

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, penulis memanjatkan segala rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP KETENTUAN PERLUASAN WILAYAH JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MENJADI 1 (SATU) PROVINSI BERDASARKAN PASAL 12 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.”** Tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelas Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., L.L.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan;
3. Ibu Dr. Irene Eka Sihombing, S.H, M.H, CN, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, berbagi ilmu, dan meluangkan waktunya dalam proses penulisan tesis ini, Penulis mengucapkan terima kasih untuk setiap bimbingan dan motivasi yang telah diberikan kepada Penulis;
4. Seluruh dosen yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama masa pembelajaran di Universitas Pelita Harapan;
5. Seluruh narasumber yang telah diwawancari oleh penulis yaitu Bapak Achmad Imron Rosyidi, S.Kom, selaku Kepala Urusan Umum Dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Bapak Budi Harsono, Selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Bapak Kiki Hertanto, S.H, Ibu Winarti Miharto, S.H, Bapak Baharudin Usman, S.H., M.Kn, Bapak, Yan Armin, S.H, Bapak William Leonard Siswanto, S.H., M.Kn, atas kesediaannya membagi pengalaman serta ilmunya kepada Penulis;

6. Ibu Rosa serta seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan jurusan Magister Kenotariatan;
7. Kepada kedua orang tua saya tercinta Papa Joy Namurki dan Mama Ningsih yang selalu mendukung, mendoakan dan memberikan semangat kepada Penulis hingga akhir penulisan tesis ini;
8. Kepada saudara-saudara saya Tia Karina Nawa, S.E., M.M, Benedictus Yunan, S.E., M.M, Ria Vani Nawa, S.E dan keponakan-keponakan saya;
9. Ibu Sisca Julinar Sali S.H dan Bapak Herry Siswanto;
10. Rekan-rekan kerja saya, Sherly Tanner, Endang Angraeni, Turiatun, Ratih, Dennie Andrianto, Enni, Warni, serta bapak hendrik, yang selalu membantu saya didalam pembuatan tesis dan didalam pekerjaan saya.
11. Teman-teman terbaik saya Desmond R, Ferly Natalia, Nathanel, Enni Wati, Marlina, Silvia, Ria, Donny, Reza, Ferry, Agus, Melvin, Jefry, Linda.
12. Teman-teman seperjuangan Aileen Tionarta, Marlina, Kevin Putradjaja, Rachel Sutrisno, Nourma Andriany Utami, Yolanda Sunaryo, Penulis mengucapkan terima kasih untuk setiap doa, semangat, dan dukungan yang telah diberikan selama penulisan tesis hingga selesai.

Penulis telah berusaha dengan kesungguhan hati dan segenap kemampuan, namun pada kenyataannya masih banyak ditemukan kekurangan karena keterbatasan ilmu oleh Penulis. Melalui segala kerendahan hati, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan tesis ini. Akhir kata, Penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya pada bidang kenotariatan bagi praktisi maupun masyarakat. Semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada semua pihak yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, 01 Maret 2017

Penulis
Dea Marsella Nawa

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR SINGKATAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	14
1. Manfaat Teoritis	15
2. Manfaat Praktis	15
D. Kerangka Teori.....	16
E. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	23
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
3. Jenis-Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	28
4. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT sebagai Akta Otentik.....	32
5. Syarat-Syarat yang Harus Dipenuhi dalam Pembuatan Akta PPAT.....	33
6. Tata Cara Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	36

7. Prosedur dan Jenis-Jenis Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah	38
8. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	40
9. Peraturan Cuti Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
10. Sumpah dan Janji Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	42
11. Penyimpanan Akta-Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	43
12. Peran PPAT selaku Pelaksana Sebagian Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	46
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris	
1. Pengertian Notaris	52
2. Jenis-Jenis Akta Notaris.....	54
3. Prosedur Hukum yang Wajib Ditaati Notaris Selaku Pembuat Akta Otentik	55
4. Syarat-Syarat Sahnya Akta Notaris.....	58
5. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris.....	61
6. Jabatan Notaris sebagai Jabatan Kepercayaan	63
7. Perbedaan Jabatan Notaris dan Jabatan PPAT.....	67
8. Formasi Wilayah Jabatan Notaris	69
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pengertian Penelitian Hukum.....	72
B. Tipe Penelitian	75
C. Sifat Penelitian	77
D. Sumber Bahan Hukum	78
E. Alat Pengumpulan Data	80
F. Tempat Pengumpulan Data	82
G. Metode Analisis Data.....	82
H. Cara Penarikan Kesimpulan.....	83
BAB IV PEMBAHASAN	
A. Latar Belakang Pemerintah Mengubah Batas Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi 1 (Satu) Provinsi	84

1. Perubahan Wilayah Jabatan PPAT Mengikuti Peraturan Lama Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	85
2. Perubahan Wilayah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi Sejalan dengan Wilayah Jabatan Notaris sehingga Mengurangi Masalah Lintas Jabatan.....	89
3. Mengurangi Permasalahan PPAT Saat Terjadi Pemekaran di Wilayah Kabupaten atau Kota	95
B. Penyebab Belum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	99
1. Belum Adanya Petunjuk Teknis yang Mengatur Pelaksanaan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.	100
2. Adanya Masa Persiapan Kantor Pertanahan akibat Bertambahnya Kewajiban Pengawasan Khususnya terhadap PPAT Baru.	103
3. Adanya Pertimbangan Pemerintah terhadap Meningkatnya Potensi Sengketa Pertanahan	105
a. PPAT Tidak Mengetahui Subyek dan Obyek Tanah Akibat Wilayah Jabatan yang Terlampaui Luas.	106
b. Meningkatnya Persaingan Tarif antar PPAT.	109
c. Potensi Pelanggaran Prosedur Formil Akta.	110

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	117
B. Saran.....	119


DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Surat Keterangan Wawancara dengan Bapak Achmad Imron Rosyidi, S.Kom selaku Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian di Kantor Pertanahan Jakarta Barat tertanggal 26 Januari 2017.
3. Surat Keterangan Wawancara dengan Bapak Baharudin Usman, S.H.,M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten tertanggal 30 Januari 2017.
4. Surat Keterangan Wawancara dengan Bapak William Leonard Siswanto, S.H.,M.Kn selaku PPAT di Kota Cianjur, Provinsi Jawa Barat tertanggal 31 Januari 2017.
5. Surat Keterangan Wawancara dengan Bapak Yan Armin, S.H selaku PPAT di Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta tertanggal 01 Februari 2017.
6. Surat Keterangan Wawancara dengan Ibu Winarti Miharto, S.H selaku PPAT di Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung tertanggal 03 Februari 2017.
7. Surat Keterangan Wawancara dengan Bapak Kiki Hertanto, S.H selaku pengajar di Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Pelita Harapan dan PPAT di Jakarta Barat tertanggal 30 Januari 2017.

DAFTAR SINGKATAN



APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
HAM	: Hak Asasi Manusia
IPPAT	: Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Permenag	: Peraturan Menteri Negara Agraria
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPAIW	: Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
UU	: Undang-Undang
UUJN	: Undang-Undang Jabatan Notaris
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria