

PERAN PPAT TERHADAP PELAKSANAAN ASAS *NEMO PLUS JURIS* PADA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI

Tri Wahyoe Haryanti¹⁾, Susy Yanti Simanjuntak²⁾, Nunuk Widayati³⁾
^{1,2,3} Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya
Email : wahyoearyanti7@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 6 Januari 2023
Revisi, 3 Maret 2023
Diterima, 17 Agustus 2023
Publish, 15 September 2023

Kata Kunci :

Peran PPAT
Asas Nemo Plus Juris
Jual Beli Tanah

ABSTRAK

Tanah merupakan objek dengan nilai ekonomis yang sangat menguntungkan. Oleh sebab itu, tanah seringkali diperjualbelikan atau dialihkan haknya ke pihak lain di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peranan PPAT dalam hal ini adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah khususnya membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam peralihan hak atas tanah dikenal *asas nemo plus juris* yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya. Namun, dalam praktek dapat dijumpai bahwa pengalihan hak atas tanah (melalui jual-beli) dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki wewenang untuk itu. Disinilah peran penting PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dengan berlandaskan pada *asas nemo plus juris* guna melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan juga PPAT itu sendiri dari permasalahan hukum di kemudian hari. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dan akibat hukum jual beli tanah yang melanggar *asas nemo plus juris* di hadapan PPAT. Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Yuridis Normatif. Hasil dari penelitian ini adalah akta PPAT merupakan alat pembuktian yang kuat, sedangkan akibat hukum pelaksanaan jual beli yang melanggar *asas nemo plus juris* adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum melalui putusan pengadilan, mengingat perbuatan tersebut melanggar Pasal 1320 KUHPerdara.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Tri Wahyoe Haryanti
Universitas Airlangga
Email : wahyoearyanti7@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Secara umum, tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu tanah negara dan tanah hak (Legianty et al, 2019). Tanah negara merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan belum dilekati oleh hak tertentu, sedangkan tanah hak merupakan tanah yang sudah dilekati oleh suatu hak tertentu, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau hak atas tanah lainnya, baik dimiliki oleh individu maupun Badan Hukum (Harsono, 2008). Guna memperoleh hak atas tanah, maka subyek hukum (perorangan atau badan hukum) dapat mengajukan pendaftaran tanah. Pasal 19 Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria (UUPA) mensyaratkan dilakukannya pendaftaran tanah agar subyek hukum tersebut memperoleh kepastian hukum terkait kepemilikan dan perolehan manfaat dari tanah yang dikehendakinya. Setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan dan disertipikatkan oleh Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkantor di setiap daerah Kabupaten dan daerah Kota (Hermit, 2004). Pendaftaran tanah ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk menjamin kepastian letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa

yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status daripada haknya serta beban-beban apa yang berada di atas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertifikat.

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Berdasarkan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat di dalam bukti kepemilikan hak atas tanah, artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Sistem publikasi negatif berlaku *Asas Nemo Plus Juris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun (Sutedi, 2008).

Dewasa ini, banyak terjadinya sengketa pertanahan yang ditimbulkan akibat adanya peralihan hak atas tanah khususnya terkait peralihan hak karena jual beli oleh pemegang hak atas tanah atau nama yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang yang tidak memiliki hak untuk itu, sehingga pemegang hak yang sebenarnya dalam posisi yang sangat dirugikan. Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengalisis mengenai peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dan akibat hukum jual beli tanah yang melanggar *asas nemo plus juris* di hadapan PPAT.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja (Soekanto, 2014). Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian ini serta diperkuat dengan argumentasi atau pendapat atau doktrin para sarjana atau ahli hukum.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder ini meliputi literatur-literatur atau buku-buku, pendapat atau tulisan para sarjana serta bahan-bahan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan. Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, untuk penarikan kesimpulan-kesimpulan tidak hanya bertujuan mengungkapkan kebenaran saja, tetapi juga bertujuan untuk memberikan saran mengenai penyelesaian masalah yang terjadi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran PPAT Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. pembagian harta bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor BPN setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak termasuk diantaranya jual beli.

Selanjutnya PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang di buat oleh PPAT di buat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu : 1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan. 2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor BPN untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas *Nemo Plus Juris* Di Hadapan PPAT

R. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 1994). Pada dasarnya hukum perikatan menganut suatu asas yang dinamakan asas kebebasan berkontrak, artinya subyek-subyek hukum diberi suatu kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang

dalam menentukan isi dan syaratnya didasarkan pada kehendak atau kesepakatan para pihak yang bersangkutan (Busro, 2011). Meskipun diberi kebebasan, suatu perjanjian tetap harus memperhatikan koridor lain, yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Busro, 2013). Selain daripada itu, Perjanjian juga harus memenuhi pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat, cakap hukum, hal-hal tertentu dan kausa halal. Ketentuan-ketentuan yang telah di terangkan di atas, harus ada dalam akad jual beli.

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuannya adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah (Santoso, 2010). Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin adalah Tunai dan Terang. 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 (Santoso, 2010).

Adanya perbuatan peralihan hak atas tanah mengakibatkan pemegang hak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak milik bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bertujuan untuk pemeliharaan data pertanahan di Kantor Pertanahan setempat.

Pada rangkaian kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, dikenal sistem publikasi pendaftaran tanah. Berdasarkan UUPA dan PP No. 24/1997, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif bertendensi positif. Sistem yang berlaku ini menganut dua macam asas, yaitu Asas Itikad Baik dan *Asas Nemo Plus Juris*. 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. Asas ini dapat ditemui dalam sistem pendaftaran tanah positif. Sedangkan *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.

Jika di telaah lebih lanjut implementasi *asas nemo plus juris* adalah asas yang dimiliki seseorang tidak boleh melebihi hak yang ada padanya dalam peralihan hak atas tanah dan asas itikad baik adalah asas dimana seseorang adalah benar-benar sebagai pemilik hak atas tanah yang didasarkan pada data yuridis dan fisik yang tidak melanggar hukum dalam peralihan hak atas tanah sebagai pembuktian bagi pemiliknya. Berkaitan dengan hal ini PPAT harus berperan aktif memberikan advokasi dan penyuluhan hukum kepada penghadap atau klien tentang bagaimana prosedur hukum yang tepat untuk memproses peralihan hak atas tanahnya dan bagaimana seseorang itu tidak boleh melanggar ketentuan hukum yang berlaku dalam hal peralihan hak atas tanahnya supaya di kemudian hari tidak akan timbul gugatan ataupun perkara atau sengketa dari pihak ketiga dan lain-lain yang merupakan akibat hukum

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 KUHPerdata. Pasal tersebut sudah mengatur sangat jelas mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, berikut sanksi/akibat apabila ketentuan-ketentuan pada Pasal yang dimaksud tidak terpenuhi. Meskipun demikian, keberadaan Pasal 1320 KUHPerdata 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.

Dapat di katakan bahwa akibat hukum yang umum terjadi jika kedua asas tersebut tidak di implementasikan dalam peralihan hak atas tanah maka akan terjadi timbulnya gugatan oleh pihak ketiga. Dalam peralihan hak atas tanah jika tidak di

imbangi oleh penerapan sistem hukum dan asas *nemo plus juris* dan itikad baik maka dapat di pastikan bahwa peroleh hak atas tanah seseorang dapat di gugat oleh pihak ketiga yang merasa di rugikan atas proses tersebut. Gugatan dapat berupa perkara pidana maupun perdata. Gugatan yang berupa pidana jika ada aturan aturan hukum pidana yang di langgar dalam perolehan hak atas tanah atas seseorang itu dan gugatan pidana ini sah terhadap seseorang yang mendaftarkan hak atas tanah tetapi tidak memenuhi unsur unsur pendaftaran yang tanah yang benar dan menyalahi aturan. Gugatan perdata pun dapat timbul jika seseorang merasa di rugikan secara perdata dan gugatan perdata dapat diajukan oleh seseorang atas perolehan hak atas tanahnya tersebut. Akibat hukum yang lain yaitu pembatalan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Jika dalam perolehan hak atas tanah tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum maka atas nama yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan oleh PTUN. Hal tersebut tentu akan menyeret PPAT dalam lingkaran konflik para pihak yang merasa di rugikan. Sebab PPAT lah merupakan pionir dalam membantu para pihak melakukan pendaftaran hak atas tana karena jual beli.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- Peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah : pertama, melakukan pengecekan sertfikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan apakah adanya sengketa, blokir atau hal lainnya. Kedua, melakukan pengecekan berkas secara formil terkait subyek dan objek jual beli. Ketiga, pembuatan akta jual beli, keempat pendaftaran peralihan ke Kantor Pertanahan.
- Akibat hukum jual beli tanah yang melanggar *asas nemo plus juris* di hadapan PPAT yaitu sertifikat yang telah terbit dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena dianggap tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, akibat hukum yang lain yaitu pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat perbuatan tersebut dapat mengajukan gugatan baik pidana maupun perdata, hal tersebut tentu akan menyeret PPAT selaku pejabat yang membuat akta jual beli sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan.

5. REFERENSI

- Busro, A. 2011. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Busro, A. 2013. *Kapita Seleka Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, H. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.

- Legianty, Yunanto. & Irawati. 2019. “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol.12 No.2.
- Santoso, U. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, S. dan S. M. 2014. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soimin, Soedharyo. 2008. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika
- Subekti, R. 1994. *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sutedi, A. 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.