
Implementasi Asas Nemo Plus Juris Terkait Perbuatan Hukum Atas Tanah di Hadapan PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/ PDT/ 2015)

Implementation of the Nemo Plus Juris Principle Regarding Legal Actions on Land in the Presence of PPAT (Case Study of the Supreme Court Decision Number 2678 K/PDT/2015)

Syarifah Hasna Ritonga*, Muhammad Yamin, Zaidar & Suprayitno

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Diterima: 01 Juni 2023; Direview 03 Desember 2023; Disetujui: 28 Desember 2023

*Corresponding Email: hasnarte@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini menjelajahi implementasi asas Nemo Plus Juris oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia, dengan fokus pada peranannya dalam mengawasi peralihan hak atas tanah. Melalui analisis studi kasus, penelitian ini menginvestigasi tanggung jawab PPAT, kepastian hukum yang diberikan oleh asas Nemo Plus Juris dalam transaksi tanah, dan analisis hukum terhadap suatu putusan pengadilan tertentu (Nomor 2678/K/Pdt/2015) terkait asas ini. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini merujuk pada putusan pengadilan dan literatur hukum. Tanggung jawab PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, menekankan kepatuhan terhadap ketentuan hukum selama peralihan hak atas tanah. Asas Nemo Plus Juris, yang dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) peraturan tersebut, membatalkan peralihan oleh pihak yang tidak berhak, menekankan pentingnya akta yang sah dalam melegitimasi transaksi tanah. Putusan pengadilan mengakui pentingnya asas Nemo Plus Juris, memastikan kepemilikan yang sah berdasarkan bukti dari Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT. Penelitian ini berkontribusi dalam menjelaskan kepatuhan PPAT terhadap norma hukum dan memahami pertimbangan hakim dalam menjunjung asas Nemo Plus Juris, yang sangat penting dalam sengketa kepemilikan tanah.

Kata Kunci: Asas Nemo Plus Juris, Peralihan Hak Atas Tanah, PPAT

Abstract

The study explores the implementation of the Nemo Plus Juris principle by Land Deed Officials (PPAT) in Indonesia, focusing on its role in overseeing the transfer of land rights. Analyzing a case study, the research investigates PPAT's responsibilities, the legal certainty ensured by the Nemo Plus Juris principle in land transactions, and the legal analysis of a specific court decision (No. 2678/K/Pdt/2015) related to this principle. Employing a normative juridical approach, the study draws on court decisions and legal literature. PPAT's accountability aligns with Government Regulation No. 24 of 1997, emphasizing adherence to legal provisions during land rights transfer. The Nemo Plus Juris principle, highlighted in Article 37(1) of the regulation, invalidates transfers by unauthorized entities, underscoring the significance of valid deeds in legitimizing land transactions. The court decision recognizes the principle's importance, confirming rightful ownership based on evidence from PPAT-issued Sale and Purchase Deeds. This study contributes to clarifying PPAT's adherence to legal norms and understanding judges' considerations in upholding the Nemo Plus Juris principle, essential in land ownership disputes.

Keywords: Nemo Plus Juris Principle, Land Rights Transfer, PPAT

How to Cite: Ritonga, S.H. Yamin, M. Zaidar & Suprayitno, (2023), Implementasi Asas Nemo Plus Juris Terkait Perbuatan Hukum Atas Tanah di Hadapan PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/ PDT/ 2015), *Journal of Law & Policy Review*, 1 (2): 195-207.



PENDAHULUAN

Penerapan asas Nemo Plus Juris dalam prakteknya dapat ditemukan secara tersirat dalam putusan pengadilan yang menguntungkan pemilik sebenarnya, khususnya yang terdokumentasi dalam akta eigendom. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, asas Nemo Plus Juris tercermin dalam stelsel negatif yang cenderung bersifat positif, terutama pada Pasal 32 Ayat (2). Pada dasarnya, pasal ini menyiratkan bahwa pemegang hak yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat selalu berhadapan dengan risiko tuntutan dari pihak lain yang merasa memiliki klaim atas tanah tersebut (Fauzi & Hardian, 2023; Martini et al., 2023; Sinaga et al., 2022).

Implikasi dari asas Nemo Plus Juris ini menjadi jelas, di mana pemilik yang terdaftar memiliki hak yang lebih kuat, dan pihak lain yang mengklaim hak tanah harus memberikan bukti yang meyakinkan untuk menggugat hak tersebut. Dengan demikian, asas ini memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah dan mendorong kepastian hukum dalam transaksi tanah (Fauzi & Hardian, 2023; Pulungan & Zul, 2017). Selain itu, konsep stelsel negatif yang dimaksudkan untuk menghindari ketidakpastian hukum dengan memberikan keleluasaan kepada pemilik terdaftar untuk memiliki dan menggunakan tanahnya tanpa risiko yang tidak perlu. Oleh karena itu, pemegang hak yang tercatat memiliki keuntungan yang signifikan dalam upaya mempertahankan hak kepemilikan tanahnya berdasarkan asas Nemo Plus Juris. Untuk mengatasi kelemahan stelsel negatif dalam pendaftaran tanah tersebut, diterapkanlah prinsip *rechtverswering* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan dalam waktu 5 (lima) tahun untuk memperjuangkan haknya (Yanto & Prianto, 2018).

Dalam konteks pendaftaran hak atas tanah, baik melalui pembuatan sertifikat baru dari tanah khas desa maupun melalui proses peralihan hak di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti dalam kasus waris, jual beli, hibah, pembagian hak bersama, atau tukar-menukar, peran PPAT menjadi sangat krusial. PPAT berfungsi sebagai pelaksana dan implementator asas Nemo Plus Yuris dalam proses peralihan hak atas tanah, yang bertujuan sebagai bukti sah kepemilikan bagi pemiliknya.

Dalam situasi ini, diharapkan PPAT dapat menjalankan perannya dengan kedisiplinan dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dalam bidang pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah, baik yang bersifat baru maupun melalui peralihan, memerlukan ketelitian dan kejelasan agar asas Nemo Plus Yuris dapat diimplementasikan dengan baik, memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, dan memastikan bahwa seluruh proses sesuai dengan norma-norma hukum yang berlaku. Dengan demikian, peran PPAT menjadi kunci penting dalam mencapai tujuan tersebut, PPAT sangat berperan agar asas *nemo plus iuris* ini dapat diimplementasikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan agar memiliki kekuatan pembuktian (Hapsari & Hafidz, 2017).

Penelitian ini mengkaji sejumlah permasalahan hukum yang telah disidangkan di berbagai pengadilan di Indonesia terkait dengan implementasi asas Nemo Plus Juris. Sebagai contoh, studi kasus putusan Nomor 2678 K/Pdt/2015 melibatkan penggugat Rusling Saragih, Paulia Syamsi, Jamin Tanjung, Susanto, Atik Tukiman, dan Sri Wulan Melati yang berhadapan dengan PT. Sumatera Sylva Lestari. Para Penggugat merupakan pemilik sah atas areal tanah seluas ± 254 ha, yang awalnya berasal dari 6 bidang tanah sebagai satu kesatuan, terletak di Desa Ramba, Kecamatan Huristak, Kabupaten Tapanuli Selatan (kini Kabupaten Padang Lawas), Propinsi Sumatera Utara.

Areal tanah tersebut diperoleh Para Penggugat dari 6 pemilik sebelumnya sebagai pemegang Hak Milik Adat, dengan bukti Surat Keterangan Tanah dan cek bersih dari Kepala Desa Ramba. Untuk menguatkan posisi hukum atas peralihan hak, pada tanggal 1 Juli 2008, para Penggugat sepakat melakukan peralihan hak secara autentik melalui transaksi jual beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Rumusan masalah penelitian mencakup tanggung jawab PPAT dalam implementasi asas Nemo Plus Juris terhadap peralihan objek hak tanah, implementasi asas tersebut dalam menjamin

kepastian hukum terhadap perbuatan hukum atas objek tanah, dan analisis hukum terkait putusan hakim nomor 2678/K/Pdt/2015 yang menyangkut implementasi asas *Nemo Plus Juris*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian yuridis normatif, yang bertujuan untuk mengkaji aspek hukum yang bersifat normatif, seperti norma, asas, sistematika hukum, dan dogma-dogma yang terkait dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Dengan sifat deskriptif analitis, penelitian ini berupaya memberikan gambaran rinci dan sistematis mengenai permasalahan yang akan diteliti (Hartono, 1994).

Dalam melakukan analisis, penelitian ini berlandaskan pada gambaran dan fakta yang diperoleh, yang kemudian dianalisis secara cermat untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diidentifikasi. Sumber data utama berasal dari hasil penelitian kepustakaan, di mana peneliti menggali informasi dan konsep-konsep hukum yang relevan dengan tema penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan (Library Research), memastikan bahwa bahan yang diakses dan digunakan dalam penelitian ini berasal dari referensi hukum yang kredibel dan relevan (Ali, 2021).

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, sejalan dengan bidang kajian ilmu hukum. Dalam pendekatan ini, hukum dikonsepsikan sebagai serangkaian norma, asas, dan sistematika hukum yang membentuk dasar analisis terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Dengan demikian, penelitian ini menghadirkan kontribusi dalam pemahaman aspek hukum yang bersifat normatif terkait dengan permasalahan yang dikaji.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab PPAT Dalam Implementasi Asas *Nemo Plus Juris* Terhadap Peralihan Objek Tanah

Dalam implementasi *asas nemo juris* dibutuhkan peran dan tanggung jawab daripada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dasar hukum tanggung jawab PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu (Iftitah, 2014). Tanggung jawab PPAT yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Selain itu PPAT memiliki tanggung jawab (Ismaya, 2013):

1. Wajib bersumpah;
2. Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota setempat untuk didaftarkan dalam "buku tanah" dan dicantumkan pada "sertipikat hak atas tanah" yang bersangkutan;
3. Wajib menyelenggarakan suatu "daftar akta" yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
4. Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
5. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan "laporan bulanan" yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum karena berperan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu PPAT

mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya (Ismaya, 2013).

Seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik." Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor BPN setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak termasuk diantaranya jual beli." Selanjutnya PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan (Haryanti et al., 2023).

Kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang di buat oleh PPAT di buat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu (Haryanti et al., 2023):

1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan.
2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor BPN untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya sebagaimana asas *nemo plus juris*. Asas *nemo plus juris* merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat, perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut (Soerodjo, 2003).

Di dalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *nemo plus juris* dikenal asas itikad baik yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Setiap jabatan harus beroperasi sesuai dengan peraturan hukum yang mengatur wewenangnya. Hal ini diperlukan untuk menghindari konflik dengan jabatan lain dan memastikan kelancaran proses jabatan. Ketika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melampaui batas wewenangnya, hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran wewenang. Dalam implementasi asas *nemo plus juris*, prinsipnya adalah bahwa seseorang tidak boleh memiliki hak yang lebih besar daripada yang dimilikinya dalam transfer kepemilikan tanah. Prinsip itikad baik juga penting sebagai dasar pemilikan tanah yang didasarkan pada data hukum dan fisik yang legal dalam transfer hak, termasuk memberikan panduan hukum tentang prosedur yang benar untuk transfer

hak tanah serta memastikan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku untuk mencegah klaim hukum di masa mendatang (Hapsari & Hafidz, 2017).

Dengan adanya dasar hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta tertentu terkait tanah. PPAT memiliki peran krusial dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, terutama dalam membuat akta sebagai bukti hukum mengenai peralihan hak atas tanah. Sesuai dengan asas *nemo plus juris* yang berlaku, prinsip ini menegaskan bahwa seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak yang melebihi apa yang dia miliki sendiri. Dalam konteks hukum tanah dan transaksi jual beli di Indonesia, asas *nemo plus juris* menunjukkan bahwa individu tidak dapat mengalihkan hak tanah melebihi hak yang dimilikinya. Sebagai bagian dari tanggung jawabnya, PPAT harus memastikan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, seperti jual beli dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, didukung oleh akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. PPAT juga memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu di wilayah kerjanya. Dengan demikian, dalam implementasi asas *nemo plus juris*, PPAT memiliki peran penting untuk memastikan bahwa transaksi yang melibatkan hak atas tanah tidak melampaui hak yang dimiliki individu, sejalan dengan prinsip hukum kepemilikan tanah dan transaksi jual beli di Indonesia.

Dari uraian diatas, dapat kita ketahui bahwa Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap aktaotentik yang mengandung keterangan palsu adalah bahwa notaris tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. PPAT hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil dengan yang sebenarnya lalu menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dan akta otentik tersebut akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap.

PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegangpada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. PPAT diwajibkan melakukan tugasnya dengan benar dan telah memenuhi syarat- syarat pendaftaran tanah baik secara formil dan materil yang telah ditetapkan oleh peraturan dan undang-undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum, apabila hal itu dilakukan notaris terhindar dari masalah ataupun perkara kelalaian, sepanjang notaris telah melakukan prosedur yang telah ditetapkan, maka notaris dapat menjamin kebenaran formil dalam akta ituwalaupun dikemudian hari ada pemalsuan data dalam akta yang dia terbitkan, maka dia terbebas dari tuntutan karena tidak ada kewajiban bagi notaris untuk mencari kebenaran materil.

Implementasi Asas *Nemo Plus Juris* Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terhadap Perbuatan Hukum Atas Objek Hak Atas Tanah

Selain sertifikat dalam implementasi asas *nemo plus juris* juga dapat dilakukan pada kepemilikan tanah dengan pembuktian akta PPAT. Akta PPAT memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Terdapat dua syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan dengan subjek yang membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan

cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum. Syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang (Adjie, 2004).

Hukum Tanah menganjurkan seyogyanya semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Bahwa jual beli tanah hanya bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat tanah apabila dilakukan dengan akta Jual Beli Tanah (AJB) (Silviana et al., 2020).

Kekuatan akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, hal tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara dan sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jelaslah kiranya bahwa adanya akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara, tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya (Dewi et al., 2020).

Dalam arti bahwa tanpa adanya akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kantor Pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUHPerdara. Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu (Dewi et al., 2020):

1. Untuk membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya ke Kantor Pertanahan setempat

Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam yaitu (Urip Santoso, 2019):

1. *Adol Plas* (Jual Lepas)
2. Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
3. *Adolbedol* (Jual Gadai)
4. Pada *adol gadai* (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
5. *Adol Oyodan* (jual Tahunan)
6. Pada *Adol tahunan* (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Sementara itu dalam Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksananya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama

untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Abon et al., 2022).

Dengan adanya suatu pembuktian terhadap kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik atas tanah maka peralihan hak dapat dilakukan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dengan melampirkan sertifikat dan akta yang dibuat oleh PPAT dan syarat-syarat lainnya. Tetapi dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang mana tanah tersebut merupakan tanah warisan itu harus dibuktikan dengan surat kematian pewaris yang dikeluarkan oleh kepala desa/kelurahan. Karena jika terdapat suatu sertifikat jika melakukan peralihan hak atas kepemilikannya memiliki suatu perlindungan secara hukum. Dengan adanya Campur tangan PPAT dan kantor pertanahan terkait peralihan hak atas tanah dapat memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya dalam UUPA arti pendaftaran tidak ditafsirkan dalam sistem positif akan tetapi harus dikaitkan dengan UUPA itu sendiri (Abon et al., 2022).

Asas *nemo plus juris* yang menyatakan bahwa orang 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 siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti, sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. 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 terdaptarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang dipeolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lalu enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif. Adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak (Hadisiswati, 2014).

Asas hukum memberikan makna etis pada peraturan hukum, dalam hal adanya perlindungan yang diberikan oleh asas *nemo plus juris* adalah seimbang antara pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, dengan pihak yang beriktikad baik yang telah memperoleh, menguasai, dan mendaftarkan haknya tanah. Kaidah hukum perlu juga dibedakan dari asas hukum. Sebelumnya akan dijelaskan terlebih dahulu timbulnya pasangan nilai dalam kehidupan manusia yang merupakan asal mula dari asas hukum (Soekanto & Mamudji, 2016).

Bentuk asas hukum, adalah abstrak dan tidak dapat langsung ditemukan pada saat membaca suatu peraturan hukum. Sebagai jantung daripada norma hukum itu sendiri seperti yang dikatakan oleh Prof. Satjipto Rahardjo, asas hukum ini kemudian dikonkretisasi menjadi rumusan pasal pada peraturan perundang-undangan. Asas *nemo plus juris* dapat ditemukan dalam Pasal 19, 23, 32, 38 UUPA, dan Pasal, 3, 4, dan 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Pada penerapannya, asas *nemo plus juris* hanya akan ditemukan secara implisit pada putusan pengadilan yang memenangkan pemilik sesungguhnya (dalam hal ini pemegang akta *eigendom*). Seperti yang disyaratkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, asas *nemo plus juris* tercermin dalam stelsel negatif bertendensi positif pada Pasal 32 Ayat (2). Penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat, selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Untuk mengatasi kelemahan stelsel negatif dalam pendaftaran tanah tersebut, diterapkanlah prinsip *rechtverswerking* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan dalam waktu 5 (lima) tahun untuk memperjuangkan haknya (Yanto & Prianto, 2018).

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa implementasi asas *nemo plus juris* dalam menjamin kepastian hukum terhadap perbuatan hukum atas objek hak atas tanah sebagai berikut :

1. Landasan Konstitusional Kepastian Hukum



2. Dalam konteks pertanahan, asas nemo plus juris tercermin dalam UUD 1945 Pasal 28 D Ayat (1), yang menjamin setiap orang atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 juga memberikan kewenangan pada pemerintah dalam mengatur pertanahan, yang kemudian diperkuat oleh UUPA.
3. Syarat Kepastian Hukum
4. Jan Michiel Otto dan Van Apeldoorn menegaskan syarat-syarat untuk menciptakan kepastian hukum, yang mencakup aturan hukum yang jelas, konsistensi penerapan hukum, penyesuaian perilaku masyarakat terhadap hukum, independensi hakim, dan pelaksanaan putusan pengadilan.
5. Pendaftaran Tanah dan Peranan PPAT
6. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, implementasi asas nemo plus juris tercermin dalam pendaftaran tanah dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sistem pendaftaran tanah cenderung negatif dengan unsur positif, menciptakan bukti hak yang kuat melalui sertifikat tanah dan akta PPAT sebagai alat pembuktian yang sah.
7. Kekuatan Akta Jual Beli Tanah dan Peralihan Hak
8. PPAT memegang peran penting dalam pembuktian kepemilikan tanah melalui akta jual beli. Implementasi asas *nemo plus juris* menuntut akta jual beli yang sah sebagai syarat pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Keberadaan akta ini menegaskan peralihan hak tanah dan memberikan kepastian hukum kepada pemilik yang sah.
9. Implikasi pada Sistem Pendaftaran Tanah
10. Sistem pendaftaran tanah dengan karakteristik negatif, meskipun memudahkan proses pendaftaran, memiliki kelemahan terkait kesulitan bukti kepemilikan yang sesuai. Asas *nemo plus juris* menghadirkan perlindungan bagi pemegang hak yang sebenarnya, namun juga memberikan kesempatan bagi pihak yang beriktikad baik yang telah memperoleh dan mendaftarkan hak tanahnya.
11. Asas Hukum dalam Praktik
12. Asas *nemo plus juris* tercermin dalam rumusan pasal dalam peraturan perundang-undangan. Penerapan asas ini umumnya ditemukan secara implisit pada putusan pengadilan yang mengakui pemilik hak yang sah, serta terlihat dalam prinsip *rechtverswerking* yang memberi kesempatan bagi pihak yang dirugikan untuk memperjuangkan haknya.

Implementasi asas *nemo plus juris* dalam konteks pertanahan memberikan landasan penting dalam menegakkan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, mengatur pendaftaran yang lebih efektif, dan memberikan perlindungan terhadap hak yang sah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Analisis Hukum Atas Putusan Hakim Mengenai Implementasi Asas Nemo Plus Juris

Pertimbangan hakim dalam mengakui hak kepemilikan tanah para penggugat dan memberikan sanksi terhadap tergugat dapat diinterpretasikan sebagai implementasi asas Nemo Plus Juris. Hakim memastikan bahwa keputusan yang diambil sejalan dengan hukum dan tidak memberikan hak lebih dari yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan.

Penting juga untuk dicatat bahwa kepastian hukum dan peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam proses jual beli tanah juga menjadi faktor penting dalam penentuan kepemilikan tanah. Aspek-aspek ini mencerminkan bagaimana kejelasan norma dan implementasi asas Nemo Plus Juris dapat mempengaruhi hasil putusan hakim.

Dalam analisis subjek hukum dalam kasus ini mencakup para penggugat dan tergugat, sementara implementasi asas Nemo Plus Juris tercermin dalam keputusan hakim yang memastikan bahwa hak-hak yang diberikan sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak melebihi dari apa yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan.

Perkara Nomor 40/Pdt.G/2012/PN-PSP menghasilkan putusan yang menguntungkan bagi Para Penggugat. Putusan tersebut mengabulkan sebagian dari gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, dengan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai dan memanfaatkan objek perkara milik Para Penggugat seluas ± 254 hektar tanpa izin adalah Perbuatan Melawan

Hukum. Selain itu, putusan ini juga mengakui Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek perkara tersebut dan menyatakan sahnya beberapa akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Fauziah Hamni, S.H. Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek perkara dalam keadaan baik dan tanpa tanaman akasia kepada Para Penggugat, dan juga diwajibkan membayar ganti rugi sejumlah Rp. 4.055.700.000,- kepada Para Penggugat. Selain itu, Tergugat juga dikenakan sanksi uang paksa (dwangsom) jika lalai menjalankan keputusan pengadilan, dan dihukum untuk membayar biaya perkara selama proses peradilan.

Sementara itu, dalam Perkara Nomor 174/PDT/2014/PT MDN, putusan hakim berbanding terbalik. Putusan ini menerima permohonan banding dari Pembanding, yang semula adalah Tergugat. Putusan tersebut membatalkan putusan Pengadilan Negeri Padang sidempuan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.PSP yang diajukan banding oleh Para Penggugat. Sebagai akibatnya, Para Terbanding (Para Penggugat) dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dengan jumlah tertentu.

Perbedaan utama antara kedua putusan tersebut adalah dalam hasilnya, di mana Perkara Nomor 40/Pdt.G/2012/PN-PSP menguntungkan Para Penggugat, sementara Perkara Nomor 174/PDT/2014/PT MDN menguntungkan Pembanding (Tergugat semula). Hal ini mencerminkan hasil yang berlawanan dari dua tingkat pengadilan yang berbeda dalam perselisihan hukum yang sama. Para Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa adalah milik Para Penggugat yang diperoleh dengan membeli berdasar Akta Jual Beli (AJB) sehingga Para Penggugat dapat dinilai sebagai para pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi, sebaliknya Tergugat tidak dapat mempertahankan kebenaran dalil bantahannya, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum.

Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan suatu mata rantai menyelidiki apakah pemberian hak sebelumnya (*rechtsvoorganger*) mempunyai wewenang menguasai (*beschikking bevoegdheid*) mempunyai wewenang menguasai (*beschikking bevoegdheid*) atau tidak, berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya, apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak. Inilah yang perlu diselidiki terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang mendahului penyerahan hak atas tanah tersebut.

Sementara hasil keputusan hakim dalam putusan Nomor 2678/K/Pdt/2015 adalah hakim menyatakan bahwa PT. Sumatera Sylva Lestari melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik para penggugat tanpa izin, menetapkan para penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut dan mengakui keabsahan serangkaian Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli 1066/2008 s/d Akta Jual Beli Nomor 1150/ 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1152/2008 s/d Akta Jual Beli Nomor 1193/2008. Putusan juga memerintahkan PT. Sumatera Sylva Lestari untuk menyerahkan tanah kepada para penggugat, membayar ganti rugi, serta denda atas kelalaian dalam mematuhi keputusan hukum. Gugatan yang lain ditolak dan PT. Sumatera Sylva Lestari diwajibkan membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Analisis atas pertimbangan putusan hakim dalam Putusan Nomor 2678/K/Pdt/2015, terkait implementasi asas "*Nemo Plus Juris*" (tidak ada yang lebih dari yang diatur oleh hukum) di Indonesia, dapat disimpulkan bahwasannya dalam putusan ini, berdasarkan Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, asas *Nemo Plus Juris* diatur dengan prinsip bahwa tidak seorang pun dapat memberikan hak lebih dari apa yang dimilikinya. Asas ini mengandung makna bahwa dalam suatu transaksi atau perjanjian, pihak-pihak yang terlibat tidak dapat memberikan atau menuntut hak yang melebihi apa yang mereka miliki.

Dapat dipahami bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual Beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960) dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengatur

tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya :”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Negara Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah negatif petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yang artinya hanya menerima akta dan melakukan pendaftaran atas akta tersebut. Petugas tidak berkewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran isi akta yang didaftarkan, sehingga kebenaran informasi pada akta tersebut bisa jadi benar namun bisa juga salah. Hal ini dapat menjadi celah bagi oknum-oknum yang beritikad tidak baik untuk menguasai tanah yang bukan menjadi haknya. Publikasi negatif bertendensi positif maksudnya adalah sertifikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar. Dari pengertian tersebut, dapat diartikan bila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat dapat dibuktikan cacat hukum atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Hal ini tentu saja tidak mencerminkan asas kepastian hukum seperti yang telah menjadi tujuan dari pendaftaran tanah dalam UUPA. Selain itu apabila suatu pihak kehilangan hak atas tanah miliknya akibat tindakan melawan hukum dari pihak lain ataupun adanya kesalahan register dan/atau pencatatan yang dilakukan oleh petugas pendaftaran tanah, maka hal tersebut menjadi tanggungan pemilik tanah seluruhnya dikarenakan negara tidak memberikan ganti rugi atas hilangnya hak atas tanah tersebut meskipun terjadi karena kekhilafan maupun kesengajaan petugas pendaftaran tanah selaku perpanjangan tangan dari negara.

Adapun implementasi asas *nemo plus juris* termaktub dalam eksepsi putusan Nomor 2678/K/Pdt/2015 dijelaskan mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya. Menurut Sutedi (2007), sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hukum pertanahan menyarankan bahwa sebaiknya segala pemindahan hak atas tanah, termasuk transaksi jual beli tanah, harus dilakukan melalui Akta Jual Beli Tanah yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari hal ini adalah untuk menjaga keteraturan administrasi hukum dalam sektor pertanahan serta memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Penting untuk dicatat bahwa jual beli tanah hanya dapat didaftarkan untuk memperoleh sertifikat tanah jika dilakukan melalui proses yang melibatkan Akta Jual Beli Tanah yang sah (Silviana et al., 2020).

Bukti yang diberikan oleh akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara adalah bahwa suatu tindakan hukum telah sah dilakukan, dan hal tersebut secara langsung menegaskan perpindahan hak atas tanah kepada penerima hak secara langsung serta mengkonfirmasi transaksi tersebut sebagai hal yang sudah dilaksanakan dengan baik. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara yang mana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jelaslah kiranya bahwa adanya akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara, tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya (Dewi et al., 2020).

Hakim mempertimbangkan prinsip asas *Nemo Plus Juris* dalam kasus yang dibahas. Prinsip ini diimplementasikan dalam konteks kepemilikan tanah yang menjadi objek perselisihan. Pengadilan mengakui hak kepemilikan yang sah para penggugat sesuai dengan batas-batas tanah yang telah ditentukan berdasarkan bukti yang ada. Selain itu, dalam putusan ini, hakim juga mempertimbangkan peraturan tentang sertifikat tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Hal ini berkaitan dengan keabsahan akta jual beli yang menjadi dasar klaim kepemilikan para penggugat. Pengadilan mengakui keabsahan akta tersebut sebagai bukti sah kepemilikan para penggugat.

Putusan hakim dalam kasus Putusan Nomor 2678/K/Pdt/2015 dan beberapa putusan lainnya, terlihat terdapat perbedaan signifikan dalam penilaian hakim terhadap klaim kepemilikan tanah dan implementasi asas hukum "*Nemo Plus Juris*" di Indonesia. Putusan ini menunjukkan kompleksitas dalam penentuan kepemilikan atas tanah dan prinsip hukum yang mengatur transfer hak. Beberapa putusan terdahulu, seperti Putusan Nomor 174/Pdt./2014/PT.Mdn, menunjukkan adanya ketidaksesuaian pertimbangan hukum dan hasil yang berbeda pada tingkat banding dan kasasi. Namun, dalam Putusan Nomor 2678/K/Pdt/2015, hakim mempertimbangkan prinsip asas *Nemo Plus Juris* dengan cermat dalam konteks kepemilikan tanah yang menjadi sengketa. Pengadilan mengakui kepemilikan sah para penggugat sesuai dengan batas-batas tanah yang telah ditetapkan berdasarkan bukti yang ada. Selain itu, pengadilan juga mempertimbangkan keabsahan Akta Jual Beli (AJB) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang menjadi dasar klaim kepemilikan para penggugat. Dalam konteks inilah, implementasi asas *Nemo Plus Juris* terlihat jelas, menegaskan bahwa hakim memastikan pihak-pihak terlibat hanya memperoleh hak yang sesuai dengan yang mereka miliki secara sah berdasarkan hukum yang berlaku.

SIMPULAN

Tanggung jawab PPAT telah diatur dalam Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanggung jawab PPAT yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. PPAT diwajibkan melakukan tugasnya dengan benar dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah baik secara formil dan materil yang telah ditetapkan oleh peraturan dan undang-undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum, apabila hal itu dilakukan, PPAT terhindar dari masalah ataupun perkara kelalaian. Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur yang telah ditetapkan, walaupun PPAT hanya dapat menjamin kebenaran formil dalam akta itu saja, jika dikemudian hari ada pemalsuan data dalam akta yang dia terbitkan, maka dia terbebas dari tuntutan karena tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk mencari kebenaran materil.

Implementasi asas *nemo plus juris* dalam menjamin kepastian hukum atas perbuatan hukum terkait objek tanah dapat diamati dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prinsip ini tercermin dalam pembuktian yang sah melalui akta PPAT sebagai syarat mutlak untuk pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli. Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan PPAT merupakan syarat penting yang menegaskan keabsahan perpindahan hak. Menurut asas *nemo plus juris*, pengalihan hak oleh pihak yang tidak berhak adalah batal, menegaskan pentingnya akta yang sah sebagai bukti hukum yang memastikan keabsahan transaksi atas kepemilikan tanah.

Putusan Pengadilan secara cermat mempertimbangkan asas *nemo plus juris* dalam konteks kepemilikan tanah yang disengketakan, mengakui kepemilikan sah para penggugat sesuai batas tanah yang didukung oleh bukti yang ada. analisis terhadap putusan Nomor 2678/K/Pdt/2015 menegaskan bahwa objek asas Nemo Plus Juris adalah pemilik sah atas tanah yang melakukan penyerobotan, dan putusan ini mencerminkan implementasi asas tersebut. Meskipun Tergugat, PT. Sumatera Sylva Lestari, dianggap melanggar hukum karena menguasai tanah tanpa izin, hakim memastikan bahwa keputusan yang diambil sejalan dengan hak-hak yang dimiliki Para Penggugat sebagai pemilik sah. Hakim mengakui keabsahan Akta Jual Beli (AJB) dan menetapkan Para Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Dengan demikian, putusan ini secara konsisten mengikuti prinsip Nemo Plus Juris, yang menegaskan bahwa tidak seorang pun dapat memberikan hak lebih dari yang dimilikinya, dan hakim memastikan pemulihan hak sesuai dengan prinsip tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80.
- Adjie, H. (2004). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30*. Tahun.
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Dewi, Y. P., Marlina, T., & Maulida, I. (2020). *KEKUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH DALAM PROSES MENJADI SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM)*.
- Fauzi, A., & Hardian, A. (2023). Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 1932–1943. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1530>
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 118–146.
- Hapsari, S. D., & Hafidz, J. (2017). Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya. *Jurnal Akta*, 4(1), 51–54.
- Hartono, S. (1994). *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*. Alumni.
- Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). PERAN PPAT TERHADAP PELAKSANAAN ASAS NEMO PLUS YURIS PADA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(3), 1–5.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 2(3).
- Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Graha Ilmu.
- Martini, R., Limbong, D., & Isnaini, I. (2023). Kedudukan Hukum Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 di Kementerian Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 2029–2043. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1460>
- Pulungan, M. T., & Zul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2).
- Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah. *Law, Development and Justice Review*, 3(2), 191–195.
- Sinaga, H. A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2022). Peran Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Tanjungbalai. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(1), 79–90. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i1.1127>
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2016). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Press.
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arkola.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.



Yanto, N. E., & Prianto, Y. (2018). IMPLEMENTASI ASAS NEMO PLUS YURIS SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PEMBATALAN SERTIFIKAT NOMOR 2690/KEBON KELAPA). *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 16(1).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria