

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Hukum agraria adalah keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam bidang agraria. Hukum agraria sebenarnya merupakan sekelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam yakni hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa<sup>1</sup>.

Di Indonesia, sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah baik tanah pertanian maupun non pertanian, tetapi *Agrarisch Recht* atau Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijaksanaannya di bidang pertanahan, maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum administrasi negara.<sup>2</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan produk hukum yang mengakhiri hukum agraria kolonial yakni Undang-undang Agraria Tahun 1870. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria sebagai produk hukum paling populis

---

<sup>1</sup> Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, hal. 7

<sup>2</sup> Kurniawan Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kara Pena, hal. 9

sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama karena mmprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegakkan fungsi sisial dari tanah, serta melarang dominasi pihak swasta dalam sektor agraris. Ini merupakan kemenangan kecil bagi kaum tani miskin.<sup>3</sup>

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana uyg dinyatakan dalam Pasal Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria<sup>4</sup>. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah<sup>5</sup>. Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya<sup>6</sup>. Oleh karena itu, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.<sup>7</sup>

Tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimiliki menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya sehingga diperlukan

---

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanian*, Jakarta: Margaretha Pustaka, hal. 184

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penye murnaan Hukum Tanah Nasional, dalam Hubungannya dengan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001*, Penerbit Universitas Trisakti Jakarta, hal. 3

<sup>5</sup> Imam Soetiknjo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 15

<sup>6</sup> Van Dijk, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Mr. A. Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 66

<sup>7</sup> Notonagoro, 1984, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara, hal. 18

pengaturan pendaftaran tanah sebagai implementasi penguasaan hak milik atas tanah tersebut

Karena tanah memiliki nilai ekonomis, maka hak milik tanah diperjualbelikan atau dapat dialihkan haknya melalui hibah, jual beli, waris dan yang lainnya.

Peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan melalui proses pembuatan akta baik akta jual beli, akta waris atau akta hibah yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Dan pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan di hadapan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar akta peralihan hak atas tanah tersebut dapat memiliki kekuatan pembuktian baik sebagai akta di sistem peradilan maupun akta yang dijadikan sebagai dasar pembuatan sertifikat.

Di dalam peralihan hak atas tanah dikenal asas *nemo plus iuris* yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas itikad baik yang berarti melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan<sup>8</sup>.

Dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka

---

<sup>8</sup> Badan Pertanahan Nasional. Tanpa tahun, *Hm punan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta; Tanpa Penerbit, hal. 24

kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari pihak yang merasa sebagai pemilik sebenarnya<sup>9</sup>

Maka dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut, notaris sangat berperan agar asas *nemo plus iuris* dan asas itikad baik ini dapat diimplementasikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan agar memiliki kekuatan pembuktian

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menulis tesis dengan Peran Notaris dalam Implementasi Asas *Nemo Plus Iuris* dan Asas Itikad Baik dalam Peralihan Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuktian bagi pemiliknya.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Iuris* dan asas itikad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya?
2. Bagaimanakah asas *Nemo Plus Iuris* dan asas itikad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya ?
3. Bagaimana akibat hukum apabila asas *Nemo Plus Iuris* dan asas itikad baik tidak diimplementasikan di dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya?

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, . Cetakan ke-lima, hal. 117

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendeskripsikan peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itikad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya
2. Untuk mengetahui asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itikad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya
3. Untuk menganalisis akibat hukum apabila asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itikad baik tidak diimplementasikan di dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

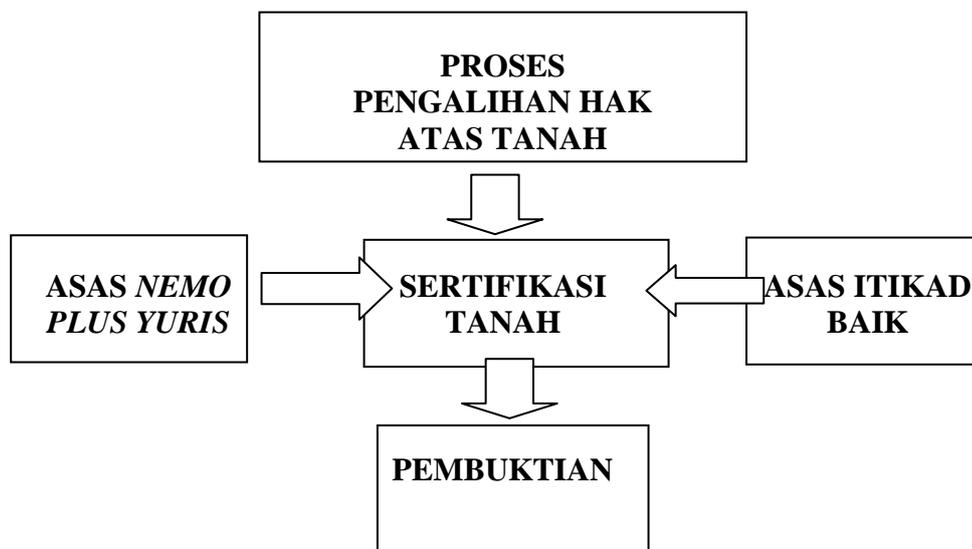
Manfaat penelitian ini adalah diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum agraria dan kenotariatan dalam hal peralihan hak atas tanah

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi hukum khususnya dalam hukum pertanahan dan hukum kenotariatan dalam hal peralihan hak atas tanah .

## E. Kerangka Konseptual /Kerangka Teoritis

### 1. Kerangka Konseptual



### 2. Kerangka Teoritis

#### a. Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar itulah mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas dan jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris.

Oleh karena itu, Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.<sup>10</sup>

Dengan demikian notaris merupakan suatu jabatan publik mempunyai karakteristik sebagai berikut

1) Sebagai jabatan

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kini diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus mengacu pada Undang-undang tentang Jabatan Notaris<sup>11</sup>

Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diicptakan oleh negara. Menempatkan notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, hal. 32

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Undang-undang Jabatan Notaris sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris Renvoi Nomor 28 Tahun III 3 September 2005*. hal. 38

2) Notaris mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat 1, 2 dan 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

3) Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah

Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan. Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya pemerintah. Dengan demikian notaris dalam menjalankan tugas jabatannya :

- a) bersifat mandiri (*autonomous*)
- b) tidak memihak siapapun (*impartial*)
- c) tidak tergantung kepada siapapun (*independent*) yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat

dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain

4) Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya

Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu

5) Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat

Kehadiran notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata sehingga notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat dapat menggugat secara perdata notaris dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas notaris kepada masyarakat

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kewenangan notaris di samping diatur di dalam Undang-undang Jabatan Notaris juga ada kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan yang menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta Notaris.<sup>12</sup>

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum<sup>13</sup>. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh notaris sesuai dengan tugas jabatannya dapat memberikan honorarium kepada notaris. Oleh karena itu notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.

Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung: Refika Adhitama, hal. 40

<sup>13</sup> S. Wojowasito, 1990, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, Ikhtiar Baru-Van Hoeven Jakarta. hal. 80

Sedangkan Pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

Pasal 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai pemberhentian notaris sebagai berikut :

- 1) Dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:
  - a) Menjalankan jabatannya dengan nyata;
  - b) Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
  - c) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/Walikota di tempat Notaris diangkat.

- 2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
  - a) Peringatan tertulis;
  - b) pemberhentian sementara;
  - c) pemberhentian dengan hormat; atau
  - d) pemberhentian dengan tidak hormat.”
- 3) Ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf d diubah dan ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf e sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:
  - a) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:
    - (1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
    - (2) berada di bawah pengampunan;
    - (3) melakukan perbuatan tercela;
    - (4) melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
    - (5) sedang menjalani masa penahanan.
  - b) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.
  - c) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.

d) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.”

b. Macam-macam Status Penggunaan Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria merupakan peraturan perundang-undangan yang sangat penting karena telah merombak hukum agraria yang lama dengan meletakkan dasar-dasar Hukum Agraria Nasional. UUPA ini membuat ketentuan-ketentuan baru secara pokok-pokok dan sekaligus mencabut beberapa peraturan perundangan yang tidak sesuai dengan jiwa dan cita-cita bangsa Indonesia di dalam kemerdekaan. Dengan adanya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria ini maka hilanglah dualisme dan terciptalah suatu kesatuan (unifikasi) di bidang hukum agraria di negara Indonesia.<sup>14</sup>

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang berlaku atas bumi, air, ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan bangsa dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala

---

<sup>14</sup> K. Wantjik Saleh, 2009, *Hak Anda Atas Tanah*. Penerbit Ghalia Indonesia. hal. 9

sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama<sup>15</sup>.

Hak-hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk di dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian. Hak-hak tersebut diusahakan hapus dalam waktu yang singkat.<sup>16</sup>

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia

---

<sup>15</sup> Saleh Adiwinata, 1976, *Pengertian Hukum Adat menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, hal, 72

<sup>16</sup> Florianus SP Sangsun, 2009, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, hal. 5

Sedangkan pengertian terkuat di dalam ketentuan di atas menunjukkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu hak milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan, yang jangka waktunya tertentu
- 2) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak yang artinya hak milik juga hak yang kuat karena terdaftar dan yang empunya diberi tanda bukti hak berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain

Selanjutnya pengertian terpenuh artinya sebagai berikut :

- 1) Hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain
- 2) Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik, menyewakan, membagi hasil, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai
- 3) Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak paling penuh sedangkan hak-hak lain kurang penuh
- 4) Dilihat dari peruntukannya hak milik juga tak terbatas. Hak milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak pengusaha, maka wewenang dari seorang pemilik tidak terbatas.<sup>17</sup>

Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam penggunaan hak milik, harus memperhatikan empat hal sebagai berikut :

- 1) Ketentuan hukum yang berlaku seperti Undang-undang Gangguan, Undang-undang Pokok-pokok Agraria, dan Undang-undang Pencabutan Hak Atas Tanah
- 2) Ketertiban umum
- 3) Hak-hak orang lain, seperti hak jasa pekarangan, hak guna usaha dan lain-lain
- 4) Fungsi sosial.<sup>18</sup>

Sebagaimana telah diketahui bahwa seseorang yang mempunyai kebendaan pada dasarnya memberikan pada diri si pemilik wewenang atas kekuasaan di samping kewajiban untuk melakukan tindakan atau perbuatan terhadap benda yang menjadi miliknya. Dan aspek legalitas tanah sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Aspek legalitas ini selain sebagai bukti kepemilikan atas tanah juga

---

<sup>17</sup> Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta, hal, 237

<sup>18</sup> Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta, Prestasi ustaka Publisher, 2006, hal. 177

untuk memberikan kepastian kepada para pihak bahwa ada pemilik yang sah atas tanah tersebut.<sup>19</sup>

Demikian pula dengan seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah, si pemilik mempunyai kewenangan terhadap tanah yang menjadi miliknya antara lain tindakan untuk memindah hak miliknya kepada pihak lain.

c. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Semua benda yang dapat dipergunakan dapat dijadikan obyek perjanjian. Ini berarti bahwa semua benda yang dapat diperdagangkan dapat dijadikan obyek jual-beli, termasuk pula obyek pengikatan jual-beli.

Dalam praktek tidak demikian halnya, yang menjadi obyek pengalihan hak hanyalah barang-barang tidak bergerak saja, terutama yang menyangkut masalah pertanahan.

Ada beberapa sebab mengapa barang-barang tidak bergerak khususnya tanah dalam hal peralihannya menempuh jalan membuat akta pengikatan jual-beli dulu sebelum dibuatkan akta peralihan haknya baik karena jual beli, hibah, waris dan sebagainya, yaitu:

- 1) Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (P. P. A .T).

---

<sup>19</sup> L&J A Law Firm, 2013, *Kiat dan Prosedur Mengurus Dokumen Tanah dan Bangunan*, Jakarta, Nera Pustaka, hal. 7

- 2) Menurut PMA No. 10 Tahun 1961 pasal 7 dan 8 disebutkan bahwa biaya pembuatan akta adalah  $1\frac{1}{2}$  % dari harga jual. Masalah biaya pembuatan akta ini sering kali dirasakan berat oleh para pihak, sehingga mereka menempuh membuat perjanjian peningkatan jual-beli dulu sambil mengumpulkan biaya membuat akta jual beli dimuka PPAT.
- 3) Dalam hal jual-beli barang tidak bergerak khususnya tanah, hukum agraria kita mengambil alih sistem hukum adat yaitu bersifat tunai. Artinya harga tanah tersebut seketika harus dibayar lunas pada saat pembuatan akta jual-beli dimuka PPAT. Hal ini merepotkan para pihak, apabila pembeli belum mampu membayar lunas dan dilain pihak si penjual sangat membutuhkan uang. Untuk mengatasi hal ini para pihak biasanya menempuh jalan membuat perjanjian pengikatan jual-beli di hadapan Notaris.

Semua benda dapat dijadikan obyek yang dapat dialihkan hak miliknya, akan tetapi yang terjadi dalam praktek hanyalah barang-barang tidak bergerak saja, khususnya mengenai tanah, karena transaksi tanah harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut :

### 1) Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya adalah bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak<sup>20</sup>

### 2) Jual Beli Tanah menurut UUPA

Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas akan tetapi mengingat dalam pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa hukum nasional Indonesia adalah hukum adat berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah yang dimaksud dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, .  
Cetakan ke-lima 72

<sup>21</sup> *Ibid*, 76

### 3) Penghibahan Tanah

Penghibahan tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontrapresepsi dari pihak penerima pemberian dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.<sup>22</sup>

### 4) Pewarisan tanah

Menurut Pasal 1023 KUH Perdata, ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* maupun menolak warisan tersebut.

### 5) Perwakafan Tanah

Wakaf ialah menahan suatu barang dari dijualbelikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik. Guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara' serta tetap bentiuknya dan boleh dipergunakan, diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf) atau umum.<sup>23</sup>

#### d. Tinjauan tentang Sistem Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah diketahui bahwa seseorang yang mempunyai kebendaan pada dasarnya memberikan pada diri si pemilik wewenang atas kekuasaan di samping kewajiban untuk melakukan tindakan atau perbuatan terhadap benda yang menjadi

---

<sup>22</sup> *Ibid*, 99

<sup>23</sup> Moh. Anwar, 1992, Mu'amalat, Munakahat, Fara'id dan Jinayat dalam Sudarsono, Pokok-Pokok Hukum Islam, cetakan Pertama, Jakarta: Rineka cipta, hal. 494

miliknya. Dan aspek legalitas tanah sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Aspek legalitas ini selain sebagai bukti kepemilikan atas tanah juga untuk memberikan kepastian kepada para pihak bahwa ada pemilik yang sah atas tanah tersebut.<sup>24</sup>

Demikian pula dengan seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah, si pemilik mempunyai kewenangan terhadap tanah yang menjadi miliknya antara lain tindakan untuk memindah hak miliknya kepada pihak lain.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria memiliki 8 (delapan) prinsip pertanahan yakni

- 1) Prinsip unifikasi hukum pertanahan
- 2) Prinsip pernyataan domein dan hak menguasai tanah
- 3) Prinsip fungsi sosial hak atas tanah
- 4) Prinsip atas pengakuan terhadap hukum adat dan pengakuan atas eksistensi hak ulayat
- 5) Prinsip persamaan derajat sesama warga negara
- 6) Prinsip nasionalitas
- 7) Prinsip reformasi pertanahan
- 8) Prinsip kepastian hukum<sup>25</sup>

---

<sup>24)</sup> L&J A Law Firm, *Kiat dan Prosedur Mengurus Dokumen Tanah dan Bangunan*, Nera Pustaka, Jakarta, 2013, hal. 7

<sup>25)</sup> Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hal. 54-56

Dari prinsip hukum agraria tersebut maka pendaftaran tanah merupakan pelaksanaan dari hukum agraria berdasarkan prinsip-prinsip tersebut. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak milik bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan cara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas prakarsa pemerintah yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan mengenai satu atau beberapa

objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>26</sup>

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa objek pendaftaran tanah adalah

- 1) Tanah yang dimiliki dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
- 2) Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah Wakaf
- 4) Hak Milik Atas satuan rumah susun
- 5) Hak Tanggungan
- 6) Tanah Negara

Tujuan pendaftaran tanah selain untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi juga untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat rechts kadaster, kepastian hak seseorang maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dan etiket baik<sup>27</sup>

Pihak-pihak yang mendapatkan manfaat dengan melakukan pendaftaran tanah yaitu pemegang hak, pemerintah dan calon pemerintah, beli atau kreditur. Bagi pemegang hak atas tanah, pendaftaran tanah dapat bermanfaat untuk

---

<sup>26</sup> Sahnan, OP Cit, hal. 104-105

<sup>27</sup> Yanis Maladi, 1998, *Signifikasi Sosial Pendaftaran Tanah di Resort Wisata Selong Belanak Pulau Lombok*, Tesis S2 Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya hal. 17-18

- 1) Dapat memberikan rasa aman
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas mengenai data fisik dan data yuridisnya
- 3) Dapat memberikan kemudahan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah akan menjadi lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah yang belum didaftarkan atau tidak bersertifikat
- 4) Penetapan pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru<sup>28</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional di mana pelaksanaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan). Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat Pembuat Aka Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan.<sup>29</sup>

---

<sup>28)</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal. 295

<sup>29)</sup> Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013, hal. 65

Di dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria menurut Sudikno Mertokusumo, dikenal ada dua asas dalam pendaftaran tanah yakni sebagai berikut <sup>30</sup>:

1) *Asas Specialist*

Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peraliannya. Oleh karena itu, di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah yaitu memberikan data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas, letak tanah dan batas tanah yang ditunjuk secara tegas

2) *Asas Openbaarheid*

Asas ini disebut juga dengan asas publisitas (keterbukaan) yaitu memberikan data-data yuridis tentang hak atas seperti siapa yang menjadi subjek hak, apa nama dari hak atas tanah yang diberikan serta apa yang terjadi setelah dilakukan peralihan dan pembebanannya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*resgistration of titles*) sebagaimana yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini dapat diketahui karena digunakannya

---

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hal. 99

buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak

Sedangkan dalam pendaftaran tanah baru, memberikan hipotik kepada kreditur dan memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, mempergunakan sistem di mana yang didaftar adalah perbuatan-perbuatan hukum tersebut atau disebut juga penyerahan yuridis atau juridical levering. Perbuatan hukum itu dibuat aktanta oleh Notaris/PPAT inilah yang disebut dengan sistem pendaftaran akta (registration of deeds)<sup>31</sup>

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok-Pokok Agraria. Bukan sistem publikasi yang murni, karena dalam sistem publikasi yang murni tidak menggunakan sistem pendaftaran tanah.<sup>32</sup>

Juga tidak ada pernyataan seperti dalam Pasal UUPA tersebut bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana yang akan dilihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur

---

<sup>31</sup>) Boedi Harsono, *Op cit*, hal. 463

<sup>32</sup>) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1977, hal. 463

pengumpulan sampai dengan penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta penerbitan sertifikat dan pemeliharannya. Walaupun sistem publikasinya negatif tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>33</sup>

Hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat mengenai data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut

Menurut Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar

Selain itu, menurut ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>34</sup>

---

<sup>33)</sup> Bernhard Limbong, Op Cit, hal. 397

<sup>34)</sup> Bernhard Limbong, Op Cit, hal. 397

### 3. Asas-asas dalam Peralihan Hak Atas Tanah

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*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni menganut salah satu asas hukum/sistem hukum pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri

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. Kesulitan muncul, bagaimanakah caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik? Pemecehannya adalah hanya orang yang beritikad baik yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif.

Lain halnya dengan asas *Nemo Plus Juris*, yang berbunyi orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya.

Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem negatif.

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak oleh karena itu, ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya

Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem negatif daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkannya. Jadi, orang yang terdaftar tersebut akan menanggung akibatnya apabila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak sehingga orang lain enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif. Adapun kelebihanannya adalah pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Adrian Sutedi, *Op Cit*, hal. 117-118

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada penguraian serta penafsiran data yang dikaitkan dengan kaidah-kaidah hukum atau doktrin-doktrin yang dianut dan dijadikan pedoman untuk diterapkan pada masalah penelitian yakni peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya, sehingga penyajiannya berpangkal pada asas-asas dan teori-teori dan doktrin serta perundang-undangan yang berlaku

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif sesuai dengan masalah dan tujuan dalam penelitian. Penelitian menggambarkan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah yang diteliti. Dengan kata lain penelitian ini hanya terbatas pada penggambaran satu atau lebih mengenai peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya tanpa perlu mengaitkan gejala-gejala tersebut dalam suatu penjelasan kausal.

### **3. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu
  - 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - 2) HIR
  - 3) RBG
  - 4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
  - 5) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
  - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang isinya membahas mengenai peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya, yakni
  - 1) Makalah-makalah
  - 2) Kepustakaan berupa buku literatur yang membahas mengenai peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder, terdiri dari

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Artikel-artikel dan laporan dari media massa (surat kabar, jurnal hukum, majalah dan sebagainya)

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai data utama berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Untuk memperoleh data yang relevan guna menjawab permasalahan penelitian yakni peran Notaris dalam implementasi asas nemo plusyuris dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemilikinya. Guna melengkapi data, selain data sekunder sebagai data utama juga digunakan data primer berupa wawancara sebagai data pelengkap. Oleh karena itu, pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) alat pengumpulan data yaitu studi kepustakaan dan wawancara

- a. Studi kepustakaan : pencarian data yang didasarkan bukti-bukti yang kuat yang dilakukan dengan cara mempelajari beberapa peraturan perundang-undangan, literatur yang ada hubungannya dengan obyek penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan dasar atau landasan yang bersifat teoritis dari permasalahan yang ada sekaligus untuk kepentingan analisis
- b. Wawancara : pengumpulan data atau pencarian data dengan menggunakan wawancara secara langsung dan bebas terbuka

dengan para Notaris dan karyawan Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan penelitian mengenai peran Notaris dalam implementasi asas *nemo plusyuris* dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data yang sifatnya memberi penjelasan atau penegasan dari data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, sehingga wawancara dalam penelitian ini bukan merupakan metode pengumpulan data yang pokok, hanya sebagai tambahan/pelengkap.

#### 5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian di wilayah hukum Pemaang yakni Kantor Pertanahan Pemaang.

#### 6. Jalannya Penelitian

Penelitian ini merupakan salah satu sarana menemukan suatu kebenaran. Langkah-langkah yang ditempuh penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) tahap yaitu

##### a. Tahap persiapan

Dalam tahap ini dimulai dengan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan dilanjutkan dengan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian, kemudian dikonsultasikan dengan pembimbing untuk memperoleh penyempurnaan serta melakukan penyusunan instrumen penelitian dan penyusunan ijin penelitian.

b. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini dilakukan dengan dua tahap yaitu

- 1) Pelaksanaan penelitian kepustakaan, kegiatan yang dilakukan pertama adalah pengumpulan data sekunder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.
- 2) Pelaksanaan penelitian lapangan dilakukan dengan mendatangi responden atau subyek penelitian untuk mengumpulkan data yang diperoleh dengan wawancara dengan instrumen wawancara yang sudah disiapkan sebelumnya. Di samping itu juga dilakukan pengumpulan data sekunder yang ada pada instansi teknis atau lembaga yang erat hubungannya dengan penelitian

c. Tahap Penyelesaian

Tahap ini dilakukan berbagai kegiatan meliputi identifikasi masalah dan mengklasifikasi, menganalisis data penelitian, penulisan draft tesis serta konsultasi pembimbing kemudian dilakukan penyusunan akhir.

7. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan, dikelompokkan, diseleksi dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode normatif kualitatif dengan cara menginterpretasikan data berdasarkan teori-teori hukum, peraturan perundang-undangan dan pengertian hukum.

## G. Sistematika Penulisan Tesis

Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab yang masing-masing bab menguraikan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

Bab II adalah Kajian Pustaka yang terdiri dari Tinjauan Umum tentang Notaris, Macam-macam Status Kepemilikan Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah dan Asaa-asas dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Menguraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan. Sedangkan pembahasan tersebut meliputi 1) peran Notaris dalam implementasi asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya, 2) Asas nemo plus yuris dan asas itkad baik dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya dan 3) Akibat hukum apabila asas *Nemo Plus Yuris* dan asas itkad baik tidak diimplementasikan di dalam peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya

Bab V Penutup yang terdiri dari Simpulan dan Saran

Penelitian ini juga disertai dengan Daftar Pustaka