

TESIS

**FORMULASI BENTUK KOMPARISI AKTA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

DALAM HARTA BERSAMA

**UNTUK MENJAGA DAN MEMENUHI KETENTUAN
ASAS NEMO PLUS JURIS TRANSFERE POTEST
QUAM IPSE HABEL**

(STUDI DI KABUPATEN SLEMAN)



AGUNG HERNING INDRADI PRAJANTO

No. Mhs : 135202116/PS/MIH

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA**

2016



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Nama : AGUNG HERNING INDRADI PRAJANTO

Nomor Mahasiswa : 135202116/PS/MIH

Konsentrasi :

Formulasi Bentuk Komparisi Akta Peralihan Hak Atas
Tanah Dalam Harta Bersama Untuk Menjaga Dan
Memenuhi Ketentuan *Asas Nemo Plus Juris Transfere*
Potest Quam Ipse Habel (Studi di Kabupaten Sleman)

Nama Pembimbing :

Tanggal

Tanda Tangan

Dr. V. Hari Supriyanto, SH.,M.Hum

19 Januari 2016

Dr. Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum.

06 Januari 2016



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Nama : **AGUNG HERNING INDRADI PRAJANTO**
Nomor Mahasiswa : **135202116/PS/MIH**
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Tesis : Formulasi Bentuk Komparisi Akta Peralihan Hak Atas
Tanah Dalam Harta Bersama Untuk Menjaga Dan
Memenuhi Ketentuan *Asas Nemo Plus Juris Transfere*
Potest Quam Ipse Habel (Studi di Kabupaten Sleman)

Nama Pengaji :

Tanggal

Tanda Tangan

Dr.V. Hari Supriyanto, SH.,M.Hum

(Ketua)

18 April 2016

Dr.Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum.

(anggota)

18 April 2016

D.Krismantoro, SH.M.Hum

(anggota)

19 April 2016

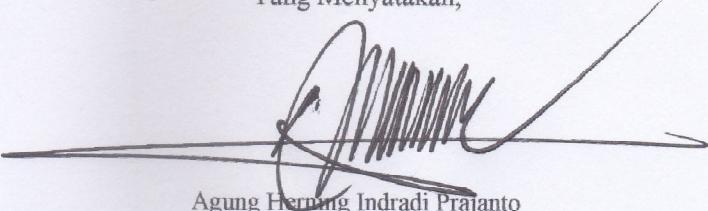


PERYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka

Sleman, April 2016

Yang Menyatakan,



Agung Herming Indradi Prajanto

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan tesis yang berjudul "**FORMULASI BENTUK KOMPARISI AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM HARTA BERSAMA UNTUK MENJAGA DAN MEMENUHI KETENTUAN ASAS NEMO PLUS JURIS TRANSFERE POTEST QUAM IPSE HABEL (STUDI DI KABUPATEN SLEMAN)**" dapat diselesaikan. Tesis ini ditulis sebagai syarat untuk memenuhi persyaratan dalam meraih derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Ilmu Hukum.

Penulis menyadari banyak pihak yang telah membantu dan memberi dorongan pada penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada bapak **Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum** dan bapak **Dr.Ir.Tjahjo Arianto, SH., M.Hum** selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikiran serta dengan penuh kesabaran dan kebijaksanaannya telah berkenan membimbing dan mengarahkan penulis sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan.

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terimakasih kepada ;

1. Bapak DR. G. Sri Nurhartanto, SH.LLM, selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Drs. Parnawa Putranto, MBA, Ph.D, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

3. Ibu Dr. E.Sundari, SH.M.Hum, selaku Ketua Pengelola Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Para Dosen dan Staf karyawan Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Bapak Miyanto, SH, Bapak Hitaprana, SH, dan Bapak Nurhadi Darussalam, SH.M.Hum, yang telah meluangkan waktu untuk diwawancara dan melengkapi dalam pengumpulan data data demi kesempurnaan tesis ini.
6. Bapak Rio K. Wironegoro, SH.M.Hum dan Bapak B. Bambang Riyanto,SH., M.Hum, yang telah mendorong penulis untuk selalu menambah ilmu dalam mendukung dan menunjang tugas profesi penulis
7. Ayahanda M.Sulaiman dan Ibunda Sri Indratmi atas segala doa, dukungan, yang tiada terhingga kepada penulis selama mengikuti menyelesaikan pendidikan.
8. Teristimewa Istri tercinta Viktoria Maria Liu, SE, dan Ananda Gian Adelio Indradi Prabowo atas segala doa, dukungan, perhatian, fasilitas, kasih sayang yang tiada terhingga kepada penulis selama mengikuti dan menyelesaikan pendidikan.
9. Bapak Gembong rahmadi, mas Hananto, bang Theo, Prisilia, Justitia, Susi, Vilta dan teman-teman Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta angkatan Januari 2014 atas segala motivasi, saran, bantuan dan dukungan serta kebersamaan kita selama ini.
10. Irwan, Seto yang telah memberikan waktu dan dukungan dalam menyelesaikan semua tugas tugas selama menempuh dan menyelesaikan pendidikan.
11. Segenap staf kantor Notaris PPAT yang telah mendukung dan pengertiannya selama penulis menyelesaikan pendidikan

12. Mas burhan albar dan temen temen sekber INI IPPAT DIY yang telah memberikan bantuan, dukungan dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan

Walaupun penulis telah berusaha semaksimal mungkin, namun penulis menyadari banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini. oleh karena itu semua kritik dan saran dalam rangka penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan. Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis berharap dengan tersusunnya tesis ini dapat memberi manfaat bagi disiplin ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria.

Sleman, April 2016

Penulis
Agung Herning Indradi Prijanto

INTISARI

Ketentuan pasal 19 ayat 1 dan 2, UU No. 5/1960 meletakkan dasar dalam memberikan kepastian hukum mengenai subyek, obyek dan status tanah. Perangkat untuk itu adalah PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah, khususnya ketentuan pasal 3 huruf C, yang menyatakan bahwa pendaftaran dan pembebasan hak atas tanah menggunakan Akta otentik yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat umum yang diberi wewenang untuk itu sesuai ketentuan PP 37/1998. Komparasi merupakan bagian penting dari suatu Akta otentik yang menguraikan secara rinci mengenai identitas dan kewenangan bertindak para pihak. Hal ini menghindari pelanggaran atas *nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*, mengenai peralihan hak atas tanah terhadap harta bersama dan atau menyangkut harta asal. Ketentuan mengenai harta bersama dapat kita lihat di dalam UU No. 1/1974, ketentuan pasal (35) (36), Ketentuan pasal 85, Kompilasi Hukum Islam.

Batasan masalah menguraikan tentang Pengertian PPAT dan ruang lingkup tugas dan kewenangannya, UU No 1/1974 tentang perkawinan, khususnya ketentuan pasal (35) (36), ketentuan pasal 570 KUHPerdata. Tujuan penelitian adalah melihat sejauh mana PPAT menerapkan penulisan komparasi dalam peralihan hak atas tanah mengenai harta bersama untuk menghindari pelanggaran atas *nemo plus yuris transfere potest quam ipse habet*. Tujuan penelitian adalah memberikan sumbangan pemikiran kepada PPAT, Kantor Pertanahan dan Organisasi Profesi PPAT bagaimana menformulasikan bentuk komparasi Akta dalam peralihan hak atas tanah khususnya harta bersama. Landasan teori yang digunakan adalah adalah teori kepastian hukum dari *Gustav Radbruch*, teori kemanfaatan hukum oleh *John Stuart Mill* dan *Jeremy Betham*

Kesimpulan dari penelitian adalah, PPAT dalam menuangkan komparasi dalam peralihan hak atas tanah terhadap harta bersama dengan memperhatikan secara cermat bukti formil yang ada, mencocokan fakta-fakta yang ada dan meminta keterangan secara detail kepada para pihak, kemudian menuangkan secara benar, jelas dan detail kehendak para pihak tersebut dalam komparasi, kemudian membacakan Akta tersebut secara jelas dan benar kepada para pihak

Kata kata kunci : komparasi, kepastian hukum, pendaftaran tanah

ABSTRACT

Section 19 article 1 and 2, UU No. 5/1960 put basis in giving policy about subject, object and land status. The instrument for it is PP 24/1997 about land registration, especially provision paragraph 3 letter C, which said that registration and imposition of land rights must be using authentic deed that made by PPAT as official that have authority to do it as said in provision PP 37/1998. Komparisi_a vital part from an authentic deed which expanding about identity and authority from act of the involved parties. This thing is avoiding violation of *nemo plus yuris transfere potest quam ipse habet* principle, especially about transition of land rights to communal property and or related to origin property. Provision in compilation of Islam Law, notably in section 85.

The constraint of issue expanding about the PPAT understanding and range of duty and authority, UU no 1/1974 about marriage, notably provision section (35) (36), provision section 570 KUH Perdata. The aim of the research is to know how far PPAT applying the *komparisi* process of writing in shift of land rights concerning to communal property to avoid violation of *nemo plus yuris transfere potest quam habet* principle. The purpose of this study is to contribute ideas for PPAT, the Land Office and Professional Organization PPAT how to define a form *komparisi* deed in the turnover of land rights in particular joint property. The cornerstone of the theory used is the theory of legal certainty by Gustav Radbruch, the benefit of legal theory by John Stuart Mill and Jeremy Bentham.

The conclusion from the research is, PPAT in filling *komparisi* in land rights shift to communal property by precise observing formal evidence, matching with fact and ask detail explanation from each parties then write it faithfully, explicit, and detail to every parties in Komparisi then read the deeds with clear and correctly to every parties.

Keywords : komparisi, legal certainty, transitional Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

INTISARI

ABSTRACT

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I	PENDAHULUAN.....	1
	A. Latar Belakang Masalah.....	1
	B. Rumusan Masalah.....	11
	C. Batasan Masalah dan Konsep.....	12
	D. Keaslian Penelitian.....	21
	E. Manfaat Penelitian.....	24
	F. Tujuan Penelitian.....	25
	G. Landasan Teori.....	26
	H. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....	30
	A. Pendaftaran Tanah.....	30
	1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	30
	2. Tujuan, Manfaat dan Asas Pendaftaran Tanah.....	33
	B. Pejabat Umum Dalam Peralihan Pemilikan Tanah.....	37
	1. Pengertian Akta Pejabat Umum.....	37
	2. Komparisi Dalam Akta.....	40
	3. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	42
	4. Notaris Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah.....	54
	C. Hukum Perkawinan.....	60
	1. Pengertian Perkawinan.....	60

	2. Harta Bersama Dalam Perkawinan.....	62
BAB III	METODE PENELITIAN.....	66
	A. Jenis Penelitian.....	66
	B. Pendekatan Penelitian.....	67
	C. Bahan Hukum.....	74
	D. Nara Sumber.....	75
	E. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	76
	F. Metode Analisis Bahan Hukum.....	77
	G. Proses Berpikir.....	78
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	79
	A. Penerapan <i>Asas Nemo Plus Juris Transfere Potest Quam Ipse Habel</i> Dalam Suatu Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Harta Bersama.....	79
	B. Formulasi Bentuk Komparisi Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Harta Bersama Untuk Menjaga Dan Memenuhi Ketentuan <i>Asas Nemo Plus Juris Transfere Potest Quam Ipse Habel</i>	103
BAB V	PENUTUP.....	113
	A. Kesimpulan.....	113
	B. Saran.....	115

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN