

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MELANGGAR ASAS *NEMO PLUS JURIS* PADA PENDAFTARAN TANAH

Fanny Amelia Legianty, Yunanto, Irawati

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

fannyamelialegianty@gmail.com

Abstract

Nemo Plus Juris principle is a principle which is adopted in the publication system of land registration in Indonesia. The principle said that people can't do the transfer of a land if they don't have right for that. In the practice, it can be found that transfer of a land (through buying and selling agreement) is carried out by people who don't have right for the transfer. The purpose of this research is to find out and analyze the implications of a land purchase agreement that violates Nemo Plus Juris Principle on land registration activities along with the form of legal protection for the right owner of land rights. The research method used is Normative Juridical Research. Normative Juridical Research is a legal research conducted by examining library materials or secondary data only. The result of this research is the act of transferring land rights through buying and selling agreement has violated Article 1320 of the Civil Code (KUHPerdata) regarding legitimate requirement of an agreement, about halal causes, that makes the agreement null and void. The right owner can took repressive legal protection through litigation dispute resolution or non-litigation dispute resolution.

Keywords : agreement; nemo plus juris principle;

Abstrak

Asas Nemo Plus Juris merupakan asas yang dianut dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang dihak-inya. Namun, dalam praktek dapat dijumpai bahwa pengalihan hak atas tanah (melalui jual-beli) dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki wewenang untuk itu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis implikasi perjanjian jual beli tanah yang melanggar *Asas Nemo Plus Juris* pada kegiatan pendaftaran tanah beserta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Yuridis Normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Hasil dari penelitian ini adalah perbuatan pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, mengenai sebab yang halal, sehingga menjadi batal demi hukum. Pemilik hak sebenarnya dapat menuntut perlindungan hukum represif yang bisa ditempuh melalui upaya penyelesaian secara litigasi maupun non-litigasi.

Kata Kunci : perjanjian; *asas nemo plus juris*;

A. Pendahuluan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah memiliki makna yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah di Indonesia dikuasai oleh Negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Secara umum, tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu tanah negara dan tanah hak. 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/perseorang maupun Badan Hukum. (Harsono, 2008)

Tanah dapat dialihkan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya maka pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Tanah diberikan dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau di kenal dengan singkatan UUPA. Untuk dapat menguasai dan memanfaatkan suatu bidang tanah maka seseorang harus mempunyai wewenang untuk itu. Pasal 19 UUPA mensyaratkan agar dilakukannya pendaftaran tanah terlebih dahulu untuk bisa seseorang memiliki dan memperoleh manfaat dari tanah yang dihendakinya. 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)

Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat di dalam bukti kepemilikan hak atas tanah dan sekaligus

memberikan kepastian hukum serta perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat.

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya sistem atau stelsel publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu negara. Terdapat 2 (dua) macam sistem/stelsel, yaitu stelsel publikasi positif dan stelsel publikasi negatif, keduanya memiliki perbedaan yang mendasar. Terhadap kedua sistem tersebut berlaku 2 (dua) asas hukum, yaitu Asas Itikad Baik dan *Asas Nemo Plus Juris*. (Sutedi, 2008)

Sistem publikasi positif menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ternyata ia bukan pemilik yang berhak, sedangkan pada sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang telah tertulis namanya pada sertipikat adalah mutlak sebagai pemilik tanah. Kelebihan dari sistem publikasi negatif yang mendasar yaitu adanya perlindungan bagi pemilik tanah yang sebenarnya (Lubis, 2008).

Sistem publikasi yang digunakan untuk Asas itikad baik adalah sistem publikasi positif. Menurut Adrian Sutedi, Asas itikad baik berpandangan bahwa 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. Jadi, meskipun pemegang tanda bukti hak bukanlah pemilik sebenarnya, tetapi sistem positif ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap tanda bukti hak yang dimiliki oleh pemegangnya. (Sutedi, 2008)

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)

Ini berarti pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan 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 disertifikatkan oleh orang lain. (Santoso, 2010)

Dewasa ini, banyak terjadi sengketa pertanahan yang diakibatkan karena pemegang hak atas tanah atau nama yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah merupakan orang yang tidak mempunyai hak untuk itu. Sehingga, pemegang hak yang sebenarnya memiliki kedudukan yang sangat dirugikan.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum. 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. (Rahardjo, 2000)

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan Hukum Preventif merupakan perlindungan hukum diberikan oleh pemerintahan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Sedangkan, Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. (Siadari, 2015)

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah yang disusun dalam artikel ini, adalah Apa implikasi perjanjian jual beli tanah yang melanggar *Asas Nemo Plus Juris* pada kegiatan pendaftaran tanah serta Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Artikel ini memiliki perbedaan dengan artikel-artikel sebelumnya seperti halnya artikel yang ditulis oleh Sawin Dwi Hapsari yang berjudul “Peran Notaris Dalam Implementasi *Asas Nemo Plus Juris* Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya”, artikel ini membahas hal-hal yang berkaitan dengan peran notaris dan hambatan dalam implementasi *Asas Nemo Plus Juris* dan asas itikad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai pembuktian bagi pemiliknya, serta akibat hukum jika *Asas*

Nemo Plus Yuris dan asas itikad baik tidak di terapkan dalam peralihan hak atas tanah. (Hapsari, 2017)

Artikel lain yang ditulis oleh Naomi Elvienne Yanto, yang dituangkan dalam jurnal berjudul “Implementasi *Asas Nemo Plus Yuris* Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertifikat Nomor 2690/Kebon Kelapa)” dengan titik bahasan mengenai bagaimana penerapan *Asas Nemo Plus Yuris* sebagai Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Putusan Nomor Putusan Nomor 487K/TUN/2016 *jis.* 123/B/TUN/2016, 245/G/PTUN/2015, 209/PDT/PT.DKI/2016, 59/PDT.PLW/2015. (Yanto, 2018)

Selanjutnya, artikel yang ditulis oleh I Dewa Ayu Widyani dengan judul “Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria”. Pokok kajiannya terfokus pada bagaimana sistem publikasi dalam pendaftaran tanah di UUPA memberikan kepastian hukum. (Widyani, 2015)

Artikel yang penulis susun dituangkan ke dalam jurnal yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar *Asas Nemo Plus Juris* Pada Pendaftaran Tanah”. Fokus penulis pada artikel ini adalah mengetahui implikasi perjanjian jual beli tanah yang melanggar *Asas Nemo Plus Juris* pada kegiatan pendaftaran tanah beserta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

B. 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) Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis objek dari pokok permasalahan. (Sunggono, 1997) Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder ini meliputi dokumen-dokumen resmi, literatur-literatur atau buku-buku, hasil penelitian yang berbentuk laporan, pendapat atau tulisan para sarjana serta bahan-bahan lain yang berhubungan dengan penyusunan penulisan jurnal ini. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan

studi kepustakaan. Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu penelitian yang data-datanya tidak berupa angka-angka, melainkan kata-kata verbal. (Taufani, 2018) Analisis data yang dilakukan secara kualitatif untuk penarikan kesimpulan-kesimpulan tidak hanya bertujuan mengungkapkan kebenaran saja, tetapi juga bertujuan untuk memberikan masukan mengenai penyelesaian masalah yang terjadi.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Implikasi Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar *Asas Nemo Plus Juris* Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Buku III Bab II KUH Perdata Pasal 1313, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

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 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. (Busro, 2011)

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. (Busro, 2013)

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata, 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. (Harsono, 2008)

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 belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuannya adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. (Santoso, 2010)

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. (Santoso, 2010)

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. (Santoso, 2010)

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. (Santoso, 2010)

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 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 KUHPdata yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian. Perbuatan mengalihkan hak atas tanah yang bukan menjadi haknya adalah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, 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.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sebenarnya

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. (Rahardjo, 2000)

Muchsin berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan Hukum Preventif merupakan perlindungan hukum diberikan oleh pemerintahan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Sedangkan, Perlindungan Hukum Represif adalah merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang

diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. (Siadari, 2015)

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, penulis berpendapat bahwa 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. Meskipun demikian, keberadaan Pasal 1320 KUHPerduta 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. (Chomzah, 2003)

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*). (Istijab, 2018)

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.

D. Simpulan

Hak atas tanah yang dialihkan oleh seseorang yang tidak memiliki hak untuk melakukan perbuatan peralihan tersebut bertentangan dengan asas yang berlaku pada sistem publikasi pendaftaran tanah, yaitu *Asas Nemo Plus Juris*. Sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah yang dilakukan akan menentukan sah atau tidaknya pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga hal tersebut akan mempengaruhi keabsahan dari sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan hasil penelitian, jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, maka perbuatan pengalihan hak atas tanah tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu mengenai suatu sebab yang halal, sehingga perjanjian yang dibuat menjadi batal demi hukum, yang berarti bahwa sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perikatan atau perjanjian.

Pemerintah dalam hal terjadi permasalahan atau sengketa kepemilikan hak atas tanah yang kaitannya dengan pelanggaran terhadap *Asas Nemo Plus Juris* sudah secara jelas 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. Selain itu, pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah atau sekaligus juga memohon agar pihak yang telah sewenang-wenang melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya untuk diberikan sanksi. Pemberian sanksi tersebut merupakan bentuk Perlindungan Hukum Represif dari Pemerintah kepada pemegang hak atas tanah yang telah dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Busro, A. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerduta*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Busro, A. (2013). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Chomzah, A. A. (2003). *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hapsari, S. D. (2017). Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya. *Jurnal Akta*, Vol. 4(Maret 2017), 51.
- 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.
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum Widya Yuridika*, Vol. 1(Juni 2018), 12.
- Lubis, M. Y. dan A. R. L. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum (Cetakan Ke)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Siadari, R. P. (2015). Teori Perlindungan Hukum. Retrieved from 4 April website: <https://raypratama.blogspot.com/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>
- Soekanto, S. dan S. M. (2014). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, R. (1994). *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Sunggono, B. (1997). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, A. (2008). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Taufani, S. dan G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.
- Widyani, I. D. A. (2015). Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Hukum Tô-Râ, Vol. 1*(Desember 2015), 201.
- Yanto, N. E. (2018). Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertifikat Nomor 2690/Kebon Kelapa). *Era Hukum - Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol. 1*(Juni 2018), 128.