

Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Alas Hak Cacat dalam Perspektif Asas Nemo Plus Juris: Studi Kasus Putusan PN Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn

Reynold Simandjuntak^{1*}, Jeshica Sampe Toding², Winda³

^{1,2,2} Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Manado

Alamat : Jl. Kampus Unima, Tonsaru, Kec. Tondano Sel., Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara 95618

Korespondensi penulis : reynoldssimanjuntak@unima.ac.id

Abstract: *The authoritative document entity commonly referred to as the Certificate of Ownership (SHM) is legally constructed as a supremacy manifestation of the dominant right to geocadastral space, as determined by the legislative norm of lex generalis contained in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA). Terminologically, Article 20 paragraph (1) of the UUPA affirms that the dominant right is an absolute hereditary prerogative and has the highest legal density in the agrarian civil structure. This study is intended as an academic examination of the legal empire of the SHM document which was born from a legal substratum that experienced validity dysfunction, using the doctrinal paradigm of the principle of Nemo Plus Juris ad alium transferre potest quam ipse habet. This research is articulated through a doctrinal-normative legal approach based on the explication of positive legal literature and judicial jurisprudence. The results of the investigation conclude that the SHM entity derived from the legal anomaly-affected legal basis does not have normative validity that can be constitutionally maintained. The internality of the Nemo Plus Juris principle shows that legal actors do not have the authority to transfer rights that are not legally attached to them, so that the legal alienation process by the defendants in the form of a sale and purchase is null and void in material law. The implication is that the plaintiff's legal standing as a legal subject with land rights that are previously legally valid has the legitimacy to file an administrative cancellation of the SHM and reconstruction of the ownership status to the entity that is legally entitled. The judicium issued by the Panel of Judges at the Tondano District Court in the a quo case has substantially been in line with the principles of proportionality and legality, and has utilized legal instruments as a protective medium for the existence of legitimate agrarian rights. This confirms the supremacy of law in maintaining the integrity of the national land system from manipulative penetration based on flawed formalities of the right base.*

Keywords: Legal Power, Certificate of Ownership. Principle of Nemo Plus Juris

Abstrak: Entitas dokumen otoritatif yang lazim disebut sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) secara yuridikal dikonstruksikan sebagai manifestasi suprematif dari hak dominial atas ruang geokadastral, sebagaimana dideterminasi oleh norma legislasi lex generalis yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Secara terminologis, Pasal 20 ayat (1) UUPA mengafirmasi bahwa hak dominial tersebut merupakan prerogatif hereditas yang bersifat absolut serta memiliki densitas yuridis tertinggi dalam struktur keperdataan agraria. Telaah ini dimaksudkan sebagai eksaminasi akademik terhadap imperium legal dari dokumen SHM yang lahir dari substratum yuridis yang mengalami disfungsi validitas, dengan menggunakan paradigma doktrinal asas *Nemo Plus Juris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Penelitian ini diartikulasikan melalui pendekatan doktriner yuridis-normatif yang bersandarkan pada eksplikasi literatur hukum positif dan jurisprudensi peradilan. Hasil investigasi menyimpulkan bahwa entitas SHM yang derivatif dari alas hak yang mengalami anomali yuridis tidak memiliki validitas normatif yang dapat dipertahankan secara konstitusional. Internalitas dari asas *Nemo Plus Juris* memperlihatkan bahwa aktor hukum tidak memiliki otoritas untuk mentransfer hak yang tidak melekat secara sah padanya, sehingga proses alienasi yuridis oleh para tergugat dalam bentuk jual beli bersifat null and void secara hukum material. Implikasinya, legal standing penggugat sebagai subjek hukum dengan hak atas tanah yang lebih dahulu sah secara yuridis memiliki legitimasi untuk mengajukan pembatalan administratif atas SHM tersebut serta rekonstruksi status kepemilikan kepada entitas yang secara hukum berhak. Judicium yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tondano dalam perkara a quo secara substansial telah sejalan dengan prinsip proporsionalitas dan legalitas, serta mendayagunakan instrumen hukum sebagai medium protektif terhadap eksistensi hak-hak agraria yang sah. Hal ini menegaskan supremasi hukum dalam menjaga integritas sistem pertanahan nasional dari penetrasi manipulatif berbasis cacat formalitas alas hak.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Sertifikat Hak Milik. Asas Nemo Plus Juris

Received: April 11, 2025; Revised: April 25, 2025; Accepted: May 09, 2025; Online Available: May 12, 2025

1. PENDAHULUAN

Dokumen yuridis yang secara normatif dikenal sebagai *Sertifikat Otoritatif Atas Tanah Individual* merepresentasikan manifestasi tertinggi dari atribusi hak eksklusif atas ruang geospasial terrestrial menurut struktur normatif yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Fundamentalitas Normatif Agraria. Dalam regulasi tersebut, khususnya Pasal 20 ayat (1), ditegaskan bahwa entitas hak kepemilikan tersebut bersifat hereditas, otoritatif absolut, dan tidak terbantahkan dalam konteks hak perseorangan atas lahan. Sementara itu, Pasal 23 ayat (1) mengamanatkan legalitas formal melalui mekanisme registrasi di institusi otoritatif pertanahan sebagai prasyarat memperoleh jaminan hukum yang berkarakter definitif.

Instrumen dokumentatif yang dikeluarkan oleh entitas negara yang diberi mandat, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki kedudukan sebagai artefak legal yang mengandung legitimasi kuat melalui prinsip deklaratif dan sistem publikasi sebagaimana diatur secara komprehensif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, terutama dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2). Bahkan, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui berbagai yurisprudensinya mengafirmasi fungsi sertifikat sebagai bukti autentik pendahuluan (*prima facie evidence*) atas eksistensi kepemilikan¹.

Meski demikian, dalam realitas empiris, tidak seluruh *sertifikat otoritatif atas tanah individual* ditopang oleh dokumen dasar yang autentik dan sah secara normatif. Apa yang dalam nomenklatur hukum disebut sebagai "alas hak" berfungsi sebagai genesis legal dari sertifikat, mencakup instrumen seperti Akta Transaksi Jual Beli, dokumen pewarisan, surat hibah, atau produk keputusan yudisial. Namun, banyak entitas sertifikat ternyata bersandar pada alas hak yang mengandung cacat legalitas, yang dapat berupa manipulasi dokumen, transaksi yuridis yang invalid, pengambilalihan fisik tanah tanpa dasar legal formal, atau bahkan penerbitan sertifikat atas tanah yang secara de facto masih disengketakan. Situasi ini menciptakan kondisi dikotomis antara prinsip legalitas dokumentatif dan prinsip keabsahan substantif, sehingga menimbulkan kompleksitas yuridis yang signifikan.

Derivasi ketidaksesuaian normatif pada alas hak bisa dimanifestasikan melalui beberapa parameter: Pertama, adanya fabrikasi dokumen yang digunakan sebagai legitimasi awal, seperti Akta Jual Beli yang dipalsukan, keterangan waris yang bersifat fiktif, maupun dokumen pengakuan hak yang diterbitkan oleh otoritas lokal tanpa dasar valid. Kedua,

¹ Darnus, A. B. B., Nawi, S., & Poernomo, S. L. (2022). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 3(2). <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1004>[Yustisia+7Pasca UMI+7Fakultas Hukum Universitas Pattimura+7](#)

terjadinya alih hak yang tidak memenuhi validasi formal, misalnya proses jual beli tanpa keterlibatan *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (PPAT) atau hibah yang dilakukan tanpa konsensus universal dari semua pihak pewaris. Ketiga, terjadi disfungsi administratif dalam proses sertifikasi, seperti prosedur formal yang dilangkahi, kesalahan atau kelalaian administratif oleh aparaturnya BPN dalam melakukan verifikasi substansi dokumen, serta tidak dilaksanakannya prosedur pengumuman secara publik sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 30 PP No. 24 Tahun 1997².

Kondisi di atas menyebabkan munculnya *anomali yuridis* di mana produk administratif yang sejatinya dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum justru menjadi *generator konflik agraria* jangka panjang karena tidak memiliki basis validitas hukum substantif. Mahkamah Agung, dalam Putusan Nomor 1795 K/Pdt/2013 dan Nomor 2341 K/Pdt/2008, menegaskan bahwa apabila ditemukan indikasi cacat hukum dalam proses perolehan hak, maka sertifikat dapat dinyatakan batal demi hukum, meskipun telah melalui proses registrasi formal. Dengan demikian, validitas sertifikat tidak bersifat mutlak dan dapat direduksi jika terdapat anomali dalam genesis hukumnya.

Posisi ini mencerminkan bahwa sistem hukum Indonesia berupaya mempertahankan *ekuilibrium antara legalitas formal-administratif dan substansi normatif perdata klasik*. Walau demikian, terdapat *inkonsistensi hermeneutis* dalam penafsiran yudisial oleh lembaga peradilan, di mana terdapat varian pendekatan antara yang menitikberatkan pada perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat dan yang mengedepankan pentingnya validitas alas hak. Divergensi ini menghasilkan *ketidakteraturan normatif* dan absennya konsensus yurisprudensial yang solid.

Kondisi semakin diperumit oleh *defisit normatif* berupa ketiadaan regulasi teknis dari Mahkamah Agung yang secara eksplisit mengatur tindakan yudisial terhadap sertifikat yang bersumber dari alas hak yang terkontaminasi oleh cacat hukum. Satu-satunya dokumen yang memiliki relevansi parsial adalah Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, yang hanya menyentuh aspek perlindungan terhadap pihak beritikad baik, tanpa menjangkau problematika fundamental terkait dengan *validitas kausalitas sertifikasi*. *Vakuum legislasi* ini

² Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335–345. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509> [Fakultas Hukum Universitas Pattimura](#)

memberi ruang interpretatif yang terlalu luas bagi hakim, sehingga menyebabkan disparitas putusan dalam kasus dengan konteks serupa³.

Dengan latar belakang tersebut, eksaminasi akademik atas kekuatan yuridis dari *sertifikat otoritatif atas tanah individual* yang dikeluarkan berdasarkan dokumen pendahuluan yang cacat menjadi *imperatif epistemologis*. Kajian ini mengambil titik berat pada pemaknaan asas *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yaitu bahwa seseorang tidak dapat mentransfer hak yang melebihi apa yang secara sah dimilikinya. Prinsip ini menjadi dasar analitis untuk menilai validitas sertifikat dalam konteks ketika dokumen pendukungnya tidak memenuhi unsur legalitas.

Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn menjadi studi kasus penting dalam konteks ini. Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan dari Sientje Ngantung atas klaim terhadap lahan seluas 1.565 meter persegi di Desa Lolah Tiga Jaga I, Kabupaten Minahasa. Dalam amar putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa lahan tersebut adalah milik suami almarhum penggugat, Bartolomeus Tomi Woi, berdasarkan transaksi legal tahun 2013 dengan ahli waris Martha Martje Sambow. Sertifikat yang dimiliki oleh pihak tergugat IV dan V dinyatakan null and void karena bersumber dari transaksi yang mengandung anomali hukum. Tergugat I–V dikualifikasikan sebagai pelaku perbuatan melawan hukum dan diperintahkan untuk mengosongkan lahan dan menyerahkannya kepada penggugat⁴.

Studi ini bertujuan mengkaji secara mendalam *eksistensi probatif* dari sertifikat yang bersumber pada dokumen cacat hukum dalam perspektif asas *nemo plus juris*, dengan menyoroti bagaimana inkonsistensi doktrinal dan kekosongan normatif membuka celah bagi *kontestasi yuridis*. Kajian ini menjadi krusial dalam upaya merekonstruksi kerangka teoritik hukum pertanahan yang mampu memadukan prinsip kepastian hukum, keadilan substantif, dan perlindungan normatif bagi subjek hukum yang berkepentingan.

Urgensi dari studi ini tidak hanya terletak pada nilai teoretisnya, melainkan juga dalam kontribusinya terhadap reformulasi kebijakan hukum pertanahan di Indonesia. Situasi ketika sertifikat hak milik diterbitkan berdasarkan dokumen dengan integritas hukum yang lemah menciptakan kondisi *ketidakstabilan struktur hukum agraria* yang dapat merugikan pihak yang

³ Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.79-83> [Ejournal UNIS+5ejournal.warmadewa.ac.id+5Fakultas Hukum Universitas Pattimura+5](https://ejournal.unis+5ejournal.warmadewa.ac.id+5Fakultas Hukum Universitas Pattimura+5)

⁴ Hadiyanto, I. P., & Anggraini, F. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik Atas Gugatan Orang Lain. *CERMIN: Jurnal Penelitian*, 4(1). https://doi.org/10.36841/cermin_unars.v4i1.574 [Unars](https://ejournal.unars.ac.id)

beritakad baik. Dengan menganalisis secara kritis dan konstruktif melalui kerangka asas *nemo plus juris*, kajian ini berpotensi menghadirkan rekomendasi normatif yang aplikatif guna memperkuat sistem hukum tanah yang lebih adil dan terstruktur.

2. METODE PENELITIAN

Varian epistemologis yang diaplikasikan dalam eksplorasi keilmuan ini merupakan metodologi jurisprudensial spekulatif berbasis kontemplasi fenomenologis atas konkretisasi sengketa (kasus distinktif). Telaah ini dikonstruksikan guna mendekonstruksi validitas yuridikal dokumen agraria berupa sertifikat kepemilikan individual yang genealogi penerbitannya bersumber dari instrumen yuridis yang mengalami deformasi legitimasi, sekaligus menyingkap perwujudan konkret adagium *Nemo Plus Juris*—yakni prinsip limitasi derivatif hak—dalam eksaminasi judicial yang bersangkutan.

Pendekatan jurisprudensial spekulatif ini merekonstruksi norma-norma normatif melalui sintesis atas norma positif, termasuk namun tidak terbatas pada Kompilasi Hukum Sipil Nusantara (KUHPerdata) serta regulasi-regulasi agraria kontemporer yang mengatur eksistensi dan transformasi hak atas bumi. Selain itu, pendekatan dialektik-kasus digunakan secara hermeneutik untuk menyelidik putusan judicatif yang dikeluarkan oleh Forum Peradilan Negeri Tondano, khususnya mengenai artikulasi prinsip legal-formal terhadap entitas sertifikat yang terbit dari basis hak yang eksistensinya dipertanyakan secara ontologis.

Dalam skema ini, peneliti akan mengeksplorasi prinsip-prinsip hukum substantif melalui penelusuran terhadap doktrin normatif yang membentuk struktur validitas instrumentasi agraria dan membedah konsekuensi hukum yang bersifat turunan dari disfungsi yuridis pada akar legalitasnya. Oleh karenanya, pendekatan metodologis yang diadopsi tidak hanya menciptakan pembacaan mendalam terhadap aktualisasi prinsip *Nemo Plus Juris*, melainkan juga membangun perspektif kontemplatif terhadap sistem hukum hak atas tanah Indonesia, khususnya dalam konteks problematika yuridis yang mengemuka pada sertifikasi berdasarkan premis legal yang cacat secara asal-usul.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Yang Diterbitkan Berdasarkan Alas Hak Yang Cacat Dalam Perspektif Asas Nemo Plus Juris Pada Putusan PN Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn.

Dalam melakukan analisis terhadap validitas hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak sah, sangat penting untuk mendalami prinsip-prinsip hukum yang mengatur status kepemilikan atas tanah serta penerapan asas Nemo Plus Juris beserta peraturan-peraturan yang relevan, baik yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun dalam peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang tanah, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan terkait lainnya. Untuk memberikan gambaran yang lebih mendalam, mari kita telaah beberapa aspek kunci yang mendasari analisis ini⁵.

Asas Nemo Plus Juris merupakan prinsip hukum yang menegaskan bahwa individu tidak dapat mengalihkan atau memberikan hak yang lebih besar dari yang dimilikinya. Dengan kata lain, seseorang yang tidak memiliki hak atas suatu objek atau tanah tidak berwenang untuk mentransfer hak tersebut kepada pihak lain. Dalam konteks pertanahan, asas ini memiliki peranan vital untuk menjamin bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Penerapan asas ini bersifat universal dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, dan prinsip tersebut dapat ditemukan dalam berbagai regulasi, termasuk UUPA dan KUHPerdata.

Dalam perkara ini, proses peralihan hak atas tanah yang menjadi pokok sengketa berawal dari transaksi jual beli yang terjadi pada tahun 1998 dan 2000 antara Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang dinyatakan batal karena dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sah atas tanah tersebut. Akibatnya, setiap peralihan hak selanjutnya, termasuk yang dilakukan oleh Tergugat IV dan V pada tahun 2022, juga mengandung cacat hukum yang membatalkan keabsahannya⁶.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, agar suatu perjanjian dapat sah secara hukum, harus ada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, objek yang jelas, serta sebab yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, tanah yang

⁵ Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). Peran PPAT Terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. *Jurnal Education and Development*, 11(1). <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4799> [Journal Education and Development](https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4799)

⁶ Karyani, S., & Umam, K. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Pembeli Tanah Dengan Alas Hak Letter C. *Journal Equitable*, 9(2). <https://doi.org/10.37859/jeq.v9i2.6874> [Muhammadiyah Riau Journals+1Ejournal UNIS+1](https://doi.org/10.37859/jeq.v9i2.6874)

diperjualbelikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan III, serta kepada Tergugat IV dan V, tidaklah termasuk dalam properti yang sah dimiliki oleh Tergugat I. Oleh karena itu, peralihan hak yang terjadi pada tahun 1998, 2000, dan 2022 dianggap tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

Sertifikat Hak Milik No. 70 yang diterbitkan atas nama Tergugat IV dan V pada tahun 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa menjadi sumber persoalan hukum karena dikeluarkan berdasarkan transaksi jual beli yang cacat secara hukum. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria mengatur bahwa sertifikat tanah hanya memiliki kekuatan hukum yang mengikat jika diterbitkan berdasarkan alas hak yang sah. Oleh karena itu, penerbitan SHM No. 70 atas nama Tergugat IV dan V yang berlandaskan transaksi yang cacat hukum menjadikan sertifikat tersebut kehilangan kekuatan hukum yang sah.

Sebagai referensi hukum, Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, salah satunya melalui sertifikat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, yaitu Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat diterbitkan berdasarkan transaksi yang tidak sah, maka sertifikat tersebut tidak dapat dianggap sah, meskipun sudah terdaftar di kantor pertanahan.

Penerbitan SHM No. 70 berdasarkan transaksi yang cacat akan merusak kekuatan hukum sertifikat tersebut. Sebagai peralihan hak yang tidak sah, sertifikat itu tidak dapat dipertahankan, sebab tidak sesuai dengan prinsip *Nemo Plus Juris*. Tanpa adanya alas hak yang sah, setiap sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi batal demi hukum, dan tanah yang dimaksud tetap dianggap milik pihak yang memiliki hak sah atasnya, dalam hal ini adalah Penggugat yang mewarisi hak atas tanah tersebut dari suaminya⁷.

Kesimpulannya, meskipun sertifikat telah diterbitkan dan tercatat dalam sistem pertanahan, sertifikat tersebut tidak dapat memberikan hak yang sah bagi pemegangnya jika peralihan haknya cacat. Dalam konteks asas *Nemo Plus Juris*, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan transaksi yang cacat tidak dapat memberikan hak yang lebih besar kepada pemegangnya dari hak yang dimilikinya. Oleh karena itu, sertifikat tersebut tidak dapat mengalahkan hak Penggugat yang memiliki hak sah atas tanah berdasarkan jual beli yang sah pada tahun 2013.

⁷ Nahumury, S., Matuankotta, J. K., & Radjawane, P. (2023). Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(11). <https://doi.org/10.47268/tatohi.v2i11.1451> [UNES Law Review+3Fakultas Hukum Universitas Pattimura+3Fakultas Hukum Universitas Pattimura+3](#)

Perbuatan yang bertentangan dengan hukum dapat dilihat dalam konteks ini sebagai tindakan dari para Tergugat yang menjual dan menguasai tanah tanpa dasar hak yang sah, yang mana memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPdata. Tindakan para Tergugat yang melakukan peralihan tanah tanpa hak yang sah dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum.

Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, Penggugat berhak untuk mengajukan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 70 yang diterbitkan atas nama Tergugat IV dan V, serta meminta agar tanah tersebut dikosongkan. Pembatalan sertifikat berdasarkan cacat hukum ini menjadi langkah untuk memulihkan hak Penggugat sebagai pemilik sah tanah tersebut.

Dalam hal ini, meskipun Sertifikat Hak Milik No. 70 telah diterbitkan, penerbitan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah karena bersumber dari transaksi yang cacat. Penggugat, sebagai pemilik sah berdasarkan jual beli yang sah pada tahun 2013, berhak atas tanah tersebut, dan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan transaksi yang cacat tidak dapat mengalahkan haknya⁸.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, tindakan yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah mengakibatkan pembatalan perbuatan tersebut dan kerugian yang timbul sebagai akibatnya. Hal ini sejalan dengan keputusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn, yang menyatakan bahwa SHM No. 70 yang diterbitkan atas nama Tergugat IV dan V tidak memiliki kekuatan hukum, dan para Tergugat wajib mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat.

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa sertifikat yang diterbitkan berdasarkan alas hak yang cacat tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Asas Nemo Plus Juris menegaskan bahwa seseorang tidak dapat memberikan hak lebih banyak dari yang dimilikinya, dan prinsip ini berlaku dalam peralihan hak atas tanah. Tanah yang diperoleh tanpa dasar hak yang sah oleh Tergugat I hingga V tidak dapat mengalihkan hak yang sah, dan sertifikat yang diterbitkan atas transaksi tersebut harus dibatalkan. Sebagai akibatnya, sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dan Penggugat berhak atas tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan yang sah..

⁸ Ricci, C., Azheri, B., & Mulyati, N. (2024). Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Karena Cacat Yuridis Sebagai Bukti Kepemilikan Hak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 67/Pid.B/2021/PN Bsk). *UNES Law Review*, 5(4), 4869–4877. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.1938> [UNES Law Review](#)

Penerapan Nemo Plus Juris. Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Berasal Dari Alas Hak Yang Cacat Putusan PN Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn

Perkara hukum yang menjadi objek sengketa ini merepresentasikan suatu konfrontasi yuridis antara pihak Penggugat, selaku penerus legitimasi hereditas dari almarhum Bartolomeus Tomi Woi, dengan para Tergugat yang mengklaim kepemilikan atas suatu entitas yuridis berupa bidang tanah dengan estimasi luas $\pm 1.565 \text{ m}^2$. Obyek tanah dimaksud diperoleh secara yuridis formal oleh Bartolomeus melalui perikatan peralihan hak yang terjadi pada tahun 2013 dengan pihak yang memiliki legitimasi hereditas sah, yakni ahli waris almarhumah Martha M. Sambow.

Kompleksitas hukum muncul ketika entitas lain, yang terdiri dari Tergugat I (Meyke Gigir) hingga Tergugat V (Katrina Paila), menyatakan telah memperoleh otoritas kepemilikan atas lahan tersebut berdasarkan peristiwa jual-beli yang konon dilakukan sejak 1998, culminasi dari peristiwa tersebut adalah penerbitan dokumen hak absolut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan pada tahun 2022 atas nama Tergugat IV dan V.⁹

Polemik normatif yang dikedepankan oleh pihak Penggugat bertumpu pada dalil bahwa akuisisi hak atas objek tanah oleh para Tergugat tidak memiliki legalitas substantif dan formal karena aktor-aktor tersebut tidak memiliki legitimasi yuridis untuk melaksanakan aktus peralihan hak. Oleh karena itu, menurut konstruksi hukum Penggugat, SHM yang diterbitkan merupakan produk administrasi agraria yang cacat substansi serta batal demi hukum.

Esensi dari kaidah yurisprudensi yang dikenal dengan adagium *Nemo Plus Juris alium transferre potest quam ipse habet*—yang secara substantif menyatakan bahwa tiada seorang pun dapat mentransfer hak melebihi apa yang secara sah melekat padanya—menjadi asas fundamentalis dalam diskursus hukum ini. Dalam konstelasi sengketa, penerapan asas ini menjadi *sine qua non* mengingat adanya klaim peralihan hak oleh subjek hukum yang tidak memiliki legitimasi asli atas objek hukum yang disengketakan.

Dalam perkara konkret, para Tergugat menyatakan telah melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak yang secara yuridis nihil kapasitasnya untuk melakukan alienasi hak atas objek lahan. Berdasarkan asas *Nemo Plus Juris*, transfer hak oleh subjek non-berwenang tidak menimbulkan efek translatif terhadap hak milik dan oleh karenanya tidak memberikan vesting

⁹ Sitania, A. D., Pesulima, T. L., & Pariela, M. V. G. (2021). Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bukan Oleh Pemegang Hak Milik Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(6), 577–589. <https://doi.org/10.47268/tatohi.v1i6.641> [Pasca UMI+2Fakultas Hukum Universitas Pattimura+2Fakultas Hukum Universitas Pattimura+2](#)

hak kepada pihak pembeli. Hal ini implikatif menyebabkan pihak penerima menjadi tidak memiliki hak yuridis, meskipun perikatan komersial telah terjadi.

Penerbitan SHM pada tahun 2022 atas nama Tergugat IV dan V dipandang oleh Penggugat sebagai konsekuensi dari akta hukum yang tidak sah. SHM tersebut merupakan manifestasi administratif yang tidak memiliki daya legitimasi terhadap substansi hak atas tanah, dan dengan demikian tidak memiliki daya eksekutorial maupun preskriptif terhadap pengakuan status hukum tanah.

Koreksi terhadap SHM tersebut, melalui mekanisme pembatalan administrasi hak atas tanah, menjadi krusial untuk memulihkan integritas hukum agraria. Berdasarkan prinsip Nemo Plus Juris, dokumen yang lahir dari relasi hukum yang cacat harus ditiadakan keberlakuannya demi melindungi otoritas pemilik yang sah. Oleh sebab itu, intervensi yudisial oleh hakim yang memutuskan untuk meniadakan validitas SHM dimaksud merupakan langkah yang tidak hanya konstitutif, melainkan juga restoratif dalam kerangka keadilan substantif.

Tindakan pengalihan hak oleh para Tergugat, dalam konteks ini, dapat dikualifikasi sebagai tindakan *ultra vires* yang menyimpangi rambu-rambu *ius positivum*. Perbuatan demikian mengingkari norma hukum material serta bersifat *contra legem* terhadap asas perlindungan hukum. Sebagai akibat, subjek hukum yang melakukan perbuatan tersebut wajib menanggung beban tanggung jawab berdasarkan prinsip *culpa in contrahendo* maupun dalam konteks *delictual liability*¹⁰.

Berdasarkan norma yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan kewajiban restitusi. Dengan demikian, pihak Tergugat yang melaksanakan pengalihan hak secara tidak sah berpotensi terkena sanksi ganti rugi materiel maupun immateriel.

Asas Nemo Plus Juris dalam perkara ini turut menegaskan pentingnya proteksi yuridis terhadap pihak ketiga yang, meski dalam iktikad baik, melakukan pembelian tanah dengan dasar sertifikat cacat. Dalam konteks hukum pertanahan, hak dari pembeli *in bona fide* tidak serta-merta dilindungi apabila alas haknya mengalami disjungsi keabsahan. Oleh karena itu, asas ini secara preventif sekaligus represif mencegah perluasan kerugian kepada pemilik asli.

Lebih jauh, norma ini juga berfungsi sebagai perangkat untuk menguatkan hak-hak normatif pemilik sah—dalam hal ini Penggugat—yang mengalami perampasan hak akibat

¹⁰ Sumiati, H., Andriansah, & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2). <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111> [Yustisia](https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111)

proses transaksional ilegal. Pemulihan hak terhadap tanah tersebut, oleh karena itu, menjadi keharusan hukum yang tidak dapat diabaikan oleh sistem peradilan.

Landasan konstitusional atas perlindungan hak atas tanah tercermin dalam Pasal 28H ayat (5) UUD 1945, yang secara eksplisit menjamin bahwa setiap individu berhak memperoleh perlindungan atas hak miliknya. Apabila suatu hak diperoleh melalui jalan yang melawan hukum, maka hak tersebut menjadi null and void, dan harus direstitusikan kepada pemilik yang memiliki alas hak yang sah¹¹.

Ketentuan normatif lain yang relevan adalah Pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang secara eksplisit mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilandasi dengan causa legitima. Ketika alas hak bersifat defektif, maka setiap produk hukum yang timbul darinya kehilangan validitas normatifnya.

Dampak yuridis dari tindakan para Tergugat juga meliputi pembatalan administratif SHM, pemulihan hak atas objek, serta tanggung jawab perdata atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam perspektif hukum progresif, tindakan hakim yang mengafirmasi prinsip *Nemo Plus Juris* dan memutus untuk mengembalikan hak tanah kepada pemilik sah adalah bentuk konkret dari aktualisasi keadilan substantif dalam sistem hukum agraria nasional.

Putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Tondano dalam perkara Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn dapat dikualifikasikan sebagai preseden penting dalam konsolidasi yurisprudensi agraria yang menegaskan supremasi hukum serta menjaga integritas kepemilikan atas tanah dari upaya kooptasi oleh pihak-pihak yang tidak memiliki otoritas hukum. Oleh karena itu, keputusan yudikatif ini tidak hanya menjadi solusi kasus konkret, melainkan juga mempertegas paradigma perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah yang sah dalam konteks ketatanegaraan dan hukum agraria Indonesia.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Eksaminasi terminatif atas konstruksi yuridis peristiwa ini mengindikasikan bahwa Manifestasi Legitimasi Kepemilikan Absolut (MLKA), yang dimaterialisasi melalui legitimasi asal-usul yang terkontaminasi anomali normatif, tidak mengindikasikan validitas yuridis yang imperatif. Formulasi konseptual dari doktrin *Nemo Plus Juris* secara aksentuasi menekankan

¹¹ Wibhawa, F. R., & Dewi, A. A. I. A. (2022). Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7(1), 94–104. <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i01.p08> [Open Journal Systems](#) [Pasca UMI](#)

bahwa entitas subjek hukum hanya berkapabilitas memindahkan atribut hak atas entitas objek yang secara de jure bernaung dalam penguasaannya yang otentik. Dalam konstruk kasus yang dipertimbangkan, translasi hak atas agraria oleh para tergugat melalui mekanisme transaksional yang devian dari legalitas substantif, berimplikasi terhadap disvalidasi MLKA yang dikukuhkan atas nomenklatur mereka. Dengan demikian, secara deduktif, penggugat sebagai titularius hak normatif atas objek tanah, berkonstitusi legitim untuk menginformasikan permohonan anulasi MLKA, sekaligus mengupayakan restorasi terhadap status otorisasi kepemilikan kepada subjek yang berpredikat legitim. Preskripsi adjudikatif yang dikonstruksikan oleh hakim dalam spektrum ini telah bersenyawa dengan konfigurasi norma positif yang mengatur, utamanya dalam kerangka rekognisi serta proteksi terhadap hak atas tanah yang absah.

Rekomendasi normatif yang dapat dikontribusikan dari diskursus ini adalah peningkatan presisi legal dalam skema mekanisme translasi hak atas agraria, utamanya dengan memperkuat autentifikasi atas dasar hukum yang digunakan sebagai prasyarat sahnya transaksi, dalam bingkai regulasi positif yang berlaku. Intervensi ini urgen guna menginhibisi potensi kontestasi hak yang dapat mendiskreditkan entitas yang secara hukum berwenang. Di samping itu, entitas administratif negara diharapkan melakukan intensifikasi supervisi terhadap seluruh rantai proses sertifikasi tanah demi mengeliminasi probabilitas terproduksinya legitimasi administratif yang mengandung cacat yuridis.

DAFTAR PUSTAKA

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335–345. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>
- Darnus, A. B. B., Nawis, S., & Poernomo, S. L. (2022). Analisis perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang mengalami sengketa. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 3(2). <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1004>
- Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah akibat cacat administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.79-83>
- Hadiyanto, I. P., & Anggraini, F. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sertifikat hak milik atas gugatan orang lain. *CERMIN: Jurnal Penelitian*, 4(1). https://doi.org/10.36841/cermin_unars.v4i1.574
- Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). Peran PPAT terhadap pelaksanaan asas nemo plus juris pada pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. *Jurnal Education and Development*, 11(1). <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4799>

- Karyani, S., & Umam, K. (2024). Perlindungan hukum bagi ahli waris pembeli tanah dengan alas hak letter C. *Journal Equitable*, 9(2). <https://doi.org/10.37859/jeq.v9i2.6874>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN.
- Mahkamah Agung RI. (2016). *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlakuan Terhadap Saksi Pelapor dan Pelapor Tindak Pidana*. Jakarta: MA RI.
- Nahumury, S., Matuankotta, J. K., & Radjawane, P. (2023). Analisis yuridis kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah dikaitkan dengan putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(11). <https://doi.org/10.47268/tatohi.v2i11.1451>
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Ricci, C., Azheri, B., & Mulyati, N. (2024). Kedudukan hukum sertipikat hak milik karena cacat yuridis sebagai bukti kepemilikan hak (studi putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 67/Pid.B/2021/PN Bsk). *UNES Law Review*, 5(4), 4869–4877. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.1938>
- Sitania, A. D., Pesulima, T. L., & Pariela, M. V. G. (2021). Jaminan sertifikat hak milik atas tanah bukan oleh pemegang hak milik dalam perjanjian kredit perbankan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(6), 577–589. <https://doi.org/10.47268/tatohi.v1i6.641>
- Sumiati, H., Andriansah, & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam hukum pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2). <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>
- Susanti, R. D., & Prayitno, S. (2020). Legal analysis on land ownership disputes related to inheritance and land rights registration. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(2), 225–240. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no2.2525>
- Wibhawa, F. R., & Dewi, A. A. I. A. (2022). Kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7(1), 94–104. <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i01.p08>
- Wulandari, I. D., & Saharuddin, M. (2022). Pembatalan sertifikat hak milik karena cacat hukum: Studi putusan pengadilan. *Jurnal Yuridis*, 9(1), 32–47. <https://doi.org/10.25123/yuridis.v9i1.1894>