikan rumahnya dinilai paling lengkap mengajukan gugatan dan permohonannya dikabulkan sebagian sebagaimana diputuskan dalam putusan Pengadilan Negeri (PN) Bekasi No.167/PDT.G/2018/PN Bekasi. Dalam putusan tersebut dirinci bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Penggugat I dan II adalah sah dan mengikat. Selain itu Penggugat I dan II dinilai memiliki itikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum, sementara tergugat yang terdiri dari Yayasan Dana Pensiun Direksi dan Karyawan PT.Taspen, PT TPI dan PT PAS dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH).

Pada tahun 2024 warga mendapat *aanmaning* atau peringatan resmi. Peringatan resmi tersebut diketahui secara mendadak karena kuasa hukum warga tidak menyampaikan peringatan resmi tersebut kepada warga. Menanggapi hal tersebut, warga pun mengajukan Peninjauan Kembali (PK) dengan menunjuk kuasa hukum yang baru dan melakukan aksi gugat bersama atas *aanmaning* yang diterbitkan PN Bekasi. Tetapi Pengajuan Kembali yang diajukan warga perum Puri Asih Sejahtera tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung (MA) pada tahun 2025.

Dua warga yang memenangkan perkara pada tahun 2018 sebagaimana disebutkan di atas ternyata belum dapat menarik nafas lega. PT TPI tanpa sepengetahuan warga, mengajukan banding terhadap putusan tersebut. Informasi bahwa PT TPI mengajukan banding diketahui secara terlambat oleh warga. Hal ini tidak mengherankan karena sudah 7 tahun berlalu sejak putusan inkrah. Pihak PT. TPI beralasan bahwa pihaknya baru mengetahui adanya putusan tersebut pada 29 Oktober 2024, dan mereka mengajukan banding pada tanggal 5 November 2024, artinya belum melampaui batas waktu 14 hari. Dalam putusan banding ini PT. TPI menang. Gugatan warga dinyatakan ditolak (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), berdasarkan putusan no.82/PDT/2025/PT BDG. Hakim beralasan perkara ini mengandung asas *ne bis in idem*. Perkara tersebut meliputi subjek, objek, maupun pokok perkara yang sama dengan perkara No. 297/PDT.G/2009/PN Bks. Jo. 90/Pdt/2011/PT BDG Jo. 1191 K/Pdt/2012 Jo. 1101 PK/Pdt/2024 yang telah putus pada 16 November 2024 *inkracht van gewijsde* dan bersifat positif.

Walaupun sedang dalam proses gugatan oleh warga terhadap *aanmaning* yang dikeluarkan oleh PN Bekasi, pada tanggal 23 Desember 2025 PN Bekasi mengeluarkan surat keputusan untuk segera mengosongkan 12 rumah dengan Agenda Eksekusi. Tanggal 7 Januari 2026 ditetapkan sebagai hari pengosongan rumah di perum Puri Asih Sejahtera. Bahkan rumah warga yang sudah memiliki AJB (Akta Jual Beli) dan kuitansi pembelian rumah sejak tahun 1984 juga terkena perintah pengosongan. PT. TPI beralasan bahwa tidak ada satu pun warga yang bisa menunjukkan AJB di persidangan.

Langkah selanjutnya yang akan ditempuh oleh warga perum Puri Asih Sejahtera dan kuasa hukumnya adalah melakukan konsolidasi dan melapor ke Komisi Yudisial (KY) terkait dengan *aanmaning* yang dinilai ada cacatnya. Peringatan resmi atau *aanmaning* harus mencantumkan letak wilayah yang sesuai, sementara dalam *aanmaning* yang dikeluarkan oleh PN Bekasi, disebutkan pengosongan ditujukan pada 12 rumah di Jalan Jawa tetapi dalam praktiknya, yang dikosongkan adalah rumah di Jalan Kalimantan. Selain kesalahan letak obyek, terdapat juga kesalahan subyek yaitu nama yang digugat tidak tepat, misalnya seharusnya nama yang digugat adalah nama suami, tetapi yang dicantumkan justru nama istri.

Dari kasus ini, teridentifikasi isu hukum utama yaitu:

1. Kesenjangan antara keadilan substantif dan kepastian hukum formal: Warga beritikad baik (membayar lunas, menguasai tanah puluhan tahun) dikalahkan oleh putusan pengadilan yang menggunakan asas *ne bis in idem* secara kaku.
2. Kelemahan sistem pendaftaran tanah berlapis (PPJB → AJB → SHM): PPJB yang bersifat obligatoir tidak memindahkan hak kebendaan, sehingga pembeli rentan terhadap wanprestasi atau kebangkrutan pengembang.
3. Kontradiksi antara SEMA No. 4/2016 dan praktik peradilan: SEMA No. 4/2016 angka 7 menyatakan bahwa PPJB lunas dapat dianggap sebagai peralihan hak secara hukum jika dilakukan dengan itikad baik. Namun, dalam kasus ini, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung justru memenangkan PT TPI dengan alasan *ne bis in idem*, dan mengesampingkan keadilan substantif.

Dengan latar belakang di atas, penelitian ini merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pendaftaran tanah berlapis di Indonesia menimbulkan kerugian bagi warga beritikad baik yang hanya memegang PPJB lunas?
2. Mengapa keadilan substantif warga Puri Asih dapat dikalahkan oleh proses formal (asas *ne bis in idem*) dalam putusan kasasi?
3. Bagaimana penyelesaian hukum yang paling sesuai untuk menyelesaikan konflik kepemilikan ini tanpa mengorbankan hak dasar penghuni yang telah membayar lunas?

B. PEMBAHASAN

Penelitian sebelumnya (Harsono, 2008; Parlindungan, 2009; Santoso, 2010; Sutedi, 2014; Utami & Cahyono, 2024; Aryuhanna dkk, 2025) membahas sistem pendaftaran tanah, perbandingan dengan negara Torrens, dan kekuatan sertifikat. Namun, kebaruan penelitian ini terletak pada:

1. Identifikasi benturan langsung antara SEMA No. 4/2016 (pro-keadilan substantif) dan asas *ne bis in idem* (pro-kepastian formal) dalam satu sengketa tanah.
2. Analisis kritis terhadap perluasan penerapan *ne bis in idem* oleh Mahkamah Agung melalui SEMA No. 7/2012 dan yurisprudensi, yang dalam kasus ini mengorbankan pihak ketiga yang beritikad baik dan bukan merupakan pihak dalam perkara pertama.
3. Penawaran solusi integratif yang tidak hanya menyederhanakan sistem (PPJB langsung ke AJB) tetapi juga merekomendasikan mediasi pemerintah dan kompensasi sebagai jalan keluar ketika putusan *inkracht* sudah berkekuatan tetap.

1. Kelemahan Sistem Pendaftaran Tanah yang Berlapis dan Kerugian bagi Pembeli Beritikad Baik

Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24/1997). Peralihan hak atas tanah memerlukan AJB yang dibuat di hadapan PPAT dan didaftarkan untuk memperoleh SHM.

PPJB, sebagai suatu perjanjian pendahuluan yang mana bersifat obligatoir (Pasal 1457-1458 KUH Perdata), yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban antar pihak, tetapi tidak memindahkan hak kebendaan. Warga Puri Asih hanya memiliki PPJB yang dibuat pada tahun 1983. Mereka merasa aman karena PPJB dianggap sebagai bukti sah terjadinya transaksi jual beli. Namun, mereka tidak menyadari perbedaan fundamental antara PPJB sebagai perjanjian obligatoir yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban antar pihak, dengan AJB yang merupakan syarat mutlak untuk memindahkan hak kebendaan. Warga Puri Asih hanya memiliki PPJB yang dibuat pada 1983. Mereka tidak menyadari bahwa ketika pengembang (PT PAS) bangkrut dan tanah induk dijual ke PT TPI, PPJB mereka tidak memberikan hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga yang membeli tanah dengan itikad baik (walaupun dalam kasus ini PT TPI dinilai ceroboh oleh PN Bekasi dalam Putusan No. 167/Pdt.G/2018). Akibatnya, warga kehilangan dasar hukum untuk mempertahankan rumah mereka.

Pasal 1963 ayat (2) KUH Perdata menyatakan bahwa penguasaan selama 30 tahun dengan itikad baik dapat menjadi dasar hak milik. Warga telah menguasai rumah sejak 1984 (lebih dari 30 tahun), namun pengadilan tidak menerapkan ketentuan ini karena adanya putusan lain yang berkekuatan tetap (perkara PT TPI vs Yayasan Taspen). Hal ini menunjukkan bahwa formalitas administrasi pertanahan lebih unggul daripada fakta kepemilikan substantif. Untuk memperjelas uraian di atas, beberapa hal dan istilah yang penting untuk diketahui pada saat seseorang akan membeli rumah adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah dan termasuk dalam hukum yang hidup dalam masyarakat. Sesuai dengan ketentuan hukum dalam Pasal 1457 KUH Perdata, 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.

Selanjutnya menurut pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. PPJB yang dimaksud adalah PPJB dengan pembayaran lunas yang dibuat bersama dengan Kuasa menjual dan pada umumnya dibuat dengan akta notaris, yaitu akta pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Dalam pembuatan PPJB yang penting adalah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian dan mengikatnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam praktik jual-beli dengan objek hak atas tanah biasanya didahului dengan pembuatan PPJB karena terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut, contohnya sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pun pembeli. PPJB tidak memindahkan hak dan hanya memberikan kewajiban jual beli, namun memberikan perlindungan hukum sebelum dilakukan AJB. Demi menjamin perlindungan konsumen, Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian pendahuluan Jual Beli Rumah pada pasal 11 ayat (1) berbunyi: PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah. Selanjutnya ayat (2) berbunyi: PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:

- 1) identitas para pihak;
- 2) Uraian objek PPJB;
- 3) harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- 4) jaminan pelaku pembangunan;
- 5) hak dan kewajiban para pihak;
- 6) waktu serah terima bangunan;
- 7) pemeliharaan bangunan;

- 8) penggunaan bangunan;
- 9) pengalihan hak;
- 10) pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- 11) penyelesaian sengketa.

b. Akta Jual Beli (AJB)

AJB merupakan akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang menjadi bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah dan menjadi dasar dilakukannya proses balik nama pada kantor pertanahan. Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yaitu AJB. AJB hanya dapat dibuat setelah terpenuhi syarat-syarat seperti:

- Pembayaran lunas,
- Status tanah jelas dan tidak sengketa,
- Pajak telah dibayarkan,
- Sertifikat tersedia dan sesuai data

Atas fungsi tersebut di atas, AJB selain berfungsi sebagai dokumen formal juga dapat digunakan sebagai instrumen verifikasi hukum dan administrasi pertanahan.

c. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Hak milik diatur dalam UUPA NO.5 tahun 1960 pada pasal 23 yang mengatur bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. pembebanannya dengan Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling kuat, terpenuh, dan turun-temurun.

d. Status Sertifikat

Sebelum membeli bangunan di suatu lahan, status tanah sebaiknya diperiksa legalitasnya termasuk perizinan proyek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu reputasi pengembang juga dapat dicek ke situs asosiasi pengembang untuk menghindari masalah.

Pada kasus perumahan Puri Asih, terdapat kelompok-kelompok warga yang melakukan perlawanan kepada PT TPI untuk mempertahankan rumah mereka. Kelompok yang paling menarik untuk dikaji adalah kelompok warga yang memiliki dokumentasi paling lengkap terkait kepemilikan rumahnya dan kemudian memenangkannya di pengadilan, sesuai putusan No. No.167/PDT.G/2018/PN Bekasi. Kelompok tersebut terdiri dari dua orang warga Kompleks Puri Asih Sejahtera sebagai penggugat yang melawan para tergugat yaitu Yayasan Dana Pensiun Direksi dan Karyawan Taspen (Tergugat I), PT Taman Puri Indah (Tergugat II) dan PT Puri Asih Sejahtera (Tergugat III) serta notaris sebagai turut tergugat.

Para Penggugat dan PT PAS mengikatkan diri dalam PPJB dengan perjanjian akan membayarkan rumah secara tunai bertahap. Diatur juga dalam PPJB tersebut bahwa setelah pembayaran lunas, PT PAS akan memberikan surat perihal Pemberitahuan Pemindahan Kaveling dan Izin penempatan kepada Para Penggugat. Dengan demikian, para Penggugat menempati rumah masing-masing di perum PAS sejak tahun 1984.

Seperti dijelaskan di atas, apabila pembayaran telah lunas, seharusnya pengembang memproses pengurusan peralihan hak milik melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pemecahan sertifikat atas bidang-bidang tanah dan bangunan (rumah) tersebut kepada para Penggugat. Tetapi pengembang tidak mengurus AJB kedua warga tersebut. Kemudian diketahui penyebab pengembang tidak mengurus AJB adalah karena tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.889/Jakasetia, yang menjadi alas hak perumahan Puri Asih Sejahtera telah dijual oleh PT Taspen dan telah dibeli oleh PT TPI berdasarkan akta jual beli no.20/10/Bekasi Selatan/1994 tanggal 15 Januari 1994 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian kasus di atas, terdapat hal-hal penting yang harus diperhatikan dalam putusan No.167/PDt.G/2018/PN.Bks.

- a. Para Penggugat dan PT PAS telah melakukan PPJB dan penggugat telah melunasi harga pembelian. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 k/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958,

pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.

- b. Pengembang tidak mengurus AJB setelah pembeli melunasi harga pembelian. PPJB antara developer dan pembeli telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUH perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Pembeli telah melunasi harga pembelian tetapi AJB tidak kunjung diurus oleh PT PAS sebagai developer. Hal ini telah berlangsung selama lebih kurang 34 tahun dimana pada jangka waktu itu para Penggugat telah menempati rumahnya di kompleks Puri Asih. Pasal 1963 ayat (2) KUH Perdata menyatakan, siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.
- c. Para Tergugat dinilai memenuhi ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yaitu:
 - 1) Tanggal 15 Januari 1994 tanah dan bangunan sebagaimana SHGB No.889/Jakasetia, atas nama PT PAS dialihkan melalui jual-beli oleh Tergugat I ke Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I dalam akta jual beli No.20/10/Bekasi. Sementara tanah dan bangunan tersebut bukan milik Tergugat I dan karena bukan pemilik maka yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melanggar hukum. Selain itu, tanah dan bangunan para Penggugat ada dalam alas hak SHGB tersebut sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melawan hukum.
 - 2) Dengan dijualnya tanah dan bangunan oleh Tergugat I maka para Penggugat telah dirugikan karena mereka sudah membeli dan menempati serta menguasai bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas sertifikat HGB tersebut.

- 3) Tergugat II dinilai ceroboh dan tidak berhati-hati saat membeli objek jual beli tanah beserta bangunan dari Tergugat I, padahal objek jual-beli tersebut bukan milik Tergugat I. Tergugat II dengan sadar tetap membeli tanah dan bangunan tersebut dari pihak yang tidak memiliki hak, sehingga perbuatan Tergugat II merupakan pelanggaran hukum. Perbuatan ini merugikan para Penggugat.
- 4) Tergugat III tidak melakukan apa pun saat Tergugat I dan II melakukan jual beli atas tanah dan bangunan yang di dalamnya termasuk rumah para penggugat, sehingga Tergugat III dianggap melakukan perbuatan hukum secara pasif.
- 5) Turut Tergugat I selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinilai lalai dalam membuat Akta Jual Beli NO.20/10/Bekasi Selatan/1994, tanggal 15 Januari 1994 karena pihak yang menjual objek jual beli tersebut bukan penjual yang berhak. Jual beli yang dilakukan Tergugat I dan II dinilai tidak sah.

Walaupun pada akhirnya pengadilan memutuskan untuk mengabulkan gugatan para Penggugat, beberapa hal perlu diperhatikan dari keterangan saksi-saksi Tergugat I yaitu;

- 1) Yayasan PT Taspen yang merupakan anak perusahaan PT Taspen bekerja sama dengan PT PAS untuk membeli tanah di daerah Jakasetia, Bekasi yang uangnya berasal dari iuran pegawai PT Taspen. Seharusnya uang iuran itu untuk membayar pensiun pegawai PT Taspen. Pimpinan PT Taspen saat itu juga meminjam uang ke Bank Bumi Daya.
- 2) Ketua Yayasan Dana Pensiun pada tahun 1993 kemudian menjual tanah yang terletak di Jakasetia tersebut kepada pemilik PT. Galaxy seharga Rp 6 Milyar. Sebagian uang hasil penjualan digunakan untuk membayar hutang di Bank Bumi Daya sementara sebagian lagi menjadi bagian Yayasan Dana Pensiun.
- 3) Saksi lainnya juga mengatakan bahwa sepengetahuannya tanah yang ada di Jakasetia tersebut adalah milik Dana Pensiun dengan dasar kepemilikannya adalah keputusan Mahkamah Agung.

Dari uraian para saksi di atas kepemilikan tanah dan bangunan Puri Asih Sejahtera tidak berada di pihak pengembang atau PT PAS melainkan PT Taspen. Walaupun warga memenangkan kasus ini, tidak jelas siapa yang seharusnya mengurus AJB atas tanah dan bangunan yang telah mereka lunasi. Jadi, status kepemilikan warga masih tidak jelas.

Analisis lebih lanjut terkait dengan penjelasan Tergugat I semakin menunjukkan bahwa putusan pada tahun 2018 tersebut sesungguhnya mengoreksi keadilan substantif dalam kasus ini dari sudut pandang tergugat. Dari keterangan saksi, tanah Jakasetia dibeli menggunakan dana pensiun pegawai PT Taspen yang berarti bahwa kepemilikan tanah secara moral dan substantif melekat pada Dana Pensiun dan bukan pada pengembang (PT PAS). Mengingat warga Puri Asih mengikatkan diri dengan PT PAS melalui PPJB, implikasinya adalah PPJB yang dibuat dengan PT PAS menjadi tidak sah karena tanah bukan milik PT PAS. Karena tidak sah, maka PPJB yang dibuat oleh PT PAS tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan sah karena tidak sesuai dengan fakta substantif kepemilikan tanah. Walaupun tampaknya sah, PPJB yang dibuat oleh PT PAS berpotensi batal demi hukum disebabkan alasan-alasan tadi. Keadilan substantif baru ditegakkan kembali melalui putusan sebagaimana akan diuraikan di bagian di bawah ini.

2. Pertentangan keadilan substantif melawan proses formil

Pada tahun 2024, PT TPI mengajukan gugatan banding melawan putusan yang memenangkan kedua warga tersebut, PT Taspen, PT PAS, notaris dan PPAT serta Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Walaupun diajukan jauh dari tanggal putusan no.167/Pdt.G/2018/PN.Bks, secara formal permohonan banding tersebut dinyatakan dapat diterima. Pada pengadilan banding ini, PT TPI memenangkan kasus ini atas dasar *ne bis in idem* atau asas hukum yang melarang seseorang dituntut atau diadili lebih dari satu kali atas perbuatan yang sama, jika sudah ada putusan hakim berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Dasarnya adalah pada tahun 2009 PT TPI pernah memenangkan kasus dimana PT TPI sebagai penggugat dan warga kompleks PAS sebagai tergugat. Oleh karena PT TPI pernah memenangkan kasus ini, maka mereka tidak dapat digugat untuk permasalahan yang sama. Atas dasar *ne bis in idem*, maka putusan no.167/Pdt.G/2018/PN Bks. dinyatakan NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau gugatan tidak dapat diterima. Hal yang menarik dalam putusan banding No.82/PDT/2025/PT BDG, diketahui bahwa para tergugat banding tidak hadir dalam persidangan walaupun sudah dipanggil secara patut. Namun, kemudian diketahui bahwa warga yang menjadi tergugat banding tidak mengetahui adanya panggilan untuk sidang banding tersebut.

Hal yang perlu dikaji dalam putusan banding tersebut adalah, prosedur pendaftaran perdata banding seharusnya diajukan dalam tenggat waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan atau setelah diberitahukan untuk putusan yang diucapkan di luar hadir berperkara. Sementara PT TPI mengajukan banding lebih kurang 7 tahun setelah putusan no. 167/Pdt.G/2018/PN.Bks. Namun PT. TPI beralasan bahwa mereka baru mengetahui adanya putusan tersebut pada tanggal 29 Oktober 2024, dan mereka mengajukan banding pada tanggal 5 November 2024, sehingga tidak melampaui batas waktu 14 hari. Walaupun jeda waktu yang panjang tersebut dipertanyakan oleh warga, namun secara formil pengadilan tidak menolak pengajuan banding tersebut

Dalam mengkaji putusan banding tersebut, alas hukumnya yang dipertimbangkan adalah Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 merupakan instrumen hukum yang lahir dari Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016. Secara yuridis, SEMA adalah pedoman internal bagi hakim dalam memutus perkara, bukan peraturan perundang-undangan yang mengikat secara eksternal. Meskipun demikian, SEMA ini memiliki pengaruh signifikan dalam praktik peradilan karena memuat rumusan hukum yang disepakati oleh para hakim agung. Poin krusial dalam SEMA No. 4/2016 adalah angka 7 yang menyatakan:

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Ketentuan ini merupakan terobosan progresif yang berupaya memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang secara substantif telah memenuhi kewajibannya, meskipun secara formal belum menyelesaikan proses AJB dan balik nama. Munir Fuady (2002) dalam kerangka perbuatan melawan hukum menyebut bahwa keadilan substantif harus ditempatkan sebagai pertimbangan utama dalam sengketa yang melibatkan pihak lemah yang telah bertindak dengan itikad baik.

Penerapan SEMA No. 4/2016 dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 167/Pdt.G/2018/PN Bks (20 Maret 2019) menunjukkan bahwa hakim tingkat pertama secara konsisten menerapkan pedoman ini. Majelis hakim menilai warga telah memenuhi ketiga kriteria: (a) membayar lunas, (b) menguasai objek selama 34 tahun, dan (c) bertindak dengan itikad baik karena membeli dari developer resmi yang saat itu berwenang. Namun, keberhasilan ini tidak bertahan di tingkat banding karena benturan dengan asas *ne bis in idem*. Asas *ne bis in idem* diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata yang menyatakan:

"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula."

Dalam perkembangannya, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 memperluas penerapan asas ini. SEMA tersebut menyatakan bahwa suatu perkara dapat dianggap sebagai *ne bis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu, asalkan pada prinsipnya pihaknya sama dan status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu. Yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan MA No. 1226 K/Pdt/2001 dan No. 123 K/Sip/1968) juga menunjukkan kecenderungan untuk memperluas penerapan asas ini guna menjaga kepastian hukum.

Dalam kasus Puri Asih, penerapan *asas ne bis in idem* menjadi titik balik kekalahan warga. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam Putusan No. 82/PDT/2025/PT BDG (20 Maret 2025) menilai bahwa subjek, objek, dan pokok perkara dalam gugatan warga sama dengan perkara sebelumnya antara PT. TPI dan Yayasan Taspen yang telah diputus berkekuatan tetap melalui Putusan MA No. 1191 K/Pdt/2012 (27 Agustus 2013). Dengan demikian, warga dianggap mengajukan perkara yang sama untuk kedua kalinya, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Secara formil, penerapan *asas ne bis in idem* dalam perkara ini tidak menyalahi aturan. Secara keadilan substantif, tanah tersebut secara hukum dimiliki oleh PT TPI yang dibeli secara sah. Tetapi hal yang menarik untuk dipertanyakan adalah apakah pada saat jual-beli akan berlangsung PT TPI tidak mengecek status atau melakukan uji-uji kelayakan tertentu atas tanah yang akan dibelinya, sekurang-kurangnya sebagai bentuk kehati-hatian sebelum melakukan transaksi. Kemudian, mengapa hakim menerapkan *asas ne bis in idem* secara kaku padahal warga yang memenangkan kasus di tingkat sebelumnya benar-benar menunjukkan itikad baiknya. Ditambah lagi persidangan yang memenangkan PT TPI tidak dihadiri oleh warga yang tergugat, yang walaupun telah dipanggil secara patut, tidak mengetahui adanya panggilan sidang banding atas kasus yang telah mereka menangkan bertahun-tahun yang lalu. Akibatnya, kedua warga tersebut kehilangan kesempatan untuk memperjuangkan hak mereka sebagai konsumen yang beritikad baik. Gugatan warga dalam putusan sebelumnya ditolak oleh hakim tanpa mempertimbangkan bahwa mereka adalah pihak baru dengan kepentingan berbeda. Dalam kasus ini terlihat bagaimana kepastian hukum mendominasi di atas keadilan substantif sementara hukum seharusnya menyeimbangkan keduanya.

Secara substantif, PPJB yang dilakukan antara warga dan PT PAS sudah memenuhi pasal-pasal seperti:

- a. Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal)

b. Pasal 1338 KUH Perdata tentang asas *pacta sunt servanda* atau perjanjian yang mengikat para pihak.

Sementara, PT PAS ditinjau dari pasal-pasal hukum perdata, terindikasi mengingkari janji dengan tidak mengurus SHM bagi warga yang telah melunasi pembayaran rumah dan menerbitkan PPJB yang berpotensi untuk dibatalkan demi hukum, dari sudut pandang hukum memenuhi pasal 1365 KUH Perdata yaitu dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Oleh karena itu, warga sebaiknya mengajukan gugatan atau somasi kepada PT PAS. Sebagai persiapan gugatan, status hukum PT PAS sebaiknya diperiksa, apabila ternyata sudah bubar, dapat dicek apakah bubarnya karena pailit, bangkrut atau memang tutup. Jika PT PAS bubar tanpa pailit maka termasuk dalam penutupan yang ilegal dan membuka peluang bagi warga untuk melaporkannya secara pidana atas dugaan penipuan.

Warga Puri Asih sebagai konsumen yang dirugikan juga dapat melaporkan kejadian ini kepada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia atau YLKI melalui situs resmi YLKI. Di YLKI, pengaduan kasus di sektor properti termasuk dalam tiga besar pengaduan dan apa yang dialami oleh warga Puri Asih tergolong dalam pelanggaran Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau UU No.8 Tahun 1999.

3. Rekomendasi Kebijakan dan Mekanisme Perlindungan Hukum

Kasus warga Puri Asih vs PT.TPI memperlihatkan lemahnya perlindungan hukum bagi warga yang minim literasi hukum. Hal ini bisa menjadi celah bagi mereka yang tidak bertanggung jawab. Untuk menghindari hal ini, kita harus kembali kepada filosofi awal penerapan hukum, yang berakar pada pencarian keadilan substantif, moralitas, dan keseimbangan sosial. Hukum dipandang bukan sekadar aturan kaku, melainkan alat untuk mencapai kebajikan, kebenaran, dan perlindungan hak asasi. Keadilan sejati mengutamakan hati nurani dan kemanusiaan di atas legalitas formal semata.

Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum memiliki tiga nilai dasar yang harus seimbang: Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kepastian Hukum

(*Rechtssicherheit*), dan Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*). Dalam ilmu filsafat hukum, dikenal Formula Radbruch yang memiliki pengaruh di kalangan akademisi hukum terutama dalam perdebatan tentang hukum yang tidak adil dan pengaruh moralitas dalam keabsahan hukum. Menurut Radbruch dari ketiga aspek di atas, keadilan merupakan aspek paling fundamental yang harus diperhatikan. Keadilan sebagai nilai absolut harus menjadi pertimbangan utama dalam pembentukan hukum yang mencakup keadilan formal dan keadilan substantif. Dalam bukunya “*Rechtsphilosophie*” Ia menyebutkan bahwa hukum yang berlaku, walaupun dilindungi oleh peraturan dan otoritas, perlu beradaptasi dengan prinsip keadilan ketika terjadi pertikaian antara hukum dan keadilan yang menjadi sangat sulit untuk diterima. Hukum dianggap sangat tidak adil sebagai “hukum yang cacat” dan harus diutamakan keadilan di atasnya. Menurut Radbruch, kepastian hukum tidak boleh mengorbankan keadilan dimana hukum yang sangat tidak adil tetap harus ditentang karena pada akhirnya hukum harus memberikan kebaikan terbesar bagi masyarakat.

Untuk mengupayakan keadilan formil dan substantif yang berimbang dalam kasus ini, penulis merekomendasikan tiga pendekatan hukum melalui jalur litigasi, nonlitigasi, dan intervensi negara.

- 1) Dalam jalur litigasi, MA seharusnya secara tegas menerapkan SEMA no.4 tahun 2016, yang memberikan perlindungan bagi konsumen. SEMA ini menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah, telah menguasai objek jual beli, dan dilakukan dengan itikad baik. Ketentuan ini merupakan terobosan progresif yang berupaya menjembatani keadilan substantif di tengah kakunya formalitas hukum pertanahan.
- 2) Dalam jalur non-litigasi, Pemda bersama kementerian ATR-BPN dapat menjadi mediator dalam negosiasi antar kedua belah pihak, dan memberikan arahan bagi pemberian kompensasi yang layak dan manusiawi, relokasi ke lahan baru, atau legalisasi aset melalui sistem redistribusi atau reforma agraria.

- 3) Intervensi pemerintah. Dalam hal ini negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi rakyat atas kegagalan sistem pendaftaran tanah yang menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum dalam kasus Puri Asih ini. Karena itu, negara bisa menempuh cara-cara sebagai berikut:
- a) Menerbitkan sertifikat melalui mekanisme khusus (diskresi administratif),
 - b) Memberi ganti rugi kepada warga sebagai korban mal administrasi, atau menetapkan kawasan tersebut sebagai objek penataan kembali (*land consolidation*).
 - c) Adanya reformasi regulasi yang mengintegrasikan PPJB dan AJB dalam satu sistem yang lebih sederhana dan memberikan kekuatan hukum lebih besar kepada pembeli yang telah melunasi pembayaran dan menguasai objek tanah dalam jangka waktu lama. PPJB sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli seharusnya memenuhi syarat sah nya sebuah perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdata: 1. Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian, 2. Kedua belah pihak mampu mengadakan perjanjian, 3. Obyek yang dijanjikan jelas, 4. Sebab yang halal. Hal ini sudah cukup untuk secara otomatis langsung dibuatkan AJB ketika hutang sudah dilunasi. Tidak perlu dibuat proses dari awal lagi, karena semua data sudah ada dan lengkap dari sejak PPJB dibuat. Hal ini akan mempercepat proses dan memberikan kepastian hukum bagi pembeli, dan menutup celah bagi oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab.

Dalam kasus yang kompleks seperti kebanyakan kasus terkait pertanahan di Indonesia, intervensi pemerintah seharusnya menjadi pilihan untuk menguraikan benang kusut dan mengembalikan keadilan substantif bagi warga perumahan Puri Asih. Intervensi tersebut dapat berupa

- 1) penerbitan sertifikat melalui mekanisme khusus (diskresi administratif) bagi warga yang telah membayar lunas dan menguasai tanah selama lebih dari 30 tahun.

- 2) memberi ganti rugi kepada warga yang menjadi korban maladministrasi atau dalam hal ini kegagalan sistem pendaftaran tanah.
- 3) Reformasi regulasi yang mengintegrasikan PPJB dan AJB: PPJB yang telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata dan pembayaran lunas harus secara otomatis dapat didaftarkan untuk menerbitkan AJB tanpa perlu proses baru. Ini akan memberikan kepastian hukum, mempercepat proses, dan menutup celah bagi oknum tidak bertanggung jawab.

C. PENUTUP

1. Sistem pendaftaran tanah berlapis (PPJB-AJB-SHM) di Indonesia, dengan sistem publikasi negatif bertendensi positif, sangat merugikan pembeli beritikad baik yang minim literasi hukum. PPJB yang bersifat obligatoir tidak memberikan perlindungan kebendaan, sehingga warga kehilangan rumah ketika pengembang bangkrut.
2. Keadilan substantif warga Puri Asih dikalahkan oleh penerapan asas ne bis in idem yang kaku dan diperluas melalui SEMA No. 7/2012, meskipun warga bukan pihak dalam perkara pertama dan telah memenuhi semua kriteria SEMA No. 4/2016 (lunas, menguasai, itikad baik). Ini menunjukkan dominasi kepastian formal atas keadilan substantif dalam praktik peradilan Indonesia.
3. Penyelesaian hukum yang paling sesuai adalah kombinasi: (a) penerapan SEMA No. 4/2016 secara progresif oleh MA; (b) mediasi pemerintah untuk kompensasi/relokasi; (c) intervensi negara melalui diskresi atau ganti rugi; dan (d) reformasi regulasi yang mengintegrasikan PPJB dan AJB dalam satu sistem sederhana.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fuady, M.. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. 2008. *Hukum agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Rev. ed.)*. Jakarta: Djambatan.
- Parlindungan, A. P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, U.. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Setiawan, R. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, A. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Publikasi

- Aryuhanna, D. C., D. H. Asikin, M. T. Hidayat, M. A. Prasetyo dan S. Mulyani. *Analisis Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia*. Aliansi: Jurnal Hukum. Vol.1. No.1 (2025).
- Anisyaniawati, Naufal Kusuma, Fauzan, Zanati, Haifa, dkk. *Konsep Hukum dan Keadilan dalam Pemikiran Gustav Radbruch*. Praxis: Jurnal Filsafat Terapan. Vol.3. No.1 (2025).
- Jayanti, R. A., M. Arba dan Hirsanuddin. *Comparative Study Of Land Registration In The State Of The Republic Of Indonesia And The Republic Of Singapore*. Khairun Law Journal. Vol.1. No.1 (2017).
- Utami, T. P. dan A. B. Cahyono. *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan dengan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik: Studi Banding dengan Negara Australia*. Indonesian Notary. Vol.6. No.2 (2024).

Website

- Detik Properti. *Taman Puri Indah Klarifikasi Soal Eksekusi Belasan Rumah di Bekasi*. detik.com. diakses dari. <https://www.detik.com/properti/berita/d-8304118/taman-puri-indah-klarifikasi-soal-eksekusi-belasan-rumah-di-bekasi>. diakses pada 23 Mei 2026.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Pembeli beritkad Baik dan Wajah Keadilan Sengketa Tanah*. diakses dari: <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/pembeli-beritkad-baik-dan-wajah-keadilan-sengketa-tanah-0P6>.

Sumber Hukum

- Burgerlijk Wetboek [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata]. (Staatsblad 1847 No. 23).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan
Lembaran Negara Nomor 3696.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum
Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan
Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan
Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai
Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Kesepakatan Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia 9 Oktober
2014 tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1191 K/Pdt/2012.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1101 PK/Pdt/2024.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1107 PK/Pdt/2024.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 90/Pdt/2011/PT BDG.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 82/PDT/2025/PT BDG.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.G/2009/PN Bks..

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 167/Pdt.G/2018/PN Bks.