



**PENSERTIPIKATAN TANAH YANG DILAKUKAN DILUAR HAK YANG
DIMILIKI (MELANGGAR ASAS *NEMO PLUS JURIS*)**

(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NO. 3/ Pdt.G/ 2010/ PN.Unh)

Anindita Tria Agustina

Bambang Eko Turisno*), Ana Silviana

Hukum Perdata Agraria

Abstract

Currently the land is a treasure for people who have a high value because of its function as a source of people's lives, so that every inch of land is maintained until death. In some areas there are a number of cases of land registration is done by someone who is not entitled to the land (Violation of the principle of Nemo Plus Juris). One of the disputes of land ownership which is the object of this research is a civil legal case relating to the release of the certificate has no legal certainty examined and tried in the District Court Unaha between Plaintiffs and Defendants in District Court Decision No.3/ Pdt.G/ 2010 / PN.Unh.

The purpose of this study was to determine the process that violates the principle of land certification of Nemo Plus Juris and to determine the legal protection given to the original land owners in land certification of which violates the principle of Nemo Plus Juris.

Method of approach used in this study is normative juridical methods, specifications descriptive research with Analytics. Which is the object and the subject of this research is No.3/Pdt.G/2010/PN.Unh Court Decisions and Land Office officials Konawe. And Data Analysis Methods used are qualitative Normative.

The results showed that the process carried out by soil certification of Alm.Sarmatiah (Defendant's wife) is a violation of the principle nemo plus juris. For in certification of Alm.Sarmatiah not have rights to the land dispute object because the object land dispute is not part of the division of the estate Alm.sarmatiah, so that certificates that arise on behalf Alm.Sarmatiah not have the force of law. Based on existing regulations that Indonesia adopts negative publicity that contains positive elements that the State gives legal protection to the rightful owner in this case is the plaintiff, in addition to deciding No.3/ Pdt.G/ 2010/ PN.Unh Court Decision objects that are entitled to the land dispute is the Plaintiff, that are considered by the judge in deciding the case in the presence of witnesses and expert witnesses who stated that Plaintiff most entitled to the land dispute object.

Keywords: Land Registration, Certificate, Nemo Plus Juris

**)Supervisor Insurers Journal*



PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat. Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus pendaftaran tanah yang dilakukan oleh seseorang yang tidak berhak atas tanah tersebut (melanggar asas *Nemo Plus Juris*). Salah satu sengketa pemilikan tanah yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah kasus peradilan perdata yang berkaitan dengan keluarnya sertipikat yang tidak mempunyai kepastian hukum yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Unaha antara Penggugat dan Tergugat dalam Putusan

Pengadilan Negeri No.3/ Pdt.G/ 2010/ PN.Unh. Sengketa bermula pada tahun 2010, ketika Arsian Posimbi, S.Pd. mengajukan gugatan kepada Risman, S.SOS di Pengadilan Negeri Unaha tentang status kepemilikan tanah. Kasus tersebut berawal ketika (Alm) Posimbi dan (Alm) Wekuno selaku orang tua dari Penggugat yang semasa hidupnya telah membagi-bagikan tanah miliknya kepada 11 (sebelas) orang anaknya.

Dalam hal ini bagian dari Sarmatiah (yang kemudian dalam sengketa ini adalah isteri dari Tergugat) adalah 1 (satu) bidang tanah persawahan dan 1 (satu) bidang tanah perkebunan untuk perumahan terletak di Desa Kasumewuho dan 1 (satu) bidang sawah lagi di Ambowai



Kelurahan Kulahi Kecamatan Wawotobi, sedangkan tanah yang merupakan milik Arsian Posimbi (yang kemudian dalam sengketa ini sebagai Penggugat) adalah 1 (satu) bidang tanah persawahan terletak di Ambowai Kelurahan Kulahi yang sampai sekarang masih dimiliki Arsian Posimbi dan satu bidang tanah berikut rumah di atasnya ukuran 9 X 7 M terletak di Kelurahan Kulahi Kecamatan Wawotobi.

Dikarenakan Arsian Posimbi bertugas mengajar di SMP Negeri 5 Andohu maka tanah tersebut ia percayakan kepada kakaknya yaitu Sarmatiah bersama suaminya Risman (yang kemudian dalam sengketa ini sebagai Tergugat) untuk tinggal dan menjaga rumah berikut tanahnya, sebab Sarmatiah

selama menikah dengan Risman belum memiliki tempat tinggal sendiri.

Pada tahun 2009 Sarmatiah meninggal dunia, sehingga Arsian Posimbi menyampaikan kepada Risman untuk berusaha mencari rumah lain karena rumah tersebut akan ditempati sendiri oleh Arsian Posimbi. Tetapi Risman tidak mau dengan alasan bahwa tanah berikut rumah di atasnya yang merupakan obyek sengketa tersebut adalah milik isterinya almarhumah Sarmatiah yang diperoleh atas pembagian dari orangtua Posimbi dan Wekuno. Sebelum Sarmatiah meninggal ternyata Sarmatiah telah mendaftarkan tanah tersebut pada proyek PRONA yang dilaksanakan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara di



luar izin dan tanpa sepengetahuan Arsian Posimbi yang kemudian telah terbit sertipikat prona atas nama Sarmatiah, melihat hal tersebut Arsian Posimbi merasa dirugikan. Sehingga Arsian Posimbi dengan itikad baiknya mengajak Risman untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi tidak ditemukan penyelesaiannya, hingga pada akhirnya Arsian Posimbi mengajukan gugatan terhadap Risman di Pengadilan Negeri Unaaha.

Berdasarkan deskripsi permasalahan di atas, peneliti berniat membuat penelitian dengan judul **“Pensertipikatan Tanah Yang Dilakukan Diluar Hak Yang Dimilki (Melanggar Asas *Nemo Plus Juris*) Dalam**

Pendaftaran Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan No.3/ Pdt.G/ 2010/ PN.Unh)”

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses pensertipikatan yang dilakukan Isteri Tergugat yang dalam hal ini tidak memiliki hak atas tanah tersebut (melanggar asas *nemo plus juris*) pada proyek PRONA di Kelurahan Kulahi Kecamatan Wawotobi Kabupaten Konawe?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada Penggugat terkait pensertipikatan tanah yang melanggar asas *nemo plus juris* dalam Putusan Pengadilan No.3/ Pdt.G/ 2010/ PN.Unh.?



METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *Yuridis Normatif* yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder¹.

B. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selain itu penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*.

C. Objek dan Subjek Penelitian

1. Objek

Objek dalam penelitian ini adalah timbulnya sertipikat yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak dalam menyertipikatkan sehingga

menjadi sengketa perdata di bidang pertanahan yang telah diperiksa dan diadili.

2. Subjek

Subjek penelitian adalah informan yang digunakan sebagai sumber data dalam penelitian.²

D. Metode Pengumpulan data

- 1) Data Sekunder
 - a. Bahan Hukum Primer
 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 3. Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah

¹ Soerjono Soekanto, 2004, **Op.cit.**, hlm 11.

² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 57



Tanpa Ijin Yang Berhak Atas
Kuasanya.

4. Putusan Pengadilan Negeri
Unaha No.3/ Pdt.G/ 2010/
PN.Unh

a. Bahan Hukum Sekunder

(1) Kepustakaan tentang
Pendaftaran Tanah.

(2) Kepustakaan mengenai
masyarakat dalam
Pendaftaran Tanah.

E. Metode Analisis Data

Metode analisa yang
dipergunakan penulis dalam
penelitian ini adalah analisis
kualitatif normatif.

Kemudian untuk menarik
kesimpulan dari penulisan hukum
ini, peneliti menggunakan metode
induktif, yaitu menarik
kesimpulan dengan cara yang
berangkat dari pengetahuan yang
umum kemudian menilai suatu
kejadian yang khusus.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

**A. Proses Penswertipikatan Tanah
yang dilakukan Sarmatiah
(Isteri Tergugat) dalam hal ini
tidak memiliki hak atas tanah
tersebut (melanggar asas nemo
plus juris) pada PRONA di
Kelurahan Kulahi Kecamatan
Wawotobi Kabupaten Konawe.**

Proses Penswertipikatan
Tanah yang dilakukan oleh
Alm.Sarmatiah(Isteri Tergugat) :

1. Sarmatiah mengajukan usulan
kepada Kepala Desa agar
dapat mengikuti program
PRONA dengan alasan
bahwa tanah tersebut belum
bersertipikat dan selama ini
Sarmatiah rajin membayar
PBB.
2. Sarmatiah beserta Risman ()
yang dalam hal ini sebagai



- Tergugat) telah mengikuti Penyuluhan PRONA di Aula Kecamatan Wawotobi.
3. Sarmatiah mengumpulkan formulir beserta berkas-berkas persyaratan yang telah ditentukan untuk mengikuti Program PRONA di Kantor Kecamatan Wawotobi. Berkas yang dikumpulkan berupa data fisik dan data yuridis :
4. Tim A telah memeriksa tanah milik Sarmatiah yang terletak di Kelurahan Kulahi Kecamatan Wawotobi Kabupaten Konawe.
5. Dari hasil pemeriksaan tanah ditentukan luasnya yaitu 1320 m².
6. Terbit sertipikat atas nama Sarmatiah dengan Nomor 460, Surat Ukur Nomor 7089 Tahun 1986
- Berdasarkan kasus posisi yang diuraikan tampak permasalahannya dapat difokuskan pada kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Sarmatiah (Isteri Tergugat) yang mana dalam hal ini tidak memiliki hak untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah atas obyek sengketa tersebut.
- Dasar pengajuan atau alas hak permohonan penerbitan sertipikat tersebut tidak jelas dan perbuatan yang dilakukan oleh Alm.Sarmatiah tidaklah dibenarkan dalam hukum. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP NO.24 tahun 1997, menyatakan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti



bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima Hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Penggugat Dalam Pensertipikatan Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Dalam Putusan No.3/Pdt.G/2010/PN.Unh.

Negara Indonesia menggunakan sistem publikasi

negatif mengandung unsur positif, dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri. Didalam asas nemo plus juris, perlindungan diberikan kepada pemegang atas hak sebenarnya maka asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Berdasarkan hasil persidangan yang telah dilaksanakan, hakim telah memutuskan bahwa kasus tersebut dimenangkan oleh pihak Penggugat, yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini yaitu dengan memperhatikan



keterangan saksi-saksi dimana salah satu keterangannya bahwa dalam pembagian harta warisan hanya dihadiri oleh pihak keluarga saja sehingga tidak terdapat saksi lain dalam proses pembagian harta warisan. Namun para saksi mengetahui bahwa objek sengketa dahulu adalah milik Posimbi, orang tua Penggugat sekaligus mertua Tergugat yang merupakan salah satu bagian dari tanah yang diwariskan kepada anak-anaknya dan para saksi hanya mengetahui jika sebelum Posimbi dan istrinya Wekuno meninggal dunia telah membagi habis seluruh harta warisannya kepada semua anaknya yang masih hidup dimana masing masing mendapatkan 2 (dua) bagian tanah yaitu tanah persawahan dan

tanah perkebunan untuk perumahan, termasuk objek sengketa.

Berdasarkan asas *nemo plus iuris*, maka sertipikat yang timbul atas nama Alm.Sarmatiah tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Alm.Sarmatiah tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Yang menjadi kelebihan dari Asas *Nemo Plus Iuris* yaitu bahwa apabila Pemilik Tanah merasa dirugikan maka pemilik tanah berhak menuntut tanahnya kembali, sehingga asas ini memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang asli. Selain itu Penggugat dapat mengajukan sita Revindikasi (*Revindicoir*) kepada Hakim.

KESIMPULAN

1. Dalam proses pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh



Alm.Sarmatiah (Istri Tergugat) adalah tidak sah, sebab Alm.Sarmatiah tidak memiliki hak atas objek sengketa tanah tersebut, karena objek sengketa tanah tersebut bukan merupakan bagian harta warisan milik Alm.Sarmatiah melainkan bagian dari Penggugat sehingga dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Alm.Sarmatiah melanggar asas *nemo plus juris*.

2. Sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah

tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Cetak kedelapan belas, Jakarta : Djambatan
- Thalib, H. Hambali, 2009, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Jakarta : Umitoha Ukhuwah Grafika
- Manulang, Rinto, 2012, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Jakarta : Buku Pintar
- Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta : Swadaya Grup
- Isnur, Eko Yulian, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia
- Soekanto, Soerjono, 2000, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Indonesia