
TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM MENERAPKAN ASAS NEMO PLUS JURIS PADA PERALIHAN HAK ATAS TANAH

RESPONSIBILITY OF THE LAND DEED OFFICIAL (PPAT) IN THE APPLICATION OF THE NEMO PLUS JURIS PRINCIPLE IN LAND RIGHTS TRANSFERS

GINA AULIA MAULIDA PUTRI

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: ginaauliya8@gmail.com

WAHYUDDIN

Fakultas Hukum, Universitas Mataram

E-mail: wahyulukman1985@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengangkat tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menerapkan asas *nemo plus juris* pada proses peralihan hak atas tanah. Asas ini mengandung prinsip bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari apa yang secara sah ia miliki. Studi ini difokuskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/Pdt/2015 sebagai contoh penerapannya. Tujuan utama penelitian ini adalah memahami bagaimana asas *nemo plus juris* diatur dalam hukum pertanahan Indonesia serta menelaah sejauh mana PPAT bertanggung jawab dalam proses peralihan tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasilnya menunjukkan bahwa PPAT memegang peran penting dalam menjaga legalitas transaksi tanah, terutama dengan memastikan keabsahan dokumen dan kepemilikan sebelum menyusun akta. Penerapan asas *nemo plus juris* oleh PPAT juga menjadi langkah penting dalam melindungi hak pemilik sah dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Kata Kunci : *kepastian hukum; nemo plus juris; peralihan hak; PPAT.*

ABSTRACT

This research explores the responsibility of Land Deed Officials (PPAT) in applying the nemo plus juris principle in the transfer of land rights. This principle emphasizes that no one can transfer a right greater than what they legally possess. The study focuses on Supreme Court Decision Number 2678 K/Pdt/2015 as a case example. The main objective is to understand how the nemo plus juris principle is regulated under Indonesian land law and to examine the extent of PPAT's responsibilities in its implementation. This study uses a normative legal research method by analyzing relevant laws and court rulings. The findings reveal that PPAT plays a crucial role in ensuring the legality of land transactions by verifying ownership and legal documents before drafting the deed. The application of the nemo plus juris principle by PPAT also serves as an important safeguard to protect the rights of lawful landowners and to prevent future disputes.

Keywords: *legal certainty, nemo plus juris; land transfer; PPAT.*

I. PENDAHULUAN

Tanah bukan hanya sekadar aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial dan strategis dalam kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring berkembangnya kebutuhan masyarakat untuk tempat tinggal, kegiatan usaha, maupun investasi. Akibatnya, manusia senantiasa berupaya untuk memperoleh dan menguasai tanah guna memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan taraf hidupnya.¹ Hal ini menjadikan tanah sebagai objek yang sering diperjualbelikan, bahkan tidak jarang menjadi sumber sengketa karena persoalan status kepemilikan yang tidak jelas.

Pada tujuan penguasaan tersebut, maka tanah bukan hanya sekadar aset atau benda ekonomi, tetapi juga merupakan sumber daya utama untuk menunjang kehidupan dan pertumbuhan ekonomi. Dalam konteks ini, peralihan hak atas tanah memungkinkan seseorang atau kelompok untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan kebutuhan, baik untuk tempat tinggal, usaha, maupun investasi, yang semuanya berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua mekanisme utama, yakni perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Adrian Sutedi menegaskan bahwa:²

“Peralihan hak atas tanah akibat perbuatan hukum merupakan perpindahan hak yang disengaja dan dilakukan secara sadar oleh para pihak melalui berbagai mekanisme hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, atau pemasukan ke dalam perusahaan. Di sisi lain, peralihan hak atas tanah akibat peristiwa hukum terjadi secara otomatis sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum, misalnya kematian, yang mengakibatkan hak atas tanah beralih kepada ahli waris.

Pendaftaran tanah ialah satu diantara ketentuan mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, negara memberikan jaminan hukum yang kuat kepada pemegang hak, sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA yang menganut sistem pendaftaran tanah berbasis *rechtscadaster*.³

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, yaitu karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli atau hibah, serta karena peristiwa hukum seperti kematian yang menyebabkan hak berpindah kepada ahli waris.⁴ Dalam proses tersebut, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi bukti legal atas peralihan hak, yang nantinya menjadi dasar pendaftaran di kantor pertanahan.

Namun dalam praktiknya, sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif dengan tendensi positif masih menyisakan celah.

¹Imam Soetiknyo, *Proses Terbentuknya UUPA* (Yogyakarta: UGM, 2008).

²Adrian Sutedi, *Pemindahan Kewenangan Terhadap Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

³Irawan Soerodjo, *Jaminan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003).

⁴Urip Santoso, *Tata Cara Hukum Untuk Mengalihkan Kepemilikan Tanah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2015).

Pertanyaan yang kerap muncul adalah apakah data yang tercantum benar-benar mencerminkan keadaan sesungguhnya atau justru menyisakan potensi sengketa jika terdapat pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut.

Dalam konteks ini, asas *nemo plus juris* menjadi sangat relevan. Asas ini menegaskan bahwa seseorang tidak bisa mengalihkan lebih banyak hak daripada yang ia miliki. Maka dari itu, tanggung jawab PPAT sangat krusial untuk memastikan bahwa seluruh dokumen kepemilikan yang digunakan dalam proses peralihan hak benar-benar sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana asas *nemo plus juris* diatur dalam hukum pertanahan Indonesia serta menganalisis tanggung jawab PPAT dalam penerapannya, dengan mengambil studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/Pdt/2015. Diharapkan, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam memperkuat pemahaman tentang perlindungan hukum dan pentingnya kehati-hatian dalam setiap proses peralihan hak atas tanah.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, di mana hukum dipandang sebagai seperangkat aturan tertulis yang mengatur perilaku manusia dalam masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini menganalisis norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yang berarti fokus utamanya adalah menelaah aturan hukum tertulis dan bagaimana aturan tersebut diterapkan. Analisis dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan studi kasus atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/Pdt/2015. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, lalu dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam rangkaian kalimat dengan menggunakan nalar deduktif.⁵

III. PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Asas Nemo Plus Juris dalam Hukum Pertanahan di Indonesia

Asas hukum merupakan dasar etis yang menjadi pijakan dalam pembentukan norma dan praktik hukum. Salah satu asas penting dalam hukum perdata adalah asas *nemo plus juris*, yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang secara sah ia miliki. Dalam konteks pertanahan, asas ini menjadi sangat penting untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah peralihan hak yang tidak sah. Dalam konteks pertanahan, asas ini berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Mengingat pentingnya

⁵Amirudin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2003).

tanah bagi kehidupan manusia, perlindungan hukum yang kuat diperlukan untuk menjaga keseimbangan antara hak pemilik yang sebenarnya dan pihak yang beriktikad baik.

Di Indonesia, asas ini tercermin dalam berbagai ketentuan hukum, salah satunya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 3, Pasal 4, dan Pasal 32 ayat (2). Pasal-pasal ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Namun, karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif, sertifikat tanah bukan jaminan absolut atas kepemilikan. Ini membuka kemungkinan sengketa, terutama jika ada pihak lain yang memiliki bukti hak lebih kuat.. Hal ini merupakan 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.⁶

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas *Nemo Plus Juris* memberikan makna etis pada peraturan hukum pertanahan, memastikan bahwa setiap peralihan hak didasarkan pada kepemilikan yang sah. Dalam sistem pendaftaran tanah, asas ini menjadi landasan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan pengalihan hak yang tidak sah.

Asas *Nemo Plus Juris* dikonkretisasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 3, 4, dan 32 ayat (2). Pasal-pasal ini mengatur tentang tujuan pendaftaran tanah, pemberian kepastian dan perlindungan hukum, serta batasan waktu bagi pihak yang merasa memiliki hak untuk mengajukan keberatan. Melalui peraturan ini, negara berupaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, sekaligus menjaga ketertiban administrasi pertanahan.

Penerapan Asas *Nemo Plus Juris* dapat dilihat dalam praktik peradilan, seperti pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/Pdt/2015. Dalam kasus ini, para penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan peralihan hak yang dilakukan melalui proses jual beli dengan pemilik sebelumnya. Namun, untuk menentukan keabsahan klaim tersebut, penting untuk meneliti apakah para pemilik sebelumnya memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Asas *nemo plus juris* **berperan penting di sini, karena jika pemilik sebelumnya tidak memiliki hak atas tanah, maka mereka tidak dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.**

⁶Derta Rahmanto, “Penyelesaian Konflik Dan Sengketa Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah,” Adil Jurnal Hukum 5, no. 1 (July 2014): 42.

Mahkamah Agung menilai bahwa para penggugat telah melakukan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan keabsahan kepemilikan tanah sebelum melakukan transaksi. Mereka meminta pengukuran dan pemetaan ulang serta menunjukkan bukti formal terkait status tanah. Hal ini menunjukkan bahwa para penggugat berusaha untuk memastikan bahwa mereka tidak menerima hak lebih dari yang dimiliki oleh pemilik sebelumnya.

Penerapan asas *nemo plus juris dalam putusan ini menegaskan bahwa setiap peralihan hak harus didasarkan pada kepemilikan yang sah. Jika tidak, maka peralihan tersebut akan dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan.* Dalam hal ini, Mahkamah Agung menguatkan keputusan bahwa kepemilikan para penggugat adalah sah karena mereka telah memenuhi semua persyaratan hukum dan mendapatkan bukti yang cukup mengenai status tanah tersebut. Oleh karena itu, asas *nemo plus juris* dalam praktik pertanahan tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga menjadi alat perlindungan hukum bagi pemilik hak yang sah. Dengan diterapkannya asas ini, diharapkan proses peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh pihak yang memiliki legalitas yang jelas dan dapat dibuktikan.

Untuk penguatan asas *Nemo Plus Juris* diperlukan adanya perubahan paradigma pendaftaran hak atas tanah. Paradigmanya adalah tidak lagi menggunakan *stelsel* positif bertendensi negatif, tetapi menggunakan *stelsel* positif dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia. Contohnya merubah jangka waktu dari 5 tahun menjadi 30 tahun, jika selama 30 tahun tidak pernah di gugat oleh orang maka itu sudah menjadi pelepasan hak mutlak. Sebagai contoh di Amerika Serikat, Di beberapa negara bagian, pemilik tanah dapat mempertahankan hak mereka selama 30 tahun atau lebih dengan memenuhi syarat tertentu dalam sistem pendaftaran tanah.⁷

3.2 Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerapkan Asas Nemo Plus Juris Dalam Peralihan Tanah Dalam Putusan MA Nomor. 2678 K/Pdt/2015

Dalam proses peralihan hak atas tanah, PPAT memiliki tanggung jawab utama untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu, termasuk peralihan hak atas tanah.⁸ Tanggung jawab PPAT tidak hanya sebatas menyusun akta, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memeriksa keabsahan dokumen, memverifikasi identitas para pihak,⁹ serta memastikan bahwa objek yang dialihkan berada dalam status hukum yang tidak bermasalah. Kewajiban-kewajiban ini ditegaskan dalam aturan teknis,

⁷Nola Polwanti, "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021)," *Jurnal Law of Deli Sumatera* 2, no. 1 (2022).

⁸A Iftitah, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya," *Jurnal Lex Privatum* 2, no. 3 (2014).

⁹Khanza Inas Az-Zahra Fikry and Shinta Andriyani, "PERTANGGUNGJAWABAN PPAT YANG MELAKUKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN AKTA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI)," *Private Law* 1, no. 2 (August 3, 2021): 207-15, <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i2.265>.

termasuk keharusan menyampaikan warkah dan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan. Selain itu PPAT memiliki tanggung jawab¹⁰:

1. Wajib bersumpah
2. Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertipikat hak atas tanah” yang bersangkutan;
3. Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
4. Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
5. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum karena berperan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹¹

Perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya sebagaimana asas *nemo plus iuris*. Asas *nemo plus iuris* merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat, perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.¹²

Di dalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *nemo plus iuris* dikenal asas itikad baik yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki

¹⁰Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013).

¹¹Farah Sahirah, H. Arba Arba, and Wiwiek Wahyuningsih, “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 3/Pdt.G/2021/Pn Tentang Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah,” *Private Law* 3, no. 2 (June 27, 2023): 510–18, <https://doi.org/10.29303/prlw.v3i2.2614>.

¹²Soerodjo I, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003).

dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Dalam studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2678 K/Pdt/2015, PPAT (dalam hal ini Notaris Fauziah Hamni, S.H.) telah menjalankan tanggung jawab profesionalnya dengan melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diserahkan, termasuk Surat Keterangan Tanah yang menunjukkan bahwa objek tanah berada di luar kawasan hutan atau HTI. Akta Jual Beli yang dibuat kemudian menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan hukum penuh, sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdota.

Mahkamah Agung dalam putusannya menegaskan bahwa asas *nemo plus juris* telah diterapkan dengan baik dalam kasus ini. Penggugat terbukti membeli tanah dari pemilik yang sah, dan status tanah telah diverifikasi sebagai Areal Penggunaan Lain (APL). Sebaliknya, pihak tergugat (PT. SSL) tidak mampu membuktikan klaim hak atas tanah yang disengketakan. Putusan ini menguatkan pentingnya asas kehati-hatian dan legalitas formal dalam setiap proses peralihan hak.

Implikasi putusan ini terhadap praktik hukum pertanahan di Indonesia cukup luas. Pertama, putusan ini memberikan kejelasan tentang pentingnya proses verifikasi status tanah sebelum dilakukan transaksi. Hal ini tidak hanya melibatkan PPAT tetapi juga instansi pemerintah, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Dinas Kehutanan. Kedua, putusan ini menegaskan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, yang telah mengikuti prosedur hukum dalam membeli tanah. Ketiga, kasus ini menjadi pengingat penting bagi perusahaan atau pihak lain untuk memastikan bahwa aktivitas mereka di atas tanah memiliki dasar hukum yang sah.

Dalam kesimpulannya, putusan Mahkamah Agung dalam kasus ini menegaskan kepemilikan sah Penggugat atas tanah sengketa dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik. Peran PPAT tidak cukup hanya berperan administratif, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk mencegah terjadinya pelanggaran asas *nemo plus juris*. Dalam konteks ini, PPAT adalah garda depan dalam menjamin bahwa hak atas tanah tidak dialihkan secara sewenang-wenang dan hanya berpindah melalui proses hukum yang sah.

Dengan demikian, peran notaris dalam kasus ini telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum dan etika profesi. Ia tidak hanya memastikan bahwa dokumen yang digunakan dalam peralihan hak sah secara hukum, tetapi juga telah berkontribusi pada perlindungan hak pembeli beritikad baik. Tindakan ini mencerminkan peran notaris sebagai penjaga legalitas dalam transaksi pertanahan, sekaligus mempertegas pentingnya asas kehati-hatian dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Penelitian ini menegaskan bahwa asas *nemo plus juris* berperan penting dalam menjaga legalitas peralihan hak atas tanah di Indonesia, khususnya dalam sistem pendaftaran yang masih bersifat publikasi negatif. Melalui Putusan MA No. 2678 K/Pdt/2015, terlihat bahwa perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang memperoleh hak secara sah dan beritikad baik. Dalam hal ini, tanggung jawab PPAT tidak hanya administratif, tetapi juga substantif, yakni memastikan dokumen yang digunakan sah dan valid. Sinergi antara asas *nemo plus juris* dan peran aktif PPAT menjadi kunci dalam menciptakan kepastian dan keadilan hukum dalam peralihan hak atas tanah..

4.2 Saran

Diperlukan pembaruan sistem pendaftaran tanah menuju stelsel positif murni untuk memperkuat kepastian hukum. PPAT juga perlu meningkatkan kapasitas profesional melalui pelatihan yang menekankan aspek substansi hukum, bukan hanya administratif. Pengawasan yang lebih ketat dan bersifat edukatif dari lembaga terkait, seperti Majelis Pengawas Notaris dan BPN, penting untuk memastikan akuntabilitas. Selain itu, sinergi antarinstansi, khususnya dalam verifikasi status tanah, harus diperkuat agar penerapan asas *nemo plus juris* benar-benar efektif dalam mencegah peralihan hak yang tidak sah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal

- Adrian Sutedi. *Pemindahan Kewenangan Terhadap Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Amirudin, and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2003.
- Az-Zahra Fikry, Khanza Inas, and Shinta Andriyani. "PERTANGGUNGJAWABAN PPAT YANG MELAKUKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN AKTA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI)." *Private Law* 1, no. 2 (August 3, 2021): 207–15. <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i2.265>.
- Derta Rahmanto. "Penyelesaian Konflik Dan Sengketa Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Adil Jurnal Hukum* 5, no. 1 (July 2014): 42.
- Iftitah, A. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Lex Privatum* 2, no. 3 (2014).
- Imam Soetiknyo. *Proses Terbentuknya UUPA*. Yogyakarta: UGM, 2008.
- Irawan Soerodjo. *Jaminan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Nola Polwanti. "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan

Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021).” *Jurnal Law of Deli Sumatera* 2, no. 1 (2022).

Sahirah, Farah, H. Arba Arba, and Wiwiek Wahyuningsih. “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 3/Pdt.G/2021/Pn Tentang Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah.” *Private Law* 3, no. 2 (June 27, 2023): 510–18. <https://doi.org/10.29303/prlw.v3i2.2614>.

Samun Ismaya. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.

Soerodjo I. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.

Urip Santoso. *Tata Cara Hukum Untuk Mengalihkan Kepemilikan Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group, 2015.