

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH
ORANG YANG TIDAK BERHAK DI KABUPATEN GOWA**



ANDI WIJAYA

4519060025

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bosowa.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA**

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan penelitian dan penulisan Hukum Mahasiswa :

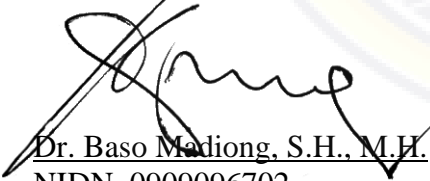
Nama : Andi Wijaya
Nim : 4519060025
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : A. 83/PDT/FH-UNIBOS/III-GANJIL/2023
Tgl. Pendaftaran Judul : 31 Maret 2023
Judul Skripsi : "Analisi Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Orang Yang Tidak Berhak Di Kabupaten Gowa"

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian proposal skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

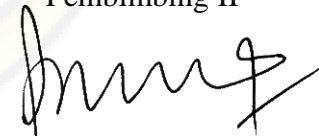
Makassar, 25 September 2023

Disetujui:

Pembimbing I,


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

Pembimbing II


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.
NIDN. 0920086701

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.
NIDN: 0924056801

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Andi Wijaya
NIM : 4519060025
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : A. 83/PDT/FH-UNIBOS/III-GANJIL/2023
Tanggal Pendaftaran Judul : 31 Maret 2023
Judul Skripsi : "Analisi Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Orang Yang Tidak Berhak Di Kabupaten Gowa"

Telah disetujui Skripsinya untuk diajukan dalam ujian Sripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

Makassar, 25 September 2023

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.
NIDN: 0924056801

HALAMAN PENGESAHAN

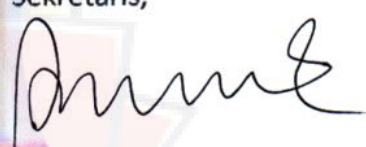
Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 83/PDT/FH-UNIBOS/III-GANJIL/2023 tanggal 31 Maret 2023 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Kamis, 7 September 2023 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **ANDI WIJAYA** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4517060025** yang dibimbing oleh **Dr. Baso Madiong, S.H.,M.H. selaku Pembimbing I** dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H. selaku Pembimbing II** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris,


Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua

: 1. Dr. Baso Madiong, S.H.,M.H.

2. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

3. Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

4. Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)

LEMBARAN PERNYATAAN

Nama : **Andi Wijaya**

NIM : **4519060025**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK DI KABUPATEN GOWA”. Ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Makassar, 25 September 2023



Andi Wijaya

ABSTRAK

Andi Wijaya (4519060025), ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK DI KABUPATEN GOWA "dibawah bimbingan Baso madiong dan Andi Tira"

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peraturan hukum terhadap seseorang yang berhak atas suatu tanah. Untuk mengetahui Bagaimanakah penerapan *asas nemo plus iuris* dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris . Lokasi Penelitian di Kantor Advokat Jusman Sabir & Rekan, Kantor ATR/BPN Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, dan Kantor PPAT/Notaris Abdurrifai Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan. Penelitian ini menggunakan Bahan Hukum Data Primer dikumpulkan dengan cara menggunakan wawancara Bahan hukum sekunder meliputi peraturan perundang-undang, pendapat ahli dalam buku-buku, jurnal, website, arsip-arsip dari instansi yang terkait, Bahan Hukum kemudian dianalisis secara Kualitatif yang dituangkan dalam bentuk deskriptif. Hasil penelitian penunjukkan bahwa Peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak Apabila dianalisis dalam hukum perjanjian maka melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara Ayat (4) yaitu “ suatu sebab yang halal” perjanjian yang dilakukan adalah batal demi hukum dan dari semula dianggap tidak pernah ada. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sebenarnya yang di tuangkan melalui *Asas nemo plus iuris* dikonkretkan melalui ketentuan UUPA bahwa sertifikat sebagai alat pembuktian hak yang bersifat kuat. Pembeli bermaksud untuk memperoleh Akta Peralihan hak atas tanah di PPATnamun PPAT tidak dapat memberikan Akta peralihan hak atas tanah karena salah satu syarat tidak terpenuhi PPAT menganut prinsip kehati-hatian, untuk itu pemilik tanah yang sebenarnya masih bisa memperoleh hak kembali dengan melakukan Upaya penyelesaian sengketa.

Kata kunci : Hak Atas Tanah, Peralihan Hak, Orang Yang Tidak Berhak..

ABSTRACT

Andi Wijaya (4519060025), JURIDICAL ANALYSIS OF TRANSFER OF LAND RIGHTS BY INNOCENTS IN GOWA DISTRICT "under the guidance of Baso mading and Andi Tira"

This study aims to find out and analyze the legal regulations for someone who has the right to a land. To find out how the application of the nemo plus juris principle is in the settlement of the transfer of land rights by unauthorized persons. This study uses a qualitative research type using an empirical juridical approach. The research locations are the Advocate Office of Jusman Sabir & Partners, the ATR/BPN Office of Gowa Regency, South Sulawesi Province, and the PPAT/Notary Abdurrifai Office, Maros Regency, South Sulawesi Province. This research uses Legal Materials. Primary data is collected by means of interviews. Secondary legal materials include laws and regulations, expert opinions in books, journals, websites, archives from related agencies. Legal materials are then analyzed qualitatively in the form of descriptive. The results of the study show that the transfer of land rights by unauthorized persons. When analyzed in the law of the agreement, it violates the provisions of Article 1320 of the Civil Code Paragraph (4) namely "a lawful cause". Legal protection for real landowners which is stated through the principle of nemo plus juris is concretized through the provisions of the UUPA that certificates are a strong means of proving rights. The buyer intends to obtain a deed of transfer of land rights at the PPAT, but the PPAT cannot issue a deed of transfer of land rights because one of the conditions is not fulfilled, the PPAT adheres to the precautionary principle, for this reason, the actual land owner can still get the rights back by making efforts to settle disputes.

Keywords : *Land Rights, Transfer of Rights, Ineligible People..*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarokatuh

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT. Atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penelitian ini dapat terselesaikan tepat waktu. Tidak lupa untuk mengirimkan sholawat dan salam untuk junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Yang senang tiasa menuntun umatnya dalam menuntut ilmu dan berbuat kebaikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul penelitian "Analisi Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Orang Yang Tidak Berhak Di Kabupaten Gowa"

Berbagai rintangan dan hambatan telah penulis hadapi selama penyusunan skripsi ini. Namun berkat doa, bantuan, dorongan, bimbingan dan kerjasama dari berbagai pihak sehingga rintangan dan hambatan tersebut dapat teratasi dengan sebaik-baiknya.

Menjadi sebuah kebanggan dan suatu kesyukuran yang luar biasa bagi penulis karena dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, secara khusus penulis mempersembahkan skripsi ini sebagai ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada ibu tercinta Sri Yanti Ayahanda Supardi Djiman dan orang yang selalu memberikan doa dan dukungannya kepada penulis. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya juga penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya.,S.T.,M.Si. Selaku Rektor Universitas Bosowa .
2. Ibu Dr. Yulia A Hasan.,S.H.,M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

3. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru.,S.H.,M.H. Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bosowa.
4. Bapak Dr. Baso Madiong.,S.H.,M.H. Selaku pembimbing I dan Ibu Dr. Andi Tira.,S.H.,M.H. Selaku pembimbing II yang telah membantu serta meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan kepada penulis.
5. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru., S.H.,M.H Dan Ibu Hj. Kamsilaniah., S.H.,M.H. Selaku Dosen Penguji.
6. Seluruh Dosen Pengajar Di Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
7. Seluruh Staf Akademik Dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
8. Ibu Wendi Amelia Priani.,S.H. Selaku Kordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.
9. Kaka Refiza Widya Wiratama Putri Selaku Staf Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.
10. Bapak Dr. Abdurrifai.,S.H.,M.Kn. Selaku Pimpinan Kantor PPAT/Notaris Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan.
11. Bapak Jusman Sabir.,S.H.,M.M. Selaku Pimpinan Kantor Advokat Jusman Sabir & Rekan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.
12. Keluarga Besar Kake H. Djiman Dan Kake Subari Beserta Cucuk-Cucknya Yang Telah Memberi Dukungan Dan Doa Dalam Menyelesaikan Skripsi Ini.
13. Adik Terbaik Ariya Yang Selalu Membantu Dalam Menyelesaika Skripsi Ini.

14. Ayu Amelia Yang Sering Memberikan Dukungan Serta Doa-Doa Agar Diberikan Kemudahan Dan Kelancaran Untuk Menyelesaikan Skripsi Ini.
15. Andima adik Perempuan Terbaik Yang Selalu Membantu Dan Memberi Dukungan Untuk Menyelesaikan Skripsi Ini.
16. Sahabat Terbaik Yang Bisa Diandalkan Canthika Ramadhani Saputri, Putu Herlina Darmayanti, Yang Selalu Memberikan Informasi Update.
17. Teman-Teman KKN Tematik Angkatan 53 Di Kantor Advokat Jusman Sabir & Rekan.
18. Teman-teman Kelas A dan Kelas D Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
19. Teman-Teman Angkatan 19 Fakultas Hukum Universitas Bosowa..

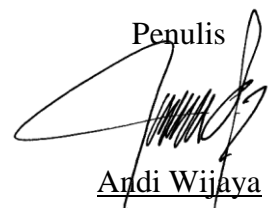
Dan kepada Semua Pihak Yang Tidak Dapat Penulis Tuliskan Namanya Satu Persatu. Penulis Menyadari Sepenuhnya Bahwa Dalam Penulisan Dan Penyusunan Skripsi Ini Tentunya Tidak Luput Dari Kekurangan Dan Kekeliruan, Baik Isi Maupun Tulisannya. Oleh Karena Itu Dengan Segala Kerendahan Hati, Penulis Bersedia Menerima Segala Kritik Dan Saran Yang Sifatnya Membangun Demi Kesempurnaan Skripsinya.

Semoga Allah SWT Melimpahkan Rahmat-Nya Kepada Semua Pihak Yang Telah Memberikan Bantuan Jasa Serta Dukungan Moril Kepada Penulis. Semoga Pula Skripsi Ini Dapat Berguna Bagi Pengembangan Ilmu, Khususnya Ilmu Hukum. Aamiin Ya Rab Allamin.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarkaatur

Makassar, 25 September 2023

Penulis



Andi Wijaya

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
LEMBARAN PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	6
1. Pengertian Tanah.....	6
2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	8
3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah.....	9
4. Macam-macam Hak atas Tanah	14
B. Tinjauan umum tentang peralihan Hak atas tanah	25
1. Dasar HukumPeralihan hak atas tanah.....	25
2. Pengertian peralihan Hak atas tanah	26
3. Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli Menurut UUPA ...	26
4. Cara terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli.....	29
5. Penyerahan Barang Dalam Jual-Beli	32
C. Mekanisme pendaftaran tanah dan hak milik.....	38
1. Pengertian pendaftaran tanah	38
2. Mekanisme Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	40

D. Tinjauan Umum Asas <i>Nemo Plus yuris</i>	47
1. Pengertian <i>asas nemo plus yuris</i>	47
2. Peralihan hak yang melanggar <i>asas nemo plus yuris</i>	48
E. Perlindungan Hukum Asas <i>nemo plus yuris</i>	53
1. Pengertian perlindungan hukum	53
2. Perlindungan <i>asas nemo plus yuris</i>	54
BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Lokasi penelitian	57
B. Tipe penelitian.....	58
C. Jenis dan Sumber Data	58
D. Teknik Pengumpulan Data.....	59
E. Analisis Data	59
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dari peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak	61
B. Penerapan <i>asas nemo plus yuris</i> dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak	74
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang menimbulkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.¹

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disetujui atas sebidang tanah milik, maka di dalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. dan juga ini pun harus dengan melalui persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.²

Ketentuan tersebut menerangkan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subjek hukum yang satu ke subjek hukum lainnya, oleh karena itu menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah yaitu melalui proses jual beli. Yang dimaksud jual beli menurut ketentuan Pasal

¹ Legianty, Fanny Amelia, and Yunanto Yunanto. "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah." *Notarius* 12.2 (2019): 1027-1039. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/29151>

² Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Bandung, hlm. 27

1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.³

Dalam jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing memiliki kewajiban dan berbagai hak, maka keduanya masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).⁴

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum yaitu asas itikad baik dan *asas Nemo Plus Yuris*. Asas itikad baik berbunyi, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.⁵

Menurut Adrian Sutedi, Asas itikad baik berpandangan bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi

³ Opcit, Legianty, F. A., & Yunanto, Y.

⁴ Idris Zainal. Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata. Fakultas Hukum USU. Medan, hlm. 36

⁵ Sawin Dewi Hapsari, & Jawade Hafidz. (2017). Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemilikinya. *Jurnal Akta*, 4(1), 51-54. <https://core.ac.uk/download/pdf/236377713.pdf>

pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Jadi, walaupun pemegang tanda bukti hak bukanlah pemilik sebenarnya, tetapi sistem publikasi positif ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap tanda bukti hak yang dimiliki oleh pemegangnya.⁶

Sistem publikasi negatif menganut *Asas Nemo Plus Juris*, yaitu 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.⁷

Ini berarti pengalihan hak oleh seseorang yang tidak berhak adalah batal. Seseorang yang tidak berhak atas sebidang tanah dengan sendirinya tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain. Asas ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya apabila tanahnya disertipikatkan oleh orang lain.⁸

Sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila terjadi suatu sengketa tanah, misalnya terbitnya suatu sertipikat atas nama orang yang tidak berhak, asas yang digunakan dalam hal ini adalah *Asas Nemo Plus Juris*, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dan tindakan orang lain yang mengalihkannya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.⁹

⁶ Adrian Sutedi. (2008). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 130

⁷ Ibid, hlm. 131

⁸ Umar Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. hlm 25

⁹ Elza Syarieff, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm 17.

Mengenai peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak melibatkan masalah hukum yang sangat serius dan berpotensi mengakibatkan sengketa dan ketidakadilan terhadap masyarakat. Permasalahan seperti ini dapat timbul karena beberapa alasan, termasuk penipuan, pemalsuan dokumen, tindakan korupsi, atau pelanggaran hukum lainnya.

Permasalahan hukum yang akan diteliti berkaitan dengan uraian diatas penulis ilustrasikan bahwa di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa. Budi Masarrai (Budi Masarrai adalah Nama samaran) telah mengalihkan Hak atas tanah kepada Daramatasia (Daramatasia adalah Nama samaran), dengan melakukan perjanjian jual-beli secara tertulis, tanpa sepengetahuan Marwa. Marwa adalah pemilik tanah tersebut. Padahal Marwa tidak pernah menjual, mengalihkan, atau mewariskan tanahnya kepada kesiapapun tiba- tiba tanahnya beralih kepada Daramatasia. Tanah tersebut sudah di alihkan dalam bentuk jual beli dengan di bawah tangan. Oleh Budi Masarrai. Tanah tersebut terletak di Dilompo, Domba, Kampung Pao – Pao, Kelurahan Paccinongan, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Dengan luas Tanah 3.000 M dengan Kohir IISII NO Persil 232 C1.

Tentunya hal seperti ini sangat merugikan pemilik tanah yang sebenarnya, apalagi tanah tersebut sudah dikelola dalam bentuk perumahan oleh pihak ketiga yang telah membeli tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak merupakan masalah serius yang harus ditemukan penyelesaiannya. Pemilik tanah yang sebenarnya perlu perlindungan hukum. Diperlukan penelitian untuk menganalisis faktor hukumnya melalui karya

ilmiah yang berjudul “**Analisis yuridis peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak di kabupaten gowa.**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang dialihkan oleh pihak yang tidak berhak atas tanah ?
2. Bagaimanakah penerapan *asas nemo plus juris* dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peraturan hukum terhadap seseorang yang berhak atas suatu tanah.
2. Untuk mengetahui penerapan *asas nemo plus juris* dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat luas, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran, masukan bagi masyarakat umum dan instansi Kantor Pendaftaran Tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berkeinginan melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.¹⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat.
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas.
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya

¹⁰ Op.cit, Adrian Sutedi, hlm. 31

maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah digunakan dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹²

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah merupakan suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas bisa memberikan pemahaman bahwa tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya

¹¹ Anonim, (2007), Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hlm. 6

¹² Boedi, Harsono,(1999), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta, hlm.18

perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.¹³

2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam - macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama kepada orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama kepada orang lain atas bagiandari bumi Indonesia. Dalam hal ini hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, hak atas tanah tersebut adalah hak yang paling sempurna dan terpenuh sifat dan kewenangannya di banding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5

¹³ John Salindeho, (1993), Masalah Tanah dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.23.

Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun barang-barang tambah, dan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).¹⁴

3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan oleh pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Akan tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan tanahnya justru dilakukan oleh pihak lain. Misalnya pada kasus apabila tanah yang dimiliki oleh pemegang hak disewakan oleh pihak lain dan secara otomatis yang menyewa tersebut dapat menguasai secara fisik.

¹⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, (2018), Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta. hlm. 11.

Di dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai jaminannya, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah.¹⁵

Dalam hukum tanah nasional diterapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

a. Hak bangsa Indonesia

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Bangsa Indonesia merupakan hak dari Bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia.

Menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA, pengertian bumi selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sendiri biasa disebut dengan istilah tanah.

Menurut Pasal 1 ayat (3) UUPA hak bangsa adalah hubungan hukum yang bersifat pribadi. Subjek dari hak Bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang bersatu sebagai bangsa Indonesia

¹⁵ Ibid, hlm. 12.

yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang. Hal ini meliputi seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Hak bangsa mengandung unsur kepemilikan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, maka di dalam hak bangsa terdapat juga hak milik perseorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara.¹⁶

b. Hak menguasai Negara

Hak menguasai negara bersumber dari pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam Pasal 2 UUPA.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, hubungan antara hukum negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya merupakan pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia atau sebagai badan penguasa untuk pada tingkat tertinggi. (Pasal 2 ayat (2) UUPA):

¹⁶ Ibid, hlm. 15.

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan: peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁷

Hak menguasai negara, menurut Pasal 2 ayat (3) UUPA memiliki tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Subjek dari hak menguasai negara adalah negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi semua tanah dalam wilayah republik Indonesia. Baik tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki maupun hak-hak perseorangan.¹⁸

c. Hak ulayat masyarakat

hukum adat Hak ulayat diatur di dalam Pasal 3 jo Pasal 5 UUPA. Hak ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak ini meliputi keseluruhan tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang

¹⁷ Ibid, hlm. 16.

¹⁸ Ibid, hlm. 18.

bersangkutan, baik yang sudah dimiliki seseorang dengan hak perseorangan maupun yang belum. Pemegang hak ulayat merupakan masyarakat hukum adat, sedangkan yang menjadi objek hak ulayat merupakan semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Hak ulayat memiliki kekuatan yang berlaku ke dalam dan keluar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya. Sedangkan kekuatan yang berlaku keluar dalam hubungannya dengan anggota hukum adatnya, yang disebut “orang luar” atau “orang asing”.¹⁹

d. Hak-hak individual

(hak-hak perorangan atas tanah) Hak-hak individual (hak perorangan atas tanah) terdiri atas:

1) Hak atas tanah

- a) Hak atas tanah yang primer adalah hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa, yang didapatkan berdasarkan pemberian hak oleh negara. Terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b) Hak atas tanah sekunder merupakan hak atas tanah yang bersumber dari pemberian hak oleh pemilik tanah berdasarkan perjanjian. Terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan lain-lain. (Pasal 37, 41 dan 53 Undang-undang Pokok Agraria).

¹⁹ Ibid, hlm. 19.

2) Wakaf (Pasal 49 UUPA)

Tanah wakaf adalah hak atas tanah yang semula merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.

3) Hak jaminan atas tanah: hak tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51 UUPA dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999).²⁰

4. Macam-macam Hak atas Tanah

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1) Hak milik (HM)

Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut adalah hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak

²⁰ Ibid, hlm. 13.

guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdata berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini berhubungan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik merupakan hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.²¹

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.²²

Sedangkan terkuat artinya:²³

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

²¹ Boedi Harsono, Op. Cit, hlm 292.

²² AP. Parlindungan, (1986), Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, hlm. 65.

²³ Effendy Perangin, (2005), Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 237.

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukkannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak - hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu adalah hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk memperlihatkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.²⁴

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

²⁴ G. Kartasapoetra, dkk, (1991), Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT. Rineka Cipta Jakarta, hlm. 7.

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
- (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- a) tanahnya jatuh kepada negara
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 untuk kepentingan umum.
 - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (3) Karena diterlantarkan
 - (4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah

2) Hak Guna Usaha

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan

dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dimiliki dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.²⁵

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha yaitu selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak boleh diperpanjang paling lama 25 tahun.

b) Hapusnya Hak Guna Usaha

- (1) Jangka waktu berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- (3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- (4) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah

²⁵ Effendy Perangin, op. cit, hlm. 258.

(7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

3) Hak Guna Bangunan

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- (2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh. Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna.

bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh sebab itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.²⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

²⁶ Ibid, hlm. 275.

- (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- (4) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan / pemegang hak milik sesudah HBG itu hapus.
- (5) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- (6) Pertanahan.

b) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- (1) Jangka waktu telah berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah

4) Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemilikinya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan. Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut Pasal 45

UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwalikan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jualbeli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung

memindahkan hak milik terhadap orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak boleh dituntut kembali". Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

Cara pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
- b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.

- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.²⁷

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, “seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.”

Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai Hak gadai merupakan menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

²⁷ Boedi Harsono, op.cit, hlm. 19.

- 2) Hak Usaha Bagi Hasil Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.
- 3) Hak Menumpang Hak menumpang merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktuwaktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian Hak sewa tanah pertanian merupakan menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Dasar Hukum Peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari

kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik 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 dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.²⁸

2. Pengertian peralihan Hak atas tanah

Dalam hukum dikenal adanya pemindahan hak dan peralihan hak. Pemindahan hak merupakan perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Perbuatan hukum pemindahan hak disebut dengan peralihan hak. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan hak terjadi karena pewarisan. Dalam hukum, pewarisan bisa dilakukan menurut hukum waris islam, perdata barat, dan hukum adat. Dalam peralihan hak karena pewarisan yang objeknya tanah, dapat diwariskan kepada ahli waris. Adapun objek tanah tersebut bisa berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

3. Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli Menurut UUPA

Padadarnya proses peralihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Notaris. Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti hak

²⁸ Dian Ekawati, Dewi Kusumo Wardhani, & Dian Eka Prastiwi . (2021). Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Community Service Journal*, 2, 90-101. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2941716>

atas tanah beralih segera setelah terjadi persetujuan harga dan telah dibayar oleh pembeli.²⁹

Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur mengenai semua 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 dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.³⁰

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah

²⁹ Pratiwi Handayani Daswar., Zulkifli Makkawaru, & Andi Tira. (2022). Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Makassar. *Clavia*, 20(2), 239-246. <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/6186>

³⁰ Murni, C. S. (2018). Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertipikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2). <https://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/108>

dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mana Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapatkan kepastian

hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum, yang dalam Bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtszekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warganegara atau para pihak.

4. Cara terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli

Peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan tanpa akta jual beli. Jika suatu peralihan hak sudah dibuatkan secara bawah tangan maka untuk mengajukan balik nama sertifikat tersebut harus dibuatkan lagi akta jual beli di PPAT. Hal-hal yang harus diperhatikan sebelum melakukan jual beli tanah adalah Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada kantor pertanahan yang berwenang, Para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.³¹

Akta di bawah tangan/ tulisan-tulisan di bawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum yang berwenang, tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta dibawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian³²

³¹ Darmawan, Arif. "Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum." *Asian Journal of Innovation and Entrepreneurship (AJIE)* 3.01 (2014): 13-16. <https://journal.uji.ac.id/ajie/article/view/7794>

³² Sulhan, Irwansyah Lubis, and Anhar Syahnel. (2018) "Buku 1: Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pandua Praktis Dan Murah Taat Hukum)." *Mitra Wacana Media, Bogor*

Akta di bawah tangan menurut Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam melakukan balik nama sertifikat tidak hanya berdasarkan kwitansi lunas dari Penjual atas pembelian tanah dan/atau bangunan. Jika penjual tanah sudah tidak bisa ditemui lagi atau sudah meninggal dunia, maka pembeli tersebut akan mengalami kesulitan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud. Untuk dapat melakukan balik nama (dalam hal ini peralihan hak) atas tanah dan/atau bangunan, harus dilakukan dengan cara tertentu, yaitu jual beli, hibah, tukar menukar, atau inbreng (pemasukan ke dalam suatu perusahaan). Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum³³

Dapat dilakukan proses jual beli dimaksud. Yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

³³ Op.cit, Darmawan.

- a. PPAT sementara → adalah Camat yang diangkat sebagai PPAT untuk daerah –daerah terpencil
- b. PPAT → Notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala BPN untuk wilayah kerja tertentu. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut, biasanya PPAT yang bersangkutan akan meminta data-data standar, yang meliputi:
 - 1) Data tanah, meliputi: Asli PBB 5 tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran(bukti bayarnya), asli sertipikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama), asli IMB (bila ada, dan untuk diserahkan pada Pembeli setelah selesai proses AJB), bukti pembayaran rekening listrik, telpon, air (bila ada), Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), harus ada Surat Roya dari Bank yang bersangkutan.
 - 2) Data Penjual & Pembeli (masing-masing) dengan kriteria sebagai berikut:
 - a) Perorangan: Copy KTP suami isteri, Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah, Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)
 - b) Perusahaan: Copy KTP Direksi & komisaris yang mewakili, Copy Anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri kehakiman dan HAM RI, Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual atau Surat Pernyataan Sebagian kecil asset
 - c) Dalam hal Suami/isteri atau kedua-duanya yang namanya tercantum dalam sertipikat sudah meninggal dunia, maka yang

melakukan jual beli tersebut adalah Ahli Warisnya. data-data yang diperlukan adalah: Surat Keterangan Waris (Untuk pribumi: Surat Keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan oleh Camat dan Untuk WNI keturunan: Surat keterangan Waris dari Notaris, Copy KTP seluruh ahli waris, Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah, Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda-tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisir oleh Notaris, bukti pembayaran BPHTB Waris (Pajak Ahli Waris), dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan Nilai tidak kena pajaknya. Nilai tidak kena pajaknya tergantung dari lokasi tanah yang bersangkutan.³⁴

5. Penyerahan Barang Dalam Jual-Beli

Penjual memiliki kewajiban untuk:

- (1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
- (2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
- (3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Mengenai penanggungan menurut Pasal 1491 KUHPerdara, kewajiban penjual dua hal:

- (1) Menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram,

³⁴ Op.cit, Darmawan,

(2) Menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian, namun diperbolehkan diperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung sesuatu apapun.

Penjual menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram berarti penjual diwajibkan menanggung si pembeli terhadap setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada seorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas barang itu dan tidak diberitahukan sewaktu jual-beli dilakukan.

Jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. Tentang cara memperoleh hak milik, Pasal 584 KUHPerdara, mengatur: Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan cara pemilikan, karena perlekatan, karena kadaluwarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut. Berdasarkan Pasal 584 KUHPerdara, syarat penyerahan sebagai berikut.

- (1) Alas hak (*rehtstitel*) berupa perjanjian konsesuil, obligatoir.
- (2) Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).
- (3) Dilakukan oleh orang yang wenang menguasai.³⁵

³⁵ Badruzaman Darus Mariam, (1991), KUHPerdara Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan Bagian Peraturan Perikatan, Terjemahan oleh Sulaiman Binol, Dian Jakarta .hlm.70.

Pasal 1504 KUHPerdato mengatur, "Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Pasal 1506 KUHPerdato Ia (penjual) diwajibkan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui tentang adanya cacat itu kecuali jika Ia, dalam hal yang demikian, telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Hukum memperbolehkan penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun dengan diperjanjikan, namun dengan pembatasannya sebagai berikut:

- (1) Tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUHPerdato).
- (2) Jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUHPerdato).

Bila penjual tidak diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun, maka sebagai akibat dari cacat hukum yang tersembunyi, sebagai berikut:

- (1) Penjual mengetahui cacat barang, maka ia wajib mengembalikan harga pembelian; mengganti segala kerugian yang diderita oleh sipembeli sebagai akibat bercacatnya barang, dan bunga kepada si pembeli (Pasal 1508 KUHPerdara)".
- (2) Penjual tidak mengetahui cacat barang itu, maka ia wajib mengembalikan harga pembelian, dan menggantikan pada si pembeli apa yang telah dikeluarkan dalam penyelenggaraan pembelian dan penyerahan tersebut sekedar hal itu memang telah dikeluarkan oleh si pembeli (Pasal 1509 KUHPerdara).
 - a. Objek jual beli

Objek jual beli sama dengan objek perjanjian berupa benda atau barang. Dalam KUHPerdara ditemukan dua istilah, yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*).³⁶ Pada umumnya yang diartikan dengan benda (berwujud, bagian kekayaan, hak) ialah segala sesuatu yang "dapat" dikuasai manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 499 KUH Dagang). Pengertian ini adalah *abstrak*. Kata "dapat" mempunyai arti penting, karena membuka berbagai kemungkinan, yaitu pada saat tertentu sesuatu itu belum berstatus objek hukum, namun ada saat yang lain merupakan objek hukum, seperti aliran listrik. Untuk menjadi objek

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, (1997), Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Bandung: Penerbit Alumni, hlm. 35

hukum harus memenuhi syarat yaitu penguasaan manusia dan mempunyai nilai ekonomi dan karena itu dapat dijadikan sebagai objek perbuatan hukum.³⁷

Benda dibedakan antara benda tidak bergerak dan benda bergerak. Perbedaan ini disebutkan oleh Pasal 504 KUHPerdara dan dijelaskan dalam Pasal 506-518 KUHPerdara. KUHP tidak secara konsekuen mempergunakan pengertian umum terhadap benda. Dalam beberapa ketentuan benda diberikan pengertian yang spesifik misalnya kepentingan (Pasal 467 KUHPerdara). Terdapat faham - yang menginginkan agar benda dibedakan dalam benda tetap dan benda bergerak serta paham yang menginginkan agar benda dibedakan dalam benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Nederland dalam KUHPerdara yang baru disamping tetap mempertahankan pendirian lama, yaitu mengenai pembedaan benda tetap dan bergerak, juga menambah, pembedaan benda terdaftar dan tidak terdaftar.

KUHPerdara membedakan secara teliti antara benda-benda tak berberak dan bendabenda bergerak, karena mengandung banyak peraturan yang berdasarkan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pada umumnya dikatakan benda tidak bergerak meliputi tanah, tanaman dan bangunan dengan bagian-bagiannya yang dengan semen atau paku melekat pada bangunan itu atau yang dimaksudkan oleh pemilik bangunan untuk tetap dipakai guna itu, benda-benda lainnya termasuk istilah benda bergerak. Hukum adat tidak mengenal pembagian benda

³⁷ Ibid.

bergerak dan benda tidak bergerak.³⁸ Perbedaan benda bergerak dan tidak bergerak penting artinya berhubungan dengan bezit, levering (penyerahan), verjaring (kadaluarsa), bezwaring.³⁹

Penyerahan barang tidak bergerak khususnya tanah, dengan penyerahan yuridis berupa balik nama di Kantor Pertanahan. Dengan berlakunya UUPA; proses terjadinya peralihan hak milik yang sudah dibukukan sebagai berikut: Fase pertama: Fase yang mendahului akta PPAT, berupa perjanjian konsensuillobligatoir, yang merupakan caccsa (titel) dari penyerahan hak; Fase kedua: Akta PPAT, pihak penjual dan pembeli harus menuangkan kehendak tentang penyerahan itu dalam akta PPAT. Akta PPAT semacam akta transport dan hal tanah kekuatan sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran; Fase ketiga: Pendaftaran di Kantor Pertanahan. Mengenai penyerahan atas kebendaan bergerak yang berwujud dilakukan dengan cara penyerahan fisik dari kebendaan tersebut dari penjual dan pembeli, sesuai dengan prinsip *bezit* atas kebendaan bergerak pada Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata.

Penyerahan kebendaan tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian sebelum penyerahan terlebih dahulu ada peristiwa perdata berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut.

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, (200), Asas-asas Hukum Perjanjian, Bandung: Penerbit CV Mandar Maju; , hlm. 24

³⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan,(1981), Hukum Perdata: Hukum Benda, Cetakan Keempat, Yogyakarta: Penerbit Liberty, , hlm. 23.

C. Mekanisme pendaftaran tanah dan hak milik

1. Pengertian pendaftaran

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alashak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hakatas tanah).

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁰

⁴⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah : Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah/Negara secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan/data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu. Pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti hak dan pemeliharannya”.⁴¹

Dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah, Boedi Harsono mengemukakan bahwa “penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan”.⁴²

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan, Pemerintah adalah penyelenggara Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan tanah itu dengan mengadakan:

- a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

⁴¹ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, (1971), Jilid Pertama, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 72.

⁴² Ibid, hlm. 63

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlakunya sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴³

Ketentuan Pasal 19 UUPA di atas ditujukan kepada Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang Undang Pokok Agraria. Data-data yang ada di kantor Pendaftaran Tanah, dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Kelompok Data Yuridis

Yaitu menghimpun data-data tentang nama hak atas tanah, siapa pemegangnya, peralihan dan pembebanannya jika ada, semuanya ini dihimpun dalam Buku Tanah.

- b. Kelompok Data Fisik

Yaitu menghimpun data-data tentang letak tanah di mana, panjang / lebar tanah serta batas-batas tanah semuanya ini dihimpun dalam Surat Ukur.

2. Mekanisme Kegiatan Pendaftaran Tanah

Dalam jual beli tanah yang dilakukan sesudah berlakunya UUPA, yang sangat penting diperhatikan adalah :

- 1) Subjek dalam jual beli tanah adalah warga negara Indonesia (Pasal 9 UUPA yang merupakan Prinsip Nasionalitas), namun demikian

⁴³ Bachtiar Efendi, (1993) *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, hlm. 14.

seorang Warga Negara Asing juga dapat menjadi Subjek dalam jual beli tanah disebabkan warisan yang diterimanya dan dalam hal demikian Warga Negara Asing tersebut wajib melepaskan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut jika dalam 1 (satu) tahun tersebut tidak dilepaskan maka hak tersebut batal karena hukum dan jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 1998 menyebutkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya peraturan ini memperoleh hak milik karena pewarisan, karena wasiat atau percampuran karena perkawinan. Demikian juga Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya peraturan ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun harus mengalihkan haknya apabila tidak maka hak atas tanahnya dikuasai oleh negara.

2) Objek dalam jual beli tanah adalah :

Tanah dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan untuk tanah yang sudah bersertipikat. Untuk tanah yang belum bersertipikat antara lain yaitu:

- a) SK Gubernur (Surat Keterangan Gubernur)
- b) SKT (Surat Keterangan Tanah) Bupati
- c) SK Camat (Surat Keterangan Camat)

⁴⁴ Undang-undang pokok agraria Pasal 21 ayat (3)

d) SK Lurah (Surat Keterangan Lurah)

a. Tata cara jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah :

1) Pihak penjual dan pihak pembeli harus mempersiapkan berkas-berkas dokumen yang diperlukan untuk jual beli tanah tersebut, yaitu :

- a) Golongan I, yaitu dokumen status tanah
- b) Golongan II, yaitu dokumen identitas penjual dan pembeli dan perbuatan hukum atas tanah
- c) Golongan III, yaitu dokumen lain-lain.

2) Kemudian penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, untuk itu PPAT harus bertindak sebagai berikut :

- a) Untuk tanah yang belum bersertipikat, “PPAT dapat meminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual memang hak milik penjual dan ia berwenang menjualnya”.⁴⁵
- b) Untuk tanah yang sudah bersertipikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli, maka harus meneliti :

⁴⁵ Effendi Perangin-angin, (1987) *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, CV.Rajawali, Jakarta, hlm. 18.

- (1) Sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan tentang sesuai atau tidak dengan arsip data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan, dalam praktek di lapangan biasanya disebut dengan cek bersih.
- (2) Adanya pernyataan dari penjual bahwa bidang tanah tidak berada dalam sengketa.

Selain kedua hal tersebut di atas PPAT juga harus memperhatikan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan pembeli (Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian dirubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000) dan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayarkan penjual (Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994), dalam hal mana BPHTB tersebut harus dibayar jika Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) telah mencapai lebih dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) namun jika NJOP ini tidak mencapai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) maka BPHTB tersebut tidak perlu dibayar atau nihil dan jika NJOP tersebut telah mencapai lebih dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) maka PPh juga harus dibayar, namun jika NJOP tidak mencapai Rp. 60.000.000,- maka PPh tersebut tidak perlu dibayar atau nihil ketentuan ini berlaku di luar Jakarta. Penentuan nilai pengenaan pajak yang harus dibayar wajib pajak ini, yaitu nilai tertinggi diantara nilai jual obyek pajak nyata dengan dengan nilai jual obyek pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

b. Untuk selanjutnya setelah PPAT membuat akta jual beli, maka PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar⁴⁶ Pasal 3 (tiga) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerinci tujuan dari pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertipikat disebut dengan pendaftaran pertama kali. Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁴⁶ Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

- c. Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, demikian UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hal ini dilihat pada Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif/stelsel negatif ini, maka dipergunakan lembaga yang terdapat dalam hukum adat yaitu lembaga *rechtsverwerking*. *Rechtsverwerking* yaitu: apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata merasa menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.⁴⁷

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang

⁴⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis,(2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 147.

bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut⁴⁸

d. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 13 dengan ketentuan :

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Pendaftaran secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerjadan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri
- 3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan⁴⁹

⁴⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 483.

⁴⁹ Dewi, Aliya Sandra.(2018), "Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah." *Jurnal Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9.1 <https://core.ac.uk/download/pdf/337609798.pdf>

D. Tinjauan umum *Asas Nemo Plus juris*

1. Pengertian *Asas nemo plus juris*

Asas *nemo plus juris* artinya, tak seorang pun dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari pada yang ia miliki. Tujuannya, melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hal tersebut tanpa diketahui si pemegang hak sejati.⁵⁰

Asas ini dalam hukum pertanahan berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, karena negara tidak menjamin kebenaran yang tercantum pada sertifikat hak atas tanah. Hal ini merupakan dampak-dampak dari sistem publikasi negatif pada pendaftaran tanah di Indonesia. Padahal, tanah mempunyai kedudukan yang sangat sentral dan strategis bagi kehidupan manusia. Sebagaimana dibutuhkan bagi sarana dan prasarana, seperti jalan, pasar, gedung-gedung, perumahan, seperti jalan, pasar, gedung-gedung, perumahan, hingga pertahanan dan keamanan. Lain kalimat “hidup dan kehidupan manusia tidak lepas dari tanah”. Setelah matipun manusia membutuhkan tanah sebagai peristirahatan terakhirnya.⁵¹

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

⁵⁰ Adrian Sutedi, Op. Cit, hlm 2.

⁵¹ Derta Rahmanto, “Penyelesaian Konflik dan Sengketa Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah”. Adil Jurnal Hukum Vol.5 Nomor 1 (Juli 2014).hlm 42. https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=Derta+Rahmanto%2C+%E2%80%9CPenyelesaian+Konflik+dan+Sengketa+Sertipikat+Kepemilikan+Hak+atas+Tanah%E2%80%9D.+Adil+Jurnal+Hukum+Vol.5+Nomor+1+%28Juli+2014%29.hlm+&btnG=

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.⁵²

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 Yuris* dapat ditemukan dalam Pasal 19, 23, 32, 38 UUPA, dan Pasal, 3, 4, dan 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

2. Peralihan hak yang melanggar *asas nemo plus yuris*

Pada dasarnya hukum perikatan menganut suatu asas yang dinamakan asas kebebasan berkontrak atau diistilahkan *contractvrijheid* atau *partijautonomie*, yang artinya subyek-subyek hukum diberi suatu kebebasan untuk mengadakan atau melaksanakan kontrak/perjanjian sesuai kehendak dalam menentukan isi dan syarat berdasarkan kesepakatan.⁵³

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak meskipun diberi kebebasan namun tetap harus memperhatikan rambu pembatasannya, yaitu tidak

⁵² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2013), Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta; Raja Grafindo.hlm. 62.

⁵³ Busro, A. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*. Yogyakarta: Pohon Cahaya. hlm 134.

dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁵⁴

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika syarat sepakat dan cakap tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika yang dilanggar adalah terkait poin suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kepemilikan hak atas tanah tidak secara mutlak melekat pada pemiliknya. Suatu hak atas tanah dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.⁵⁵

Peralihan Hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang.

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah.

Dalam praktiknya disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual

⁵⁴ Busro, A. (2013). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Pohon Cahaya. hlm 34.

⁵⁵ Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan. hlm 135.

belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuannya adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.⁵⁶

Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁵⁷

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu adol plas atau jual lepas, adol gadai atau jual gadai, dan adol tahunan atau jual tahunan. Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin *Contant* atau Tunai dan Terang. *Contant* atau tunai artinya bahwa harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Meskipun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah. Sedangkan, Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa atau kepala adat yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁵⁸

⁵⁶ Umar Santoso. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana hlm 48.

⁵⁷ Ibid, hlm 49.

⁵⁸ Ibid, hlm 53.

Maria S. W. Sumardjono menambahkan, selain dilakukan secara tunai dan terang, jual beli tanah juga dilakukan secara “riil”, yaitu bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.⁵⁹

Adanya perbuatan peralihan hak atas tanah mengakibatkan pemegang hak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bertujuan untuk pemeliharaan data pertanahan di Kantor Pertanahan setempat. Dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, dikenal sistem publikasi pendaftaran tanah.

Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem yang berlaku ini menganut dua macam asas, yaitu Asas Itikad Baik dan *Asas Nemo Plus Juris*. *Asas Nemo Plus Juris* menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Dengan kata lain, seseorang yang tidak berhak atas suatu bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain.

Pada kenyataannya, di dalam praktek dapat ditemukan kasus-kasus yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang diakibatkan oleh pengalihan hak yang dilakukan oleh orang yang bukan

⁵⁹ Ibid, hlm 54.

pemilik sebenarnya dari tanah tersebut. Permasalahan ini akan menjadi lebih rumit ketika Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, pemilik tanah yang sebenarnya akan dirugikan dengan diterbitkannya Sertipikat tersebut.

Dengan dilakukannya peralihan hak atas tanah oleh orang yang bukan merupakan pemilik sebenarnya dari tanah yang dialihkan, maka perbuatannya itu jelas telah melanggar asas yang berlaku pada kegiatan pendaftaran tanah, yaitu Asas Nemo Plus Juris. Hal ini juga tentunya akan berakibat pada sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat antara para pihak.

Apabila alas hak yang digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanahnya saja tidak sah, maka status hukum dari sertipikatnya pun ikut menjadi tidak sah. Sertipikat yang mempunyai kekuatan sebagai tanda bukti hak yang seharusnya dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya pun menjadi hilang.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi di atas, dapat dilakukan pembahasan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian. Perbuatan mengalihkan hak atas tanah yang bukan menjadi haknya adalah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu suatu sebab yang halal. Dikarenakan poin suatu sebab yang halal dilanggar, maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak pun menjadi batal demi hukum, yang berarti bahwa sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perikatan atau perjanjian. Hal tersebut akan

membawa akibat pada tidak sahnya pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

Dengan demikian, karena perjanjian yang digunakan sebagai alas hak untuk melakukan pendaftaran tanah menjadi batal demi hukum, maka sertifikat hak atas tanah yang terbit karena adanya perbuatan tersebut di atas dapat dibatalkan. Pemilik atau pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), baik melalui proses peradilan maupun di luar peradilan.

E. Perlindungan Hukum Asas *nemo plus iuris*

1. Pengertian perlindungan hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia⁶⁰

⁶⁰ Setiono, Supremasi Hukum,(2004) Surakarta: UNS, , hlm. 3.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.⁶¹

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶²

2. Perlindungan *Asas nemo plus iuris*

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, Pemerintah dalam hal jika terjadi permasalahan atau sengketa kepemilikan hak atas tanah yang kaitannya dengan pelanggaran terhadap *Asas Nemo Plus Juris* ini secara jelas telah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Perlindungan hukum yang diberikan Pemerintah dalam hal ini berupa Perlindungan Hukum Preventif dan juga Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan Hukum Preventif yang diberikan Pemerintah, yaitu dengan adanya ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal tersebut sudah mengatur sangat jelas mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, berikut sanksi/akibat apabila ketentuan-ketentuan pada Pasal yang dimaksud tidak terpenuhi.

⁶¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 595.

⁶² Satjipto Rahardjo (2000). Ilmu hukum (cetak ke). Bandung : Citra Aditya Bakti. hlm 144.

Meskipun demikian, keberadaan Pasal 1320 KUHPdata tersebut tetap saja dilanggar, sehingga memberikan kerugian kepada pemilik hak yang sebenarnya.

Upaya yang dapat ditempuh selanjutnya oleh pemegang hak atas tanah yang sebenarnya yaitu dengan mengajukan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah atau sekaligus juga memohon agar pihak yang telah sewenang-wenang melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya diberikan sanksi. Pemberian sanksi tersebut merupakan bentuk Perlindungan Hukum Represif dari Pemerintah kepada pemegang hak atas tanah yang telah dirugikan.

Secara umum, terdapat dua cara penyelesaian sengketa atas tanah, yaitu penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terdiri atas pelayanan secara musyawarah atau mediasi dan pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya, dan penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan.⁶³

Sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah; Penyelesaian melalui Badan Peradilan; atau melalui Badan Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*).⁶⁴

⁶³ Ali Acmad Chomzah,. (2003). *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.hlm. 19

⁶⁴ Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum Widya Yuridika*, Vol. 1(Juni 2018), 12.

Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berdasarkan prosesnya, ada dua cara yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu secara litigasi dan nonlitigasi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi artinya menggunakan pengadilan berikut sistem peradilan sipil untuk menyelesaikan permasalahan. Sementara itu, penyelesaian sengketa secara nonlitigasi berarti menggunakan jalur selain pengadilan atau lebih dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Upaya penyelesaian sengketa yang akan ditempuh pemegang hak yang dirugikan tentunya memiliki kekurangan dan kelebihan masing-masing. Penyelesaian melalui musyawarah, prosesnya cepat dan biayanya relatif lebih murah tetapi keputusan tidak bersifat final dan tidak memaksa para pihak

Penyelesaian melalui peradilan, baik melalui peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara memiliki kelebihan, yaitu prosesnya dilakukan secara formal, hasil akhir berupa putusan yang sifatnya memaksa, sementara kekurangannya terletak di prosesnya relatif lebih lama dan menggunakan biaya yang relatif lebih mahal.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di kantor Hukum Advokat Jusman Sabir & Rekan. Kantor tersebut terletak di Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Adapun pertimbangan dalam memilih lokasi penelitian ini ialah untuk mengetahui strategi apa yang dilakukan oleh pimpinan kantor Advokat Jusman Sabir & Rekan, terhadap perlindungan hukum oleh orang yang sah atas suatu tanah dan mengapa bisa terjadi peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak. Sehingga peneliti tertarik untuk meneliti mengenai hal tersebut.

B. Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini akan menggunakan tipe penelitian Kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis dan empiris. Tipe penelitian yuridis yang dimaksudkan adalah hukum dipandang sebagai norma atau *das sollen*. Karena dalam melakukan pembahasan masalah dalam penelitian ini menggunakan bahan – bahan hukum baik hukum yang tertulis maupun tersier. yuridis dalam hal ini berbicara norma dalam artian sempit, yakni norma dalam peraturan perundang – undangan.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang titik fokusnya adalah pada perilaku masyarakat yang mana penelitian dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data primernya.⁶⁵

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai pendukung.

- a. Data primer adalah data yang didapatkan langsung dari narasumber melalui wawancara mengenai peralihan Hak Atas Tanah Oleh Orang Yang Tidak Berhak.
- b. Data Sekunder Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
 - 1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:
 - a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW)
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁵ Masri Singarimbun, 1981, Metode Penelitian Hukum dan Survei, LP3 ES, hlm. 1

- d) 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- 2) Bahan hukum sekunder Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi pendapat ahli dalam buku-buku, jurnal, website, arsip-arsip dari instansi yang terkait, serta pendapat hukum dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer

Data Primer dikumpulkan dengan cara menggunakan wawancara. Wawancara yaitu suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, pendapat hukum dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan

memahami dan mengkaji data yang telah diperoleh secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti. Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berfikir secara induktif yaitu suatu cara berfikir yang mendasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus untuk kemudian digeneralisasikan menjadi ketentuan yang bersifat umum.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dari peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak

Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan.⁶⁶

Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada Pasal 33 Ayat (3) UUDNRI 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam UUPA. Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-

⁶⁶ Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2.1 (2014): 118-146. [file:///C:/Users/User/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905%20(5).pdf)

hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Rechskadaster* artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seseorang bernama Budi Masarrai (Budi Masarrai adalah Nama samaran) masih ada hubungan keluarga dengan Marwah. Budi Masarrai telah melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan Daramatasia (Daramatasia adalah Nama Samaran). Tanah yang di perjanjikan terletak di Dilompo, Domba, Kampung Pao-Pao, Kelurahan Paccinongan, Kecamatan

Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Dengan luas Tanah 3.000 M dengan Kohir IISII NO Persil 232 C1. Tanah ini tidak memiliki sertipikat hak milik, awalnya adalah tanah basah dan terbengkalai. Lalu saat ini tanah tersebut sudah menjadi perumahan yang di kelola oleh Sia, yang diketahui sudah berjalan 11 tahun. Tanah yang dijual oleh Budi Masarraai diketahui adalah milik, Marwah selaku pemilik tanah tersebut sebelumnya tidak pernah menjual, mengalihkan, atau mewariskan tanahnya kepada siapapun. SI telah melakukan pendaftaran peralihan hak di PPAT pada Bulan Desember 2022 akan tetapi sampai saat ini tidak di terbitkan Akta Pendaftaran peralihan hak atas tanah. Diketahui PPAT menolak karena kehati-hatiannya dalam memerbitkan akta peralihan hak atas tanah karena status tanah ini sedang bersengketa. Di atas ini merupakan paparan permasalahan, hal ini untuk mengetahui secara menyeluruh terkait kasus ini.

Adapun perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak meskipun diberi kebebasan namun tetap harus memperhatikan rambu pembatasannya, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁶⁷

Pasal 1320 KUHPeradata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni (Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal. Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun

⁶⁷ Busro, A. (2013). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Pohon Cahaya. hlm 34

objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Syarat sah yang dilanggar dalam perjanjian jula beli tanah dibawah tangan oleh inisial Budi Masarraai dan Daramatasia adalah adanya suatu sebab kausa halal . Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.⁶⁸

Berdasarkan uraian di atas, maka apabila Budi Masarraai melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan Daramatasia akan tetapi tanah yang dijual oleh Budi Masarraai tidak memiliki hak atas tanah maka hal ini melanggar syarat sah suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal.

⁶⁸ Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPERDATA)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012). <https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>

Permasalahan yang terjadi di atas, perlindungan hukum terhadap Marwah yaitu ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian. Perbuatan mengalihkan hak atas tanah yang bukan menjadi haknya adalah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu suatu sebab yang halal. Dikarenakan poin suatu sebab yang halal dilanggar, maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak pun menjadi batal demi hukum, yang berarti bahwa sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perikatan atau perjanjian.

Tanah Marwah yang hanya dilantarkan, Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2010 tentang Penertiban tanah terlantar memberikan mandat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan kebijakannya untuk menertibkan tanah-tanah yang diterantarkan oleh pemiliknya atau yang menguasai. Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang diterlantarkan.⁶⁹

Timbul suatu pertanyaan, dengan cara bagaimana kepastian hukum tersebut dapat dicapai dan kepada siapa perlindungan hukum diberikan ? Menurut Subekti, dalam hukum berlaku satu asas, yaitu bahwa kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan ketidak jujuran harus dibuktikan.⁷⁰ Hukum juga memberi perlindungan absolut dan relatif.. Sumardjono menyatakan bahwa: "Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional

⁶⁹ Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, Arloka, Yogyakarta, 2003, hlm 174

⁷⁰ Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa, cet. 32, Jakarta 2005, hlm. 64

mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiric, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁷¹

Untuk mengatasi permasalahan seperti ini agar tidak terjadi lagi berdasarkan wawancara dengan Jusman Sabir, pengacara / advokat pada Pukul 16:00 WIT 10 juli 2023, bahwa harus menguasai fisik tanah secara terus menerus dan segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat hak milik. hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. Oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. kesadaran masyarakat untuk mengurus hak milik itu rendah, itu yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah khususnya di wilayah kabupaten gowa. Dan database pemerintah itu kurang lengkap, tidak ada data yang bisa mengback up terkait dengan data-data nyata. Jika kesadaran masyarakat untuk mengurus hak milik masih rendah maka akan mengalami

⁷¹ Maria SW Sumardjono, Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, (makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Nuru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Kabupaten 6 Agustus 1997), hlm 1.

kesulitan dalam membuktikan kepemilikan atas tanah dan beresiko terjadinya konflik dan sengketa tanah.⁷²

Marwah tidak pernah mendaftarkan tanah tersebut dan kurangnya kesadaran dalam mengurus Sertipikat tanah pertama kali. Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan hak milik atas tanah di atur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini di amanatkan oleh Pasal 26 UUPA . Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “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 dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertipikat tanah. Sertipikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38

⁷² Wawancara dari Jusman Sabir, Pimpinan Kantor Advokat, pukul 16:00 Samata Senin 10 Juli 2023.

ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertipikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Maksudnya bahwa walaupun kepemilikan seseorang telah dibuktikan dengan sertipikat tanah, tidak menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dilanggar terhadap terbitnya sertipikat hak atas tanah .

Berdasarkan Perlindungan Hukum diatas mengenai peralihan hak atas tanah. Penulis berpendapat jika seseorang melakukan proses perjanjian jual beli tanah dan yang diperjanjikan adalah tanah milik orang lain, maka perjanjian itu dianggap batal demi hukum. Karena telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata yaitu “ suatu sebab yang halal”. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun, Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Perihal batal demi hukum ini diatur dalam Pasal 1335KUHPperdata, yang menerangkan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Adapun dikatakan tidak mempunyai kekuatan yang di atur dalam Pasal 1335 KUHPperdata sering disebut pula batal demi hukum. Artinya, perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada atau dilahirkan sehingga tidak pernah ada suatu perikatan.

Perbuatan hukum yakni jual beli tanah tersebut sering kali dilakukan di bawah tangan yang terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah. Sehingga mengakibatkan

peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat didaftarkan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 UUPA. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2), yang berbunyi “pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Untuk dapat memperoleh kepastian hukum, masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, harus melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena dalam hal jual beli tanah tidak dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli tersebut sah menurut hukum maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan atau diamanatkan oleh undang-undang yang berlaku. Maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum didaftarkan, berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah dalam Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena keharusan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dalam pembebanan hak tersebut, berdasarkan bunyi Pasal 23 ayat (2) UUPA.

Mengenai pendaftaran tanah yang dilakukan Daramatasia pada bulan September 2022, belum diterbitkan sertipikat, PPAT Menolak karena Perinsip kehati-hatian PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat juga disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997. Ketentuan dalam Pasal tersebut mewajibkan PPAT untuk menolak untuk membuat akta, mengenai bidang tanah yang belum terdaftar apabila kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak lama atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut selama 20 tahun.
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Berdasarkan wawancara dengan Abdurrifai, PPAT/Notaris, Maros Pukul 15:00 WIT (14 Juli 2023).PPAT, bahwa Pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah diharapkan mampu berperan secara

profesional yang mampu menjadi konsultan hukum secara mendasar bagi masyarakat pengguna jasanya berkenaan dengan peralihan hak kepemilikan atas tanah, dari sejak membuat kesepakatan-kesepakatan awal sampai dengan dibuatnya akta peralihan hak kepemilikan atas tanah. Dalam proses pembuatan aktanya, PPAT harus memeriksa dan mencermati dari aspek legalitas baik dari sisi subyek maupun obyek sehingga ketika terformulasi kedalam suatu akta akan mempunyai otentisitas yang sempurna sebagai alat bukti dan meminimalisir potensi risiko hubungan hukum transaksi jual beli dari masyarakat yang melakukannya.⁷³

Mengenai prinsip kehati-hatian yang telah diuraikan di atas Penulis berpendapat bahwa prinsip kehati-hatian dapat menjadi sarana pencegahan sengketa dalam bidang pertanahan, khususnya dalam peralihan tanah yang belum bersertipikat. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertipikat akan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan akan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak di kemudian hari dari kemungkinan terjadinya sengketa.

Prosedur atau tata cara peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli tergantung pada syarat-syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah. Untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah, terdapat dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil terkait dengan syarat sahnya perjanjian dan juga syarat sahnya jual beli menurut

⁷³ Wawancara dengan Abdurrifai, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pukul 15:00 Maros, 14 Juli 2023.

Hukum Adat yaitu asas terang dan tunai. Syarat formil terkait dengan pendaftarannya, jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Penulis menganalisis masalah peralihan hak atas Tanah yang di kuasai oleh Daramatasia dan mencoba mendaftarkan peralihan hak atas tanah di PPAT, ada empat tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli dihadapan PPAT,

a. Tahap Persiapan Pembuatan Akta

ketentuan Pasal 97 juncto Pasal 100 Peraturan Kepala BPN No. 8 tahun 2012. Sebelum membuat akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertipikat pada Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat hak atas tanah yang diperiksa telah sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan setempat, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

PPAT membuat akta setelah pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun membuat pernyataan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu tidak sedang disengketakan. Selain pengecekan sertipikat dengan daftar-daftar dalam buku tanah pada Kantor pertanahan setempat. PPAT juga wajib menyampaikan kepada para pihak yaitu calon penjual dan calon pembeli untuk terlebih dahulu membayar pajak yang dibebankan kepadanya. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat

(1) PP No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat menolak untuk membuat akta jika salah satu syarat tidak terpenuhi.

Permasalahan peralihan hak atas tanah yang Penulis analisis Daramatasia sebagai pihak pembeli bermaksud untuk mendaftarkan Peralihan hak atas Tanah yang dikuasainya namun Daramatasia tidak dapat menunjukkan Sertipikat Tanah dan setelah di cek di Kantor Pertanahan ternyata Tanah tersebut belum pernah di daftarkan hak milik, sebelumnya Marwa sebagai pemegang hak sebenarnya juga tidak pernah mendaftarkan tanahnya. Dalam hal ini PPAT dapat menolak untuk membuat akta apabila salah satu syarat dalam pembuatan akta tidak terpenuhi. Untuk Tahap selanjutnya yaitu :

- b. Pelaksanaan Pembuatan Akta,
- c. Tahap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,
- d. Tahap Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah

Tahap-tahap di atas tidak dapat lagi untuk di lanjutkan karena PPAT menolak permohonan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Sia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini tidak dibebani syarat materilnya untuk meninjau akan tetapi dia dibebani syrata formal yaitu apakah betul alas hak yang diajukan itu adalah asli, bagaimana caranya dia mengetahui keasliannya tentu dilakukan pengecekan istilahnya “cek bersih” dari situlah akan dikeatui bahwa sertipikat ini asli atau tidak, dibebani hak tanggungan atau tidak, dan akan dicocokkan di ATR/BPN.⁷⁴

Dalam hal ini proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dilakukan

⁷⁴ Op.cit, Abdurrifai.

pengecekan secara materil meninjau atau melihat langsung tanah tersebut begitupun dengan ATR/BPN.⁷⁵

Dari hasil wawancara dengan wendi amelia priani, Kordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Ruang Pembinaan PPAT kantor ATR/BPN. 13 Juli 2023, ATR/BPN adalah lembaga pencatatan administrasi, dalam meyakini kebenaran dokumen peralihan hak yang akan didaftarkan, tidak ada kewenangannya untuk menguji materil, ketika dia datang melakukan pendaftaran dengan etiked baik maka kami akan melayani dengan baik. Dan peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat harus dalam bentuk akta baik itu PPAT atau PPATS.⁷⁶

B. Penerapan *asas nemo plus juris* dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak

Asas nemo plus juris artinya, tak seorang pun dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari pada yang ia miliki. Tujuannya, melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hal tersebut tanpa diketahui si pemegang hak sejati⁷⁷

Asas ini dalam hukum pertanahan berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, karena negara tidak menjamin kebenaran yang tercantum pada sertipikat hak atas tanah. Hal ini merupakan dampak-dampak dari sistem publikasi negatif

⁷⁵ Op.cit, Abdurrifai.

⁷⁶ Wawancara Bersama wendi amelia priani, Kordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT, Pukul 10:00 Gowa, Kamis 13 Juli 2023.

⁷⁷ Adrian Sutedi, (2017). Sertipikat Hak atas Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, hlm 2.

pada pendaftaran tanah di Indonesia. Padahal, tanah mempunyai kedudukan yang sangat sentral dan strategis bagi kehidupan manusia. Sebagaimana dibutuhkan bagi sarana dan prasarana, seperti jalan, pasar, gedung-gedung, perumahan, seperti jalan, pasar, gedung-gedung, perumahan, hingga pertahanan dan keamanan. Lain kalimat “hidup dan kehidupan manusia tidak lepas dari tanah”. Setelah matipun manusia membutuhkan tanah sebagai peristirahatan terakhirnya⁷⁸

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 dikodifikasi 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.

Asas Nemo Plus Juris, yakni suatu asas yang menyatakan seseorang tidak boleh melakukan jual beli jika dia tidak berwenang atas tanah yang bersangkutan. Bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap terlindungi.

⁷⁸ Derta Rahmanto, “Penyelesaian Konflik dan Sengketa Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah”. Adil Jurnal Hukum Vol.5 Nomor 1 (Juli 2014). hlm 42.

Asas ini dalam hukum pertanahan berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, karena negara tidak menjamin kebenaran yang tercantum pada sertifikat hak atas tanah.

Asas Nemo Plus iuris tercermin dalam *stelsel* negatif bertendensi positif pada Pasal 32 Ayat (2) UUPA. 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 *rechtverswering* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan dalam waktu 5 (lima) Tahun untuk memperjuangkan haknya.

Daramatasia mencoba mendaftarkan Peralihan hak atas Tanah yang di beli dengan Budi Masarra, pada bulan Desember 2022. PPAT menolak untuk diterbitkan akta peralihan hak atas tanah dikarenakan menerapkan prinsip kehati-hatian, Daramatasia sebagai pihak pembeli maupun Budi Masarra sebagai penjual tidak dapat menunjukkan Sertipikat tanah yang di perjual belikan. Sehubungan dengan penerapan *asas nemo plus iuris*, jika pembeli mendapatkan suatu benda dari seseorang yang bukan pemiliknya, maka dia tak akan pernah dianggap telah memperoleh hak atas benda tersebut. Ketentuan ini pada dasarnya berlaku untuk melindungi pemilik dari tindak pencurian atau penyerobotan terhadap hak miliknya .

Sehubungan dengan penerapan *Asas nemo plus juris* di atas Penulis berpendapat bahwa, meskipun Daramatasia melakukan pendaftaran peralihan hak atas Tanah akan tetapi *Asas nemo plus juris* melindungi pemilik tanah yang sebenarnya. Marwah masih biasa memperoleh tanah yang saat ini masih di kuasai oleh Daramatasia dan dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa

Sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah; Penyelesaian melalui Badan Peradilan; atau melalui Badan Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution).⁷⁹

Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berdasarkan prosesnya, ada dua cara yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu secara litigasi dan nonlitigasi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi artinya menggunakan pengadilan Sementara itu, penyelesaian sengketa secara nonlitigasi berarti menggunakan jalur selain pengadilan atau lebih dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Upaya penyelesaian sengketa yang akan ditempuh pemegang hak yang dirugikan tentunya memiliki kekurangan dan kelebihan masing-masing. Penyelesaian melalui musyawarah, prosesnya cepat dan biayanya

⁷⁹ Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Jurnal Hukum Widya Yuridika, Vol. 1(Juni 2018), hlm12.

relatif lebih murah tetapi keputusan tidak bersifat final dan tidak memaksa para pihak.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada umumnya menggunakan cara-cara yang berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, yakni digunakannya beberapa cara antara lainnya ialah negosiasi dan mediasi. Bentuk penyelesaian sengketa secara mediasi misalnya, juga telah diatur secara tersendiri di dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang memberikan rumusan bahwa “Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator” (Pasal 1 Angka 7)⁸⁰

Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 PERMA No. 1 Tahun 2008 tersebut di atas, maka mediasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa melalui suatu perundingan di antara para pihak agar tercapai kesepakatan bersama. Dengan tercapainya kesepakatan bersama di antara para pihak, pada giliran akhirnya pokok persengketaan itu dapat dikatakan selesai atau berakhir oleh karena telah diterima dan telah memuaskan para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa berdasarkan uraian di atas lebih menekankan pada cara atau proses yang digunakan dalam mediasi untuk diserahkan kepada para pihak yang bersengketa, apakah di dalam penyelesaian sengketa ditempuh cara mediasi atau cara lainnya, bergantung pada kesepakatan para pihak dan dalam hal ini fungsi seorang atau lebih selaku perantara (mediator)

⁸⁰ Lihat Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Pasal 1 Angka 7)

merupakan hal yang penting yang dapat menjembatani kedua belah pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa secara mediasi pada khususnya dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada umumnya hanya sebatas pada sengketa keperdataan, seperti sengketa hak milik, sengketa tentang hak kewarisan, dan lain-lainnya. Hal itu juga dipertegas oleh Pasal 58 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang telah disebutkan dan dikutip sebelumnya. Hal yang demikian penting sekali agar dalam persengketaan, ditempuh upaya penyelesaian sengketa secara hukum, bukan secara kekerasan atau cara yang melanggar hukum.

Menurut Jusman Sabir, pada umumnya orang yang bersengketa masing-masing mempertahankan haknya karena mereka merasa mempunyai, yang kebanyakan kendala adalah ego, dia mempertahankan egoisnya, dan sehingga mendapatkan jalan buntu dalam melakukan mediasi.⁸¹

Penyelesaian melalui pengadilan, baik melalui pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara memiliki kelebihan, yaitu prosesnya dilakukan secara formal, hasil akhir berupa putusan yang sifatnya memaksa, sementara kekurangannya terletak di prosesnya relatif lebih lama dan menggunakan biaya yang relatif lebih mahal.

⁸¹ Op.cit.Jusman Sabir.

BAB V

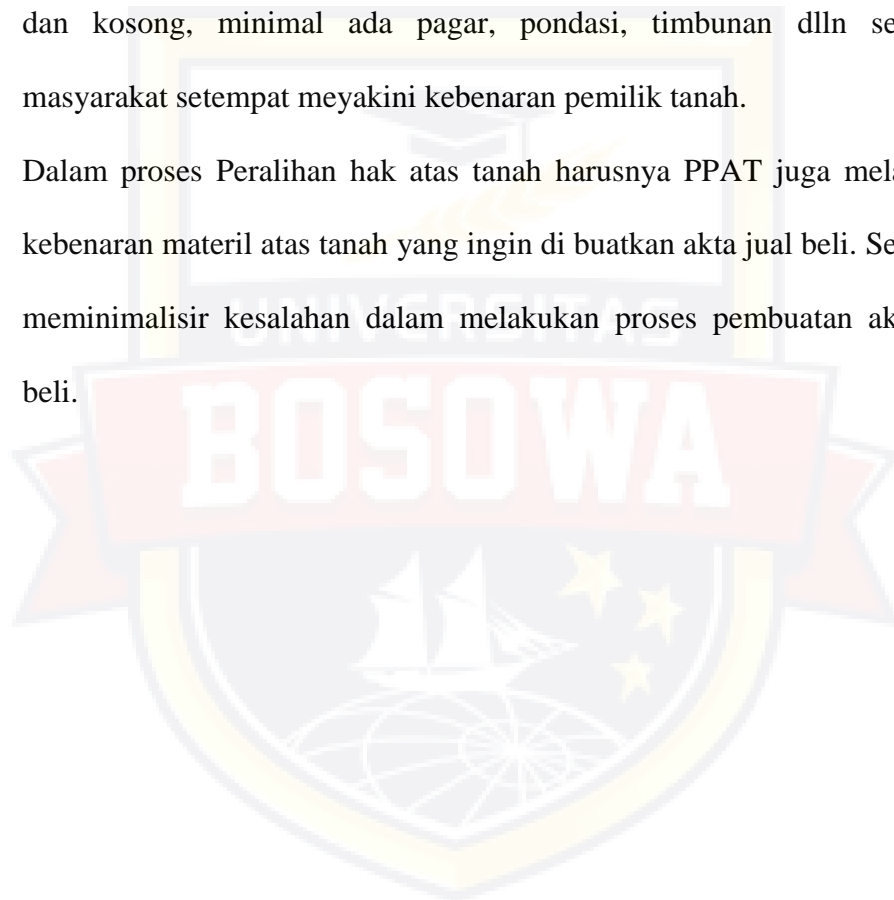
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sebenarnya yang di tuangkan melalui *Asas nemo plus iuris* di konkretkan melalui ketentuan UUPA bahwa sertifikat sebagai alat pembuktian hak yang bersifat kuat. Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada karena perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian
2. Penarapan *Asas Nemo Plus Iuris* dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak, mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan tidak dapat dilaksanakan oleh Daramatasia sebagai pembeli karena Budi Masarraai tidak terdaftar di Kantor Pertanahan sebagai orang yang berhak atas tanah yang telah di jualnya, sebelumnya Marwa sebagai pemegang hak yang sebenarnya memang belum pernah mendaftarkan tanahnya bahkan terindiksi melantarkan tanahnya tersebut. Pejabat pembuat akta tanah tidak menerbitkan akta peralihan hak atas tanah karena Daramatasia sebagai pihak pembeli maupun Budi Masarraai sebagai penjual tidak dapat menunjukkan sertipikat tanah yang di perjual belikan, dengan demikian Kantor Pertanahan Gowa tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.

B. Saran

1. Dalam hal ini masyarakat harusnya melakukan pendaftaran tanah sehingga memiliki sertipikat Hak Milik. Sehingga tidak terjadi lagi peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak di kabupaten gowa. Dan tanah tersebut harus dikuasai secara fisik jangan biarkan tanah tersebut terlantar dan kosong, minimal ada pagar, pondasi, timbunan dlln sehingga masyarakat setempat meyakini kebenaran pemilik tanah.
2. Dalam proses Peralihan hak atas tanah harusnya PPAT juga melakukan kebenaran materil atas tanah yang ingin di buatkan akta jual beli. Sehingga meminimalisir kesalahan dalam melakukan proses pembuatan akta jual beli.



DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chomzah, . (2003). *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Adrian Sutedi, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta,
- _____, (2017), *Sertipikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,
- Ali Acmad Chomzah,. (2003). *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Anonim, (2007), *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta,
- AP. Parlindungan, (1986), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung,
- Bachtiar Efendi, (1993),*Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta,
- Badruzaman Darus Mariam, (1991), *KUHPerdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan Bagian Peraturan Perikatan, Terjemahan oleh Sulaiman Binol*, Dian Jakarta.
- Boedi Harsono, (1971), *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid Pertama, Penerbit Djambatan, Jakarta,
- _____,(1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta,
- _____. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Busro, Aleh. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- _____. (2013). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Derta Rahmanto, (2014), “Penyelesaian Konflik dan Sengketa Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah”. *Adil Jurnal Hukum* Vol.5 Nomor 1.
- Dyara Radhite Oryza Fea, (2018), *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality* Yogyakarta.

- Effendy Perangin, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Elza Syarief, (2014), *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.),
- G. Kartasapoetra, dkk, (1991), *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta,
- Hanafi Tanawijaya, (1994), “Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan dalam Rangka menunjang investasi di Indonesia.”. *Buletin Ilmiah Tarumanagara*, Edisi Khusus: Era Hukum, Nomor 29 .
- Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan,
- Indri Hadisiswati, (2014). *Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah*. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*,
- Irawan Soerodjo, (2003), *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, ,
- Istijab. (2018). *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. *Jurnal Hukum Widya Yuridika*, Vol. 1(Juni 2018),
- John Salindeho, (1993), *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Maria SW Sumardjono, (1997), *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, (makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Naru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan,
- Mariam Darus Badruzaman, (1997), *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung,
- Satjipto Rahardjo (2000). *Ilmu hukum (cetak ke)*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Santoso Rahardjo. (2000). *Ilmu hukum (cetak ke)*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Setiono,(2004), *Supremasi Hukum*, (Surakarta: UNS.),
- Subekti, (2005), *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, cet. 32, Jakarta.

Sulhan, Irwansyah Lubis, and Anhar Syahnel. (2018) "Buku 1: Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pandua Praktis Dan Murah Taat Hukum)." *Mitra Wacana Media, Bogor*

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,(2013), Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta; Raja Grafindo,).

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, (1981) Hukum Perdata: Hukum Benda, Cetakan Keempat, (Yogyakarta: Penerbit Liberty,)

Umar Santoso. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.

Wirjono Prodjodikoro, (2000) Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju;

UNDANG – UNDANG

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

JURNAL

Darmawan, Arif. "Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum." *Asian Journal of Innovation and Entrepreneurship (AJIE)* 3.01 (2014): 13-16.
<https://journal.uii.ac.id/ajie/article/view/7794>

Daswar, Pratiwi Handayani, Zulkifli Makkawaru, and Andi Tira. "Wanprestasi dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Makassar." (2022).. <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1575/1152>

Derta Rahmanto, "Penyelesaian Konflik dan Sengketa Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah". Adil Jurnal Hukum Vol.5 Nomor 1 (Juli 2014). 42.

https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=Derta+Rahmanto%2C+%E2%80%9CPenyelesaian+Konflik+dan+Sengketa+Sertipikat+Kepe

[milikan+Hak+atas+Tanah%E2%80%9D.+Adil+Jurnal+Hukum+Vol.5+No+mor+1+%28Juli+2014%29.+42.&btnG=](#)

- Dewi, Aliya Sandra. "Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat Kepemilikan Tanah." *Jurnal Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9.1 (2018).<https://core.ac.uk/download/pdf/337609798.pdf>
- Dian Ekawati, Dewi Kusumo Wardhani, & Dian Eka Prastiwi . (2021). Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Community Service Journal*, 2, 90-101.
<https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2941716>
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012).
<https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>
- Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2.1 (2014): 118-146.[file:///C:/Users/User/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905%20(4).pdf)
- Hapsari, Sawin Dwi, and Jawade Hafidz. "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 (2017): 51-54.. <https://core.ac.uk/download/pdf/236377713.pdf>
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum Widya Yuridika*, Vol. 1(Juni 2018), 12.<http://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/yuridika/article/view/522/503>
- Legianty, Fanny Amelia, and Yunanto Yunanto. "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah." *Notarius* 12.2 (2019): 1027-1039.1027-1039.
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/29151>
- Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertipikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).<https://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/108>
- Naomi Elvienne Yanto, & Yuwino Prianto,. (2018). Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat)
<https://journal.untar.ac.id/index.php/hukum/article/view/2376>

Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012).
<https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>

Sulhan, Irwansyah Lubis, and Anhar Syahnel. "Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)." *Jakarta: Mitra Wacana Media* (2018).
https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=Sulhan%2C+I.+L.%2C+%26+Syahnel%2C+A.+%282018%29.+Buku+1%3A+Profesi+Notaris+dan+Pejabat+Pembuat+Akta+Tanah+%28Pandua+Praktis+Dan+Murah+Taat+Hukum%29.+Mitra+Wacana+Media%2C+Bogor.&btnG=



LAMPIRAN

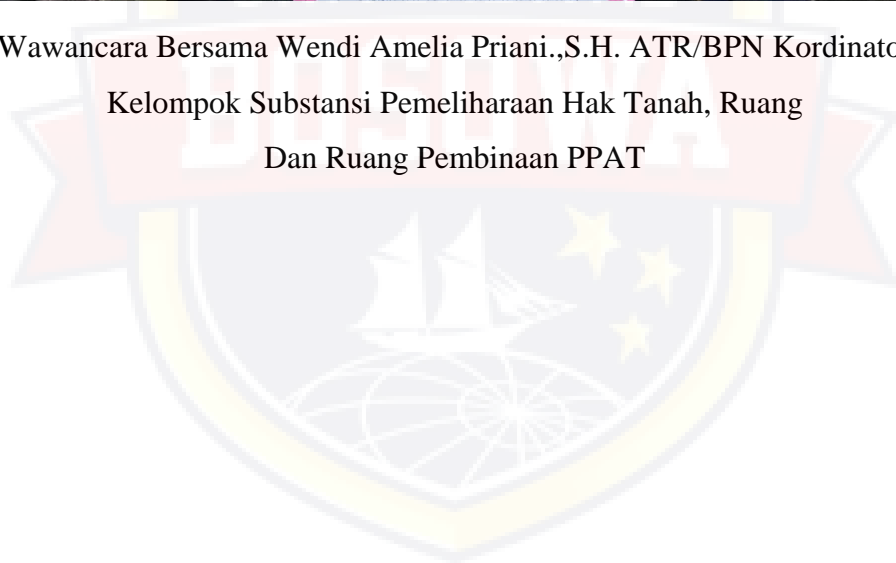
Wawancara Bersama Jusman Sabir.,S.H.,M.M.Pimpinan Kantor Advokat Bapak



Wawancara Bersama Abdurrifai.,S.H.,M.Kn.Pejabat PPAT/Notaris



Wawancara Bersama Wendi Amelia Priani.,S.H. ATR/BPN Kordinator
Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang
Dan Ruang Pembinaan PPAT





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA**

Jl. Andi Mallombassarang No. 65 Tlp. 0411-861049 Fax. 0411-894852
Sungguminasa – 92111 Provinsi Sulawesi Selatan, Email: kab-gowa@atrbpn.go.id

Sungguminasa, 3 Juli 2023

Nomor : UP.02.03/1515-73.06.100/VII/2023

Perihal : Izin Melakukan Penelitian/Pengambilan Data

Kepada Yth,
Fakultas Hukum
Universitas Bosowa Makassar
di-
Makassar

Memenuhi maksud Surat dari Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor B.215/FH/Unibos/VI/2023 tanggal 23 Juni 2023 perihal tersebut diatas, dengan ini di sampaikan bahwa pada prinsipnya kami bersedia menerima mahasiswa atas nama :

Nama : **Andi Wijaya**
N I M : 4519060025
Program Studi : Hukum Perdata
Judul Skripsi : "ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK DI KABUPATEN GOWA "

Untuk melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, dengan ketentuan mematuhi aturan yang berlaku di instansi kami.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Gowa
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

(Signature)
Kantor

ANDI SANTI, S.E.
NIP. 19760923 200212 2 001



KANTOR
ADVOKAT/ PENGACARA & KONSULTAN HUKUM
JUSMAN SABIR & REKAN

SURAT KETERANGAN

No : 010/SK/Adv-Js/VIII/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini, Pimpinan Kantor Pengacara/Advokat & Konsultan Hukum Jusman Sabir & Rekan, Menerangkan bahwa :

Nama : **ANDI WIJAYA**

NIM : 4519060025

Prog.Kekhususan : Hukum Perdata

Alamat : Asrama Haji Sudiang Makassar.

Yang tersebut di atas benar telah melakukan penelitian guna penyelesaian skripsi mulai tanggal 09 Juni sampai 08 Agustus dengan judul "**Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah oleh Orang Yang Tidak Berhak di Kabupaten Gowa**".

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gowa, 09 Agustus 2023

Yang Menyatakan,

JUSMAN SABIR, S.H., M.M.,

Pimpinan Kantor



📍 Jl. Abdul Kadir Dg Suro No. 147, Poros Samata - Makassar
Kel. Samata, Kec. Somba Opu. Kab. Gowa, Prov. Sulawesi Selatan
☎ 08114171188 ✉ jusman.law@gmail.com