

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

### *Juridical Analysis of Transfer of Land Rights by People Who Have No Rights in Gowa Regency*

**Andi Wijaya, Baso Madiong, Andi Tira**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

\*Corresponding e-mail: [andiketusok11@gmail.com](mailto:andiketusok11@gmail.com)

Received: Januari 15, 2024

Accepted: April 01, 2024

Published: April 30, 2024

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peraturan hukum terhadap seseorang yang berhak atas suatu tanah dan mengetahui penerapan *asas nemo plus juris* 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 juris* 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**

*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*



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## **A. PENDAHULUAN**

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 (Legianty dkk, 2019). 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 (Lubis. 2008). 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 1457 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdato) 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 (Legianty dkk, 2019). 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*) (Zainal. 2012).

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 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 (Hapsari, & Hafidz. 2017). Menurut Sutedi (2008), 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, 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. 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. 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 (Santoso. 2010).

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 (Syarief, 2014). 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 (Budi adalah Nama samaran) telah mengalihkan Hak atas tanah kepada Sia (Sia 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 Sia. Tanah tersebut sudah di alihkan dalam bentuk jual beli dengan di bawah tangan. Oleh Budi. 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.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peraturan hukum terhadap seseorang yang berhak atas suatu tanah dan mengetahui penerapan *asas nemo plus juris* dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak.

## **B. METODE PENELITIAN**

Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan objek penelitian yaitu Kantor Advokat Jusman Sabir, Kantor BPN / ATR Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, dan PPAT Abdurrafai Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan., yang menjadi objek penelitian yang akan di kaji oleh penulis. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Deskriptif-Kualitatif, dengan menggunakan tipe penelitian yaitu untuk menggambarkan dan menguraikan secermat mungkin mengenai suatu objek, fokus dan gejala atau kelompok tertentu yang menjadi objek dalam penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik wawancara dengan beberapa responden serta teknik kepustakaan melalui studi literature dengan cara membaca berbagai artikel pada berita online, buku-buku, tulisan dari hasil penelitian serta peraturan perundang-undangan yang terkait serta data dari hasil dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis sehingga hasil penelitian mampu di pahami secara jelas.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. 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 (Hadisiswati dkk, 2014). 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-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 Rechs Kadaster 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 (Budi adalah Nama samaran) masih ada hubungan keluarga dengan Marwah. Budi telah melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan Sia (Sia 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 terbenkakai. Lalu saat ini tanah tersebut sudah menjadi perumahan yang di kelola oleh Sia, yang diketahui sudah berjalan 11 tahun. Tanah yang dijual oleh Budi 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 (Busro, 2013). 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 objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan 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 dan Sia 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 (Gumanti, 2012). Berdasarkan uraian di atas, maka apabila Budi melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan Sia akan tetapi tanah yang dijual oleh Budi tidak memiliki hak atas tanah maka hal ini melanggar syarat sah suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal. 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 (Soerodjo, 2003). 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 (Subekti, 2004). Hukum juga memberi perlindungan absolut dan relatif.. Sumardjono menyatakan bahwa: "Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiric, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya (Sumardjono, 1997).

Untuk mengatasi permasalahan seperti ini agar tidak terjadi lagi menurut Jusman Sabir, pengacara / advokat, 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 kesulitan dalam membuktikan kepemilikan atas tanah dan beresiko terjadinya konflik dan sengketa tanah.

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 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 1335 KUHPperdata, 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 Sia 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:

- a) Surat bukti hak lama atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut selama 20 tahun.
- b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat 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.

Menurut Abdurrifai, PPAT/Notaris, 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.

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 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 Sia 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 Sia sebagai pihak pembeli bermaksud untuk mendaftarkan Peralihan hak atas Tanah yang dikuasainya namun Sia 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. Dalam hal ini proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dilakukan pengecekan secara materil meninjau atau melihat langsung tanah tersebut begitupun dengan ATR/BPN. Menurut wendi amelia priani, sebagai Kordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Ruang Pembinaan PPAT, 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 etika baik maka kami akan melayani dengan baik. Dan peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat harus dalam bentuk akta baik itu PPAT atau PPATS.

## **2. Penerapan asas nemo plus iuris dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak**

Asas nemo plus iuris 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 (Sutedi, 2017).

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 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 (Rahmanto, 2014).

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 Iuris 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 Iuris, 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.

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. 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 sertipikat, selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Untuk mengatasi kelemahan stelsel negatif

dalam pendaftaran tanah tersebut, diterapkanlah prinsip *rechtverswerking* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan dalam waktu 5 (lima) Tahun untuk memperjuangkan haknya.

Sia mencoba mendaftarkan Peralihan hak atas Tanah yang di beli dengan Budi, pada bulan Desember 2022. PPAT menolak untuk diterbitkan akta peralihan hak atas tanah dikarenakan menerapkan prinsip kehati-hatian, Sia sebagai pihak pembeli maupun Budi 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 iuris* di atas Penulis berpendapat bahwa, meskipun Sia melakukan pendaftaran peralihan hak atas Tanah akan tetapi Asas *nemo plus iuris* melindungi pemilik tanah yang sebenarnya. Marwah masih biasa memperoleh tanah yang saat ini masih di kuasai oleh Sia 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*) (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 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 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)

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) 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.

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. KESIMPULAN DAN SARAN**

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sebenarnya yang di tuangkan melalui *Asas nemo plus juris* 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. Penerapan Asas Nemo Plus Yuris dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh orang yang tidak berak, mengenai Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan tidak dapat dilaksanakan oleh Sia sebagai pembeli karena Budi 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 Sia sebagai pihak pembeli maupun Budi sebagai penjual tidak dapat menunjukkan sertipikat tanah yang di perjual belikan, dengan demikian Kantor Pertanahan Gowa tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.

## **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 Derta Rahmanto, "Penyelesaian Konflik dan Sengketa Sertifikat Kepemilikan Hak atas Tanah". Adil Jurnal Hukum Vol.5 Nomor 1 (Juli 2014).
- Adrian Sutedi, 2018, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta,
- Adrian Sutedi, 2017, Sertipikat Hak atas Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,
- Busro, Aleah. 2013. Kapita Selekta Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Derta Rahmanto, "Penyelesaian Konflik dan Sengketa Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah". Adil Jurnal Hukum Vol.5 Nomor 1 (Juli 2014). hlm 42.
- Elza Syarief, 2014. Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia).
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)." Jurnal Pelangi Ilmu 5.01 (2012).
- 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.
- Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." Ahkam: Jurnal Hukum Islam 2.1 (2014): 118-146
- Idris Zainal. 2014. Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata. Fakultas Hukum USU. Medan,
- 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),
- Legianty, Fanny Amelia, and Yunanto. "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah." Notarius 12.2 (2019): 1027-1039.1027-1039.
- 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,
- Muhammad Yamin Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung,
- Umar Santoso. 2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Subekti, 2005, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermedia, cet. 32, Jakarta 2005.
- 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 Pemiliknya. Jurnal Akta, 4(1).