

BAB III

DESKRIPSI PERKARA

1.1 MAHKAMAH AGUNG

Mahkamah Agung (MA) adalah lembaga tinggi negara yang berwenang sebagai pengadilan tinggi negara dan merupakan pemegang kekuasaan kehakiman tertinggi di Indonesia. Kekuasaan kehakiman adalah salah satu kekuasaan negara yang bersifat mandiri, yaitu kekuasaan yang tidak terpengaruh oleh lembaga negara lainnya, terutama pemerintah. Tujuan utama dari kekuasaan kehakiman adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan dalam rangka mewujudkan negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Dalam sistem hukum Indonesia, pelaksanaan kekuasaan kehakiman ini dijalankan oleh Mahkamah Agung dan berbagai peradilan yang ada di bawahnya, yang terdiri dari beberapa lingkungan peradilan:

1. Lingkungan peradilan umum: Peradilan yang menangani perkara-perkara di luar masalah agama, militer, dan administrasi negara.
2. Lingkungan peradilan agama: Peradilan yang menangani perkara yang berhubungan dengan masalah agama, seperti perceraian, warisan, dan masalah keluarga bagi umat Islam.
3. Lingkungan peradilan militer: Peradilan yang menangani perkara yang melibatkan anggota militer atau berkaitan dengan masalah ketentaraan.
4. Lingkungan peradilan tata usaha negara: Peradilan yang menangani sengketa antara individu atau badan hukum dengan pemerintah atau pejabat administrasi negara.
5. Mahkamah Konstitusi: Peradilan yang menangani perkara yang berkaitan dengan konstitusi, seperti uji materi terhadap undang-undang atau sengketa hasil pemilu.

Kekuasaan kehakiman yang bersifat mandiri ini dirancang untuk menjamin perlindungan terhadap hak-hak warga negara, memastikan proses peradilan yang adil dan bebas dari campur tangan politik. Hal ini sesuai dengan prinsip **Independensi Konstitusional** yang mengacu pada doktrin trias politica yang diajukan oleh Montesquieu, di mana kekuasaan negara dibagi menjadi tiga cabang yang terpisah: eksekutif, legislatif, dan yudikatif (kekuasaan kehakiman). **Independensi kekuasaan kehakiman** memastikan bahwa lembaga kehakiman tidak dapat dipengaruhi oleh kekuasaan eksekutif (pemerintah) atau legislatif (parlemen), agar peradilan berjalan objektif dan berdasarkan hukum yang berlaku. Berikut adalah berbagai bentuk independensi yang dimiliki oleh Mahkamah Agung sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman:

1. **Kemandirian substansial:**

- a. Ini berarti bahwa Mahkamah Agung dan lembaga peradilan lainnya memiliki kebebasan penuh dalam memutuskan suatu perkara. Keputusan yang diambil semata-mata didasarkan pada fakta dan kebenaran sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tanpa ada pengaruh eksternal atau intervensi dari pihak manapun, termasuk pemerintah.
- b. Hal ini bertujuan untuk memastikan keadilan yang objektif dan tidak terpengaruh oleh kepentingan politik atau pihak tertentu.

2. **Kemandirian institusional:**

- a. Mahkamah Agung dan lembaga kehakiman lainnya memiliki otonomi dalam pengambilan keputusan dan pengelolaan administrasi peradilan mereka. Tidak ada campur tangan dari lembaga lain, seperti eksekutif (presiden atau pemerintah) dan legislatif (DPR), dalam menetapkan atau memutuskan perkara.
- b. Ini termasuk keputusan-keputusan mengenai prosedur peradilan, anggaran, dan kebijakan operasional lembaga peradilan.

3. **Kemandirian internal:**

- a. Mahkamah Agung dan lembaga peradilan memiliki otonomi dalam mengelola sumber daya manusia (SDM) yang ada di dalam lembaga tersebut. Ini mencakup pengaturan mengenai rekrutmen hakim, mutasi, promosi, pengupahan, masa kerja, dan masa pensiun.
- b. Pengaturan ini memungkinkan lembaga kehakiman untuk menjaga profesionalisme dan integritas hakim tanpa adanya tekanan atau pengaruh eksternal.

4. **Kemandirian personal:**

- a. Setiap hakim memiliki kebebasan dalam menjalankan tugasnya tanpa pengaruh dari rekan sejawat, pimpinan, atau institusi kehakiman itu sendiri.
- b. Ini memberikan hakim ruang untuk membuat keputusan yang bebas dari tekanan, baik dari pihak luar lembaga kehakiman maupun dari internal lembaga itu sendiri.

Dengan adanya kemandirian substansial, institusional, internal, dan personal, Mahkamah Agung dan lembaga kehakiman di Indonesia diharapkan mampu menjalankan tugasnya dengan adil dan bebas dari pengaruh luar, memastikan bahwa proses peradilan dapat memberikan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa adanya intervensi dari pihak manapun.

3.1.1. **Tugas dan Wewenang Mahkamah Agung**

Kewenangan Mahkamah Agung meliputi beberapa hal penting, antara lain:

1. Mengadili Kasasi: Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk mengadili perkara kasasi, yaitu memeriksa dan memutuskan ulang keputusan yang telah dibuat oleh pengadilan di semua tingkat, kecuali jika undang-undang menetapkan lain.

2. **Memeriksa Peraturan Perundang-Undangan:** Mahkamah Agung berwenang untuk memeriksa peraturan yang lebih rendah dari undang-undang guna memastikan kesesuaiannya dengan undang-undang.
3. **Kewenangan Lain:** Mahkamah Agung juga memiliki kewenangan lain yang diberikan oleh undang-undang, termasuk memproses permohonan kembali dalam perkara pidana atau perdata.

Berikut adalah beberapa tugas dan kewenangan Mahkamah Agung menurut undang-undang:

1. **Memeriksa Kasasi:** Mahkamah Agung memeriksa dan memutuskan permohonan kasasi, yaitu upaya hukum untuk meninjau ulang putusan pengadilan yang sudah final.
2. **Sengketa Kewenangan Mengadili:** Mahkamah Agung memutuskan sengketa tentang siapa yang berhak mengadili suatu perkara.
3. **Permohonan untuk Mengulang Kasus:** Mahkamah Agung juga bertugas memeriksa dan memutuskan permohonan untuk meninjau kembali putusan pengadilan yang sudah bersifat final.
4. **Menguji Peraturan:** Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan yang ada di bawah undang-undang terhadap isi undang-undang itu sendiri.
5. **Meminta Keterangan Teknis:** Mahkamah Agung dapat meminta keterangan mengenai teknis peradilan dari semua pengadilan di bawahnya.
6. **Memberikan Petunjuk atau Teguran:** Mahkamah Agung dapat memberikan petunjuk, teguran, atau peringatan kepada pengadilan yang ada di bawahnya.
7. **Memberikan Penjelasan Hukum:** Mahkamah Agung dapat memberikan penjelasan dan saran terkait masalah hukum kepada lembaga negara dan instansi pemerintah, jika diminta.

8. Memberikan Pertimbangan Hukum: Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum untuk permohonan grasi dan rehabilitasi.
9. Pengawasan atas Peradilan: Mahkamah Agung memiliki wewenang untuk mengawasi pelaksanaan peradilan di semua pengadilan yang berada di bawahnya.
10. Pengawasan terhadap Sikap Hakim: Mahkamah Agung juga memiliki tanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap perilaku hakim secara internal.
11. Mengawasi Administrasi dan Keuangan: Mahkamah Agung bertanggung jawab untuk mengawasi pelaksanaan tugas administrasi dan keuangan di pengadilan-pengadilan yang berada di bawahnya.

Dengan kewenangan dan tugas-tugas tersebut, Mahkamah Agung berperan penting dalam memastikan sistem peradilan berjalan dengan baik, adil, dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

3.1.2. Tugas dan Fungsi Mahkamah Agung

Tugas dan Fungsi Mahkamah Agung sebagai berikut:
<https://www.mahkamahagung.go.id/id/tugas-pokok-dan-fungsi>

1. Fungsi Peradilan

- a. Sebagai Pengadilan Negara Tertinggi: Mahkamah Agung berperan sebagai pengadilan kasasi yang memastikan keseragaman hukum dengan memeriksa kembali putusan yang sudah ada, serta menjaga agar hukum diterapkan secara adil dan benar di seluruh Indonesia.
- b. Sengketa Kewenangan Mengadili: Selain mengadili kasasi, Mahkamah Agung juga berwenang memeriksa dan memutuskan sengketa kewenangan mengadili, serta memeriksa permohonan peninjauan kembali terhadap putusan yang sudah final.

- c. Hak Uji Materiil: Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk menguji peraturan-peraturan di bawah undang-undang untuk memastikan bahwa peraturan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang lebih tinggi.

2. Fungsi Pengawasan

- a. Mahkamah Agung memiliki tugas untuk melakukan pengawasan utama terhadap pelaksanaan peradilan di seluruh Indonesia. Tujuan dari pengawasan ini adalah untuk memastikan bahwa proses peradilan berjalan dengan cepat, adil, dan dengan biaya yang wajar, sambil tetap menjaga independensi para hakim.
- b. Mahkamah Agung juga mengawasi kinerja pengadilan dan perilaku hakim serta pejabat pengadilan dalam menjalankan tugasnya. Selain itu, Mahkamah Agung dapat memberikan teguran atau arahan kepada pengadilan jika diperlukan.

3. Fungsi Mengatur

- a. Mahkamah Agung berwenang untuk mengatur aspek-aspek yang diperlukan untuk kelancaran peradilan, terutama jika ada hal yang belum diatur dalam undang-undang.
- b. Mahkamah Agung dapat membuat aturan acara sendiri untuk melengkapi hukum acara yang sudah ada.

4. Fungsi Nasihat

- a. Mahkamah Agung memberikan nasihat hukum kepada lembaga negara lainnya, termasuk kepada Presiden mengenai grasi atau rehabilitasi.
- b. Mahkamah Agung juga memberikan petunjuk kepada pengadilan di seluruh Indonesia mengenai pelaksanaan peraturan.

5. Fungsi Administratif

- a. Meskipun badan peradilan masih berada di bawah naungan departemen terkait, Mahkamah Agung mengawasi secara administratif dan finansial seluruh badan peradilan di Indonesia.
- b. Mahkamah Agung juga bertugas mengatur tugas, tanggung jawab, dan struktur organisasi pengadilan.

6. Fungsi Lain-lain

Selain tugas utamanya dalam memeriksa dan mengadili perkara, Mahkamah Agung juga memiliki kewenangan lain yang diatur oleh undang-undang. Mahkamah Agung memiliki peran penting dalam menjaga keadilan, mengawasi pelanggaran hukum, dan memastikan hak asasi manusia dihormati, serta sebagai tempat terakhir untuk mencari kebenaran.

3.2 PERKARA SENGKETA TANAH

3.2.1 Pengertian Hak Milik dan Sengketa Tanah

Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling luas dan paling kuat, yang memberikan pemiliknya kekuasaan penuh atas tanah tersebut. Hak Milik adalah hak yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

1. Pasal 20 UUPA: Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling luas dan paling kuat, yang memberikan pemiliknya kekuasaan penuh atas tanah tersebut.
2. Pasal 21 UUPA: Hak Milik dapat diperoleh melalui pembelian, warisan, hibah, pengalihan hak, atau pemberian hak oleh pemerintah.
3. Pasal 22 UUPA: Hak Milik dapat dialihkan, dijual, atau diwariskan.
4. Pasal 23 UUPA: Hak Milik dapat dijadikan sebagai jaminan utang.

5. Pasal 24 UUPA: Hak Milik berlaku selama-lamanya, kecuali jika dihapuskan atau dibatalkan oleh pemerintah.

Namun, perlu diingat bahwa Hak Milik juga memiliki kewajiban-kewajiban tertentu, seperti membayar pajak bumi dan bangunan, serta mematuhi peraturan-peraturan yang berlaku.

Kemudian sengketa hak milik adalah perselisihan atau konflik yang terjadi antara dua atau lebih pihak yang memiliki klaim atau hak atas tanah yang sama. Sengketa hak milik dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti:

1. Perbedaan pendapat tentang batas tanah
2. Klaim hak milik yang tumpang tindih
3. Peralihan hak milik yang tidak sah
4. Penyerobotan tanah
5. Konflik antara hak milik individu dan hak milik masyarakat

Dasar hukum sengketa hak milik terdapat dalam pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16 UUPA:

- (1) Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Pengalihan hak-hak tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, atau penunjukan/penyerahan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pengalihan hak-hak tersebut tidak dapat dilakukan jika ada kepentingan umum yang harus dipertimbangkan.

Pasal ini mengatur tentang pengalihan hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak

pakai. Pengalihan hak-hak ini hanya dapat dilakukan dengan cara-cara yang telah ditentukan dan harus disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Sedangkan sengketa hak atas tanah, menurut Rusmadi Murad (1999, 22), adalah masalah hukum yang timbul ketika salah satu pihak (baik individu atau badan) mengajukan keluhan atau tuntutan terkait hak atas tanah. Ini mencakup masalah mengenai status tanah, prioritas, dan kepemilikan, dengan tujuan menyelesaikan masalah tersebut secara administratif sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1, dijelaskan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak, peralihan hak, atau penerbitan bukti hak, baik antara pihak yang terlibat maupun antara pihak tersebut dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

A. Hamzah mengartikan konflik pertanahan sebagai masalah hukum di bidang pertanahan yang dapat dibagi menjadi dua jenis (Hamzah, 1991, 47), yaitu:

- a. Konflik pertanahan yang diatur dalam hukum pidana, yaitu masalah yang diatur dalam pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- b. Konflik pertanahan yang diatur di luar hukum pidana, yaitu masalah yang terkait dengan peraturan pertanahan khusus yang tidak termasuk dalam hukum pidana.

3.2.2 Penyebab sengketa tanah dan Penyelesaiannya

Sengketa tanah biasanya dimulai ketika suatu pihak (individu atau badan hukum) mengajukan keluhan dan tuntutan terkait hak atas tanah, yang bisa berkaitan dengan status tanah, prioritas, atau

kepemilikan. Tujuannya adalah untuk mencari penyelesaian secara administratif sesuai dengan aturan yang berlaku (Murad 1991, 22).

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, ada tiga faktor utama yang menyebabkan sengketa tanah (Ummiati 2021, 24-25), yaitu:

- a. Masalah administrasi sertifikat tanah yang tidak jelas, sehingga beberapa tanah bisa memiliki dua sertifikat dengan pemilik yang berbeda.
- b. Ketidakmerataan pembagian kepemilikan tanah, baik untuk tanah pertanian maupun non-pertanian, yang menyebabkan ketimpangan dalam bidang ekonomi, politik, dan sosial.
- c. Legalitas kepemilikan tanah hanya berdasarkan bukti formal (sertifikat) tanpa melihat produktivitas tanah. Hal ini mengakibatkan banyak tanah bersertifikat yang sah (de jure) dimiliki oleh perusahaan besar atau pemodal, meskipun tanah tersebut tidak dikelola setelah dibeli dari petani atau pemilik tanah.

Penyelesaian sengketa tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 124-126.

1. Sengketa mengenai hak atas tanah diselesaikan melalui musyawarah dan mufakat.
2. Jika sengketa tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah dan mufakat, maka dapat diselesaikan melalui pengadilan.
3. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya penyelesaian sengketa hak milik dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu:

1. Musyawarah dan Mufakat: Penyelesaian sengketa hak milik dapat dilakukan melalui musyawarah dan mufakat antara para pihak yang bersengketa.
2. Mediasi: Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa hak milik dengan bantuan mediator yang netral.
3. Arbitrase: Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa alternatif diluar pengadilan negeri.
4. Pengadilan: Penyelesaian sengketa hak milik dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

Selain itu, penyelesaian sengketa hak milik juga dapat dilakukan melalui lembaga-lembaga lain, seperti:

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN): BPN dapat membantu menyelesaikan sengketa hak milik dengan melakukan verifikasi dan validasi data tanah.
2. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KWBP): KWBP dapat membantu menyelesaikan sengketa hak milik dengan melakukan verifikasi dan validasi data tanah.

Ada beberapa prinsip yang penting dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu:

1. Prinsip keadilan: Penyelesaian sengketa tanah harus berdasarkan prinsip keadilan, sehingga semua pihak yang terkait dapat merasa puas dengan hasilnya.
2. Prinsip kepastian hukum: Penyelesaian sengketa tanah harus berdasarkan prinsip kepastian hukum, sehingga semua pihak yang terkait dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka.
3. Prinsip kepentingan umum: Penyelesaian sengketa tanah harus berdasarkan prinsip kepentingan umum, sehingga keputusan yang diambil dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

4. Prinsip partisipasi: Penyelesaian sengketa tanah harus melibatkan partisipasi dari semua pihak yang terkait, sehingga mereka dapat memberikan masukan dan memahami proses penyelesaian sengketa.

3.2.3 Detail Sengketa Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 1090K/PID/2009

1. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Sengketa

Sengketa ini melibatkan Jaksa Penuntut Umum Pengadilan Negeri Denpasar yang mengajukan kasasi dalam kasus kepemilikan sertifikat tanah, dengan nomor putusan Mahkamah Agung 1090K/PID/2009, melawan Ida Bagus Gede Arthana sebagai terdakwa. Terdakwa, yang berkewarganegaraan Indonesia dan bekerja sebagai wiraswasta, berdomisili di Jalan Veteran No. 69 Denpasar, Bali.

2. Objek Sengketa

Sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Tanah No. 37 di Desa Jimbaran dengan luas 27.000 m² yang tercatat atas nama I Rigege. Terdakwa, Ida Bagus Gede Arthana, mengajukan permohonan kepada Notaris untuk membuat akta jual beli dan akta kuasa atas tanah yang dipalsukan. Dalam dokumen tersebut, terdakwa terdaftar sebagai pembeli dan I Rigege sebagai penjual. Terdakwa kemudian meminta Notaris Ketut Rames Iswara, SH untuk membuat Akta No.28 pada tanggal 23 Desember 2000, yang berisi transaksi jual beli tanah seluas 27.000 m² antara Ketut Rigege sebagai penjual dan Ida Bagus Gede Arthana sebagai pembeli seharga Rp 10.600.000,-. Selain itu, akta No.29 yang juga dibuat pada tanggal yang sama memuat kuasa dari Ketut Rigege kepada Ida Bagus Gede Arthana untuk mengurus sertifikat, menjual tanah tersebut, dan mendirikan bangunan atas tanah yang dimaksud.

3. Kronologi Kasus

Perkara terkait hak milik sertifikat tanah ini, sebagaimana dijelaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1090K/PID/2009, menggambarkan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh terdakwa Ida Bagus Gede Arthana, yang harus dianggap sebagai serangkaian perbuatan yang berdiri sendiri dan menyebabkan beberapa kejahatan. Perbuatan tersebut dilakukan antara tanggal 23 Desember 2000 hingga September 2002, di beberapa tempat seperti Kantor Notaris Ketut Rames Iswara, SH di Denpasar dan Kantor Notaris I Gede Raka Sukarta, SH di Kuta, serta Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Pada 23 Desember 2000, terdakwa meminta Notaris untuk membuat Akta Jual Beli tanah seluas 27.000 m², dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp 10.600.000,-. I Rigege, penjual tanah, menyetujui transaksi ini dan menandatangani akta bersama istrinya, Ni Wayan Abeg. Namun, pada bulan November 2001, terdakwa mulai menggunakan Akta Jual Beli No.28 Tahun 2000 dan Surat Kuasa No.29 Tahun 2000 untuk membuat sertifikat baru atas tanah tersebut, meskipun dokumen tersebut tidak mencatatkan keadaan yang sebenarnya mengenai tanah tersebut.

Selanjutnya, terdakwa mengajak saksi Ida Bagus Alit dan Notaris I Gede Raka Sukarta untuk mengganti akta tersebut dengan mencantumkan I Rigege sebagai penjual, meskipun faktanya tanah tersebut belum dijual. Pada 7 Desember 2001, terdakwa meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk menerbitkan sertifikat baru atas tanah seluas 27.000 m² tersebut. Notaris I Gede Raka Sukarta kemudian membuat Akta Jual Beli No.249 pada 28 Agustus 2002 yang berisi transaksi antara I Rigege dan terdakwa atas tanah seluas 26.240 m².

Pada 16 September 2002, terdakwa menggunakan Akta Jual Beli No.249 Tahun 2002 untuk mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat baru kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sehingga tanah tersebut secara sah tercatat sebagai milik terdakwa. Dengan cara ini, terdakwa memperoleh keuntungan sebesar Rp 6.500.000.000,- dari tanah seluas 26.240 m².

Meskipun akta-akta yang diterbitkan oleh Notaris Ketut Rames Iswara dan I Gede Raka Sukarta tersebut dianggap sah, kenyataannya akta-akta tersebut adalah palsu. I Rigege dan istrinya, Ni Wayan Abeg, mengonfirmasi bahwa mereka tidak pernah menjual tanah tersebut kepada terdakwa, tidak pernah memberikan kuasa kepada terdakwa, dan tidak pernah hadir di Kantor Notaris Ketut Rames Iswara. Bahkan, Ni Wayan Abeg menegaskan bahwa ia tidak memberikan izin kepada suaminya, I Rigege, untuk menjual tanah tersebut.

Terdakwa, Ida Bagus Gede Arthana, mengetahui bahwa akta jual beli No.28 Tahun 2000, Surat Kuasa No.29 Tahun 2000, dan akta jual beli No.249 Tahun 2002 adalah palsu. Namun, terdakwa tetap melanjutkan proses tersebut tanpa memberikan uang yang disebutkan dalam transaksi, yaitu Rp 10.600.000,- dan Rp 945.000.000,-. Ia hanya berkeinginan untuk memiliki tanah tersebut, meskipun luasnya berkurang menjadi 26.240 m² dan akhirnya memperoleh sertifikat atas nama dirinya.

Berdasarkan kronologi ini, dapat disimpulkan bahwa terdakwa telah melakukan pemalsuan sertifikat tanah dengan melibatkan Notaris tanpa sepengetahuan pihak korban, yang dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan sertifikat hak milik atas tanah.