

**IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
SATU WILAYAH PROVINSI**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

**Disusun Oleh :**

**Nama : FIRDAUS AKBAR  
NIM : 02022681923022**

**Dosen Pembimbing Tesis :**

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2021**

**IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
SATU WILAYAH PROVINSI**

Oleh:

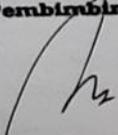
**FIRDAUS AKBAR**  
02022681923022

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Rabu, Tanggal 14 Juli 2021

Menyetujui,

Pembimbing I

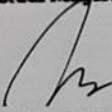
Pembimbing II

  
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002

  
H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP  
NIP. 196210251987032002

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



  
Dr. Febrina, S.H., M.S  
NIP. 196201311989031001

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: FIRDAUS AKBAR
Nim	: 02022681923022
Alamat	: Griya Sejahtera I Blok D Nomor 05 RT. 001 RW. 006 Kelurahan Gunung Ibul Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan
Asal instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 14 Juli 2021,

Yang Membuat Pernyataan



FIRDAUS AKBAR  
NIM. 02022681923022

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :**

**IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH SATU WILAYAH  
PROVINSI**

**Diajukan Oleh:**

**Nama : FIRDAUS AKBAR**

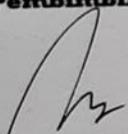
**NIM : 02022681923022**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar  
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister  
Kenotariatan**

**Menyetujui,**

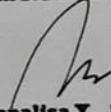
**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum**   
**NIP. 196210251987032002**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik  
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum**  
**NIP. 196210251987032002**

## HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

### JUDUL TESIS IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SATU WILAYAH PROVINSI

Disusun Oleh:

Nama : FIRDAUS AKBAR  
NIM : 02022681923022

Telah Dituji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Rabu tanggal 14 Juli 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji:

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum

(.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 : Dr. Febrina, S.H., M.S

(.....)

Anggota 3 : Dr. M.Syaifuddin, S.H., M.Hum

(.....)

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Wa Syukurillah, tak henti-hentinya penulis panjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas berkat, rahmat, dan karunia yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis khususnya dalam menyelesaikan penelitian tesis yang berjudul **"IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SATU WILAYAH PROVINSI"**. Shalawat serta salam juga tercurahkan kepada Rasulullah SAW Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi umat seluruh masa. Pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada para pihak yang telah menjadi bagian terpenting bagi proses pembelajaran peneliti dalam menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, mereka diantaranya:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf, M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Murzal S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Tesis 1 (satu) yang selalu memberikan motivasi, arahan, masukan kepada penulis dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis ini;
8. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP., selaku Pembimbing Tesis 2 (dua) yang dengan tekunnya memberi arahan dan mengoreksi tesis yang telah diajukan;
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan selama peneliti menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

10. Kedua Orang Tuaku, Mama Hj. Heryanti Puspa Labora, S.H dan Papa H. Ibrahim Cik Ading, S.H., M.H yang telah mengajarkan artinya perjuangan hidup dan artinya semangat mencari ilmu tanpa henti. Terimakasih tak terhingga atas semua doa, perhatian dan kasih sayang yang telah diberikan kepada penulis. Semoga harapan dan doa yang Mama dan Papa berikan selama ini dapat diijabah oleh Allah Azza wa Jalla;
11. Saudara-saudara kandungku yang sangat kusayangi dan kucintai Adek Mutiara Fitri Kencana, S.Tr.Kes dan Adek Yolanda Erika Putri Terimakasih atas doa, motivasi, semangat dan support selamah ini dan seterusnya;
12. Keluarga Besarku H. Ibrahim Cik Ading, S.H., M.H., Keluarga Besarku H. Cik Ading dan Keluarga Besarku Bakri Thaib Terimakasih selalu memberikan doa, motivasi dan semangat kepada penulis;
13. Pendamping Hidupku drg. Adelina Fatonah Terimakasih atas doa, motivasi, semangat dan kekuatan sehingga penulis bisa menyelesaikan penelitian tesis ini dengan tepat waktu serta selalu memberikan support yang tak terhingga sampai saat ini dan seterusnya;
14. Sahabat-sahabat seperjuanganku Afif Gatra, Yogika, Murhan Yasin, Azrin, Alfiyah, Yuyun, Trada Ayang, Putro, Reza, Lia, Septi, Yudha, Dedek, Alcho, Opit, Syamba terimakasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan, semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya;
15. Sahabat-sahabat seperjuangku dari awal kuliah S1 pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Rizki Nugraha, Darma Indrawan, Adi Juliansyah, Obis, MJ, Barlian, Rudi, Muslim, Alfalah Sobri, Arbi, Dodi, Aris, Virgie, Kak Alan, Kak Fauzan, Kak Ichsan, Kak Basofi, Kak Okmi, Kak Alip, Kak Nico terimakasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan, semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya;
16. Sahabat-sahabat seperjuangku dari awal kuliah S2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Darma Indrawan, Rakhmat, Artha, Madon, Kak Diego, Kak Okta, Kak Imam, Hardiman, Kak Nautal, Kak Agung Sadewa, Bang Iwan, Bang Rio, Kak Efni Kak Andri, Kak Johan, Rizki, Pitri, Meitha, Ica, Kak Dwita, Sandra, Kak Natasha, Hijir dan Santi terimakasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan, dan semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya;
17. Notaris/PPAT Haryoto Bakri, S.H., Sp.N., M.Si beserta staff Kak Hendra dan Ayuk Linda terimakasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan, dan semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya;
18. Notaris/PPAT Erick Agustian, S.H., M.Kn beserta staff terimakasih atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan dan semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya;

19. Teman-teman satu angkatan 2019 dan satu almamater penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
20. Teman-teman Organisasi Ikatan Keluarga Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Periode 2020/2021;
21. Para Staff Tata Usaha, Staff Bagian Perpustakaan dan Staff Bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Terimakasih atas bantuan dan kemudahan yang telah diberikan selamah ini;
22. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
23. Dan semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Palembang, 14 Juli 2021



Firdaus Akbar  
Nim: 02022681923022

## **PERSEMBAHAN**

**Motto :**

***"Innallaaha Laa Yughayyiru Maa Biqaumin Hattaa  
Yughayyiruu Maa Bi Anfusihim"***

**Artinya : Sesungguhnya Allah Tidak Mengubah Keadaan  
Suatu Kaum Sebelum Mereka Mengubah  
Keadaan Diri Mereka Sendiri.**

**Tesis ini kupersembahkan  
kepada :**

- 1. Kedua Orang Tuaku Mama Papa  
Tercinta**
- 2. Nenek Kakekku Tercinta**
- 3. Saudara-saudaraku Tercinta**
- 4. Keluarga Besarku Tercinta**
- 5. Pendamping Hidupku Tercinta**
- 6. Kedua Dosen Pembimbing  
Yang Saya Hormati Dan  
Banggakan**
- 7. Semua Sahabat-sahabat  
Seperjuanganku**
- 8. Almamater Yang Kubanggakan**

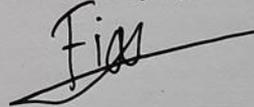
## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadiran Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunianya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul "**IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SATU WILAYAH PROVINSI**". Penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum kenotariatan.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar Tesis ini mendekati sempurna.

Palembang, 14 Juli 2021



**FIRDAUS AKDAR**

**NIM : 02022681923022**

## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SATU WILAYAH PROVINSI

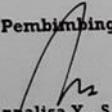
Oleh:

Firdaus Akbar, Annalisa Yahanan, Agus Trisaka

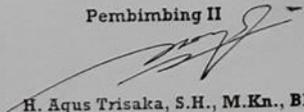
Pelaksanaan daerah kerja pejabat pembuat akta tanah dalam satu wilayah provinsi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan peraturan terbaru menyatakan daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Tetapi dalam kenyataannya PPAT hanya bisa bekerja satu kabupaten/kota saja merujuk ke peraturan lama tentu saja implementasi ini bertentangan dengan Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori artinya peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan lama dikarenakan peraturan menteri sebagai peraturan pelaksana daerah kerja PPAT satu wilayah provinsi belum terbentuk. Dan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tahun 2017 masih daerah kerjanya satu kabupaten/kota padahal Peraturan Pemerintah tersebut telah ada di sejak 2016. BPN sebagai mitra PPAT dalam hal pendaftaran tanah hanya menyediakan satu perangkat online kabupaten/kota saja. Untuk selanjutnya Peraturan Pelaksana sebagai Implementasi daerah kerja PPAT dalam kaitannya membuat akta otentik PPAT satu wilayah provinsi belum dibentuk. Penelitian ini merupakan penelitian normatif didukung data lapangan dan memperoleh data dari studi kepustakaan berupa literature, buku-buku, jurnal-jurnal, peraturan perundangan-undangan. Karya-karya ilmiah dan sumber bacaan lainnya. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa terkait daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah satu wilayah provinsi tidak bisa dilaksanakan dengan sempurna. Maka penyelesaian terkait daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah satu wilayah provinsi harus disegerakan dibentuk peraturan pelaksana tentang wilayah kerja ppas satu provinsi, surat keputusan tentang pengangkatan dan penunjukan daerah kerja dipertegas menjadi satu wilayah provinsi dan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional segera membuat perangkat online satu wilayah kerja provinsi buat Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pendaftaran tanah.

**Kata Kunci:** PPAT, Daerah Kerja PPAT, Irplementasi.

Pembimbing I

  
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.  
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II

  
H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.  
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF THE LAND DEED OFFICIAL WORKING  
AREA IN A PROVINCE

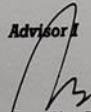
By:

Firdaus Akhar, Annalisa Yahanan, Agus Trisaka

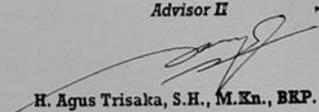
The implementation of the work area of the land deed maker in one provincial area. The objective of this study is to analyze that the Land Certificate Making Officer (PPAT) based on the latest regulations states that the PPAT work area is one provincial area. However, in reality, PPAT can only work in one regency/municipality referring to the old regulations, of course this implementation is contrary to the Lex Posterior Derogat Legi Priori Principle, meaning that the most recent regulations cripple the old regulations, but in reality PPAT still uses the old regulations because ministerial regulations which are the regulations of the executor of the PPAT working area in one province has not yet been formed. And the Decree of the Minister of Land Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Concerning the Appointment and Allotment of Work Areas as Land Deed Making Officer (PPAT) in 2017 is still in one regency/municipality even though the Government Regulation has been in place since 2016. BPN as the partner of PPAT in the case of land registration only provides one regency/municipality online tool. Whereas, the Implementing Regulation as the implementation of the PPAT working area in relation to making an authentic PPAT deed in one provincial area has not yet been established. This is a normative study supported by the field data which were obtained directly through interviewing related sources and also used the data obtained from literature studies in the form of literature, books, journals, laws and regulations, scientific works and other reading sources. The results of this study confirm that in relation to the working area of the Land Deed Making Officer in one provincial area cannot be carried out perfectly. So the settlement related to the work area of the Land Deed Making Officer in one provincial area must be sped up by forming an implementing regulation concerning the working area of the PPAT in one provincial area. The decree regarding the appointment and the designation of the work area is confirmed to be one provincial area and the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency immediately makes an online tool for a provincial working area for Land Deed Making Officer in terms of land registration.

**Keywords:** PPAT, PPAT Work Area, Implementation.

Advisor I

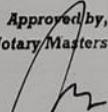
  
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.  
NIP. 196210251987032002

Advisor II

  
H. Agus Trisaka, S.H., M.Sn., BKP.

Approved by,

The Head of Notary Masters Study Program

  
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.  
NIP. 196210251987032002

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN TIM PENGUJI TESIS</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	12
D. Kerangka Teori .....	14
E. Kerangka Konseptual .....	26
F. Metode Penelitian .....	29
1. Jenis Penelitian .....	30
2. Pendekatan Penelitian .....	31
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian .....	32
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian .....	33
5. Teknik Pengolahan Penelitian .....	34
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian .....	35
7. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	36

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Daerah Kerja PPAT .....	37
1. Pengertian Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Kabupaten/Kota .....	38
2. Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi .....	40
3. Akibat Dari Daerah Kerja PPAT Menjadi Satu Wilayah Provinsi .....	41
B. PPAT Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah Otentik .....	44
1. Pengertian Tentang PPAT .....	45
2. Tugas, Wewenang dan Kewajiban PPAT .....	55
3. Akta-Akta Yang Dibuat Oleh PPAT .....	58

## **BAB III PEMBAHASAN**

A. Implementasi Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi .....	67
1. Pengaturan Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi .....	68
2. Asas Pemerataan Dalam Pengaturan Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi .....	76
3. Implementasi Akta Yang Dibuat Oleh PPAT Diluar Wilayah Provinsi .....	85
B. Hambatan Dalam Implementasi Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi .....	88

1. Hambatan Daerah Kerja PPAT Dalam Membuat Akta	
Otentik PPAT Satu Wilayah Provinsi .....	91
a. Surat Keputusan Wilayah Kerja PPAT Hanya	
Sebatas Kabupaten/Kota Saja Yang Bisa Di	
Implementasikan .....	92
b. Peraturan Pelaksana Daerah Kerja PPAT Satu	
Wilayah Provinsi.....	95
2. Peranan BPN Dalam Pendaftaran Tanah Melalui	
Online .....	99

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	107

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang pasti saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang. Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Selain itu, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Manusia merupakan makhluk sosial yang selalu membutuhkan orang lain, Selama hidup manusia telah menjadi anggota masyarakat dan sudah mempunyai pengalaman-pengalaman dalam hubungan sosial atau hubungan antara manusia. Sejak lahir di dunia, manusia sudah berhubungan dengan orang tuanya misalnya, dan semakin meningkat usianya, bertambah luas pulalah pergaulannya dengan manusia lain di dalam masyarakat. <sup>1</sup>

Manusia juga memerlukan banyak kebutuhan untuk bertahan hidup maka dari itu manusia saling melengkapi satu sama lain untuk mencapai kebutuhan hidupnya. Maka dari itu manusia harus saling membantu menyelesaikan

---

<sup>1</sup> Soerjono soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Perss, 2014, hlm.1.

kebutuhannya, termasuk adanya profesi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di tengah-tengah masyarakat Indonesia untuk membantu menyelesaikan kebutuhan manusia terutama yang berkaitan dengan Tanah.

Negara Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum. Hukum memiliki kedudukan yang paling tinggi di dalam kehidupan bernegara dan untuk melindungi kepentingan manusia yaitu dalam hal ini adalah rakyat Indonesia.<sup>2</sup>

Prinsip negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.<sup>3</sup> Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti tertulis berupa akta yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.<sup>4</sup>

Jika kita merujuk Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi sedangkan dalam implementasinya masih menggunakan Peraturan Pemerintah yang lama yaitu Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 bahwa daerah kerja PPAT hanya sebatas satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kotamadya saja artinya tidak memberikan kepastian hukum dalam hal wilayah kerja PPAT.

---

<sup>2</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung : Alumni, 2000, hlm. 43.

<sup>3</sup> Supridi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 29.

<sup>4</sup> *Ibid*

Di negara Indonesia profesi hukum seperti Notaris dan PPAT adalah profesi yang sangat mulia (*nobile officium*) dan terhormat serta sangat berpengaruh di dalam tatanan kenegaraan Indonesia, Frans Margins Suseno mengemukakan lima kriteria nilai moral profesi hukum yang harus ditaati oleh para aparatur hukum yaitu sebagai berikut :<sup>5</sup>

1. Kejujuran.
2. Otentik.
3. Bertanggung jawab.
4. Kemandirian moral.
5. Keberanian moral.

PPAT adalah profesi hukum yang menjalankan wewenangnya membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dalam hal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun agar tercapainya suatu kepastian hukum di masyarakat, dalam menjalankan profesinya PPAT haruslah berdasarkan peraturan yang berlaku dan juga harus menaati nilai-nilai moral profesi tersebut. Agar dapat terlaksananya prinsip hukum dengan baik, maka dari itu diperlukannya Pejabat Umum yang dapat membuat produk hukum berupa akta otentik dalam hal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yaitu PPAT.<sup>6</sup>

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2011, hlm 4.

<sup>6</sup> Suharyono, *Legal Assurance And Legal Protection In Land Registration In Indonesia*, Jurnal Sriwijaya Law Review, Vol : 3, Issue : 1, 2019, hlm. 51.

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata bahwa syarat-syarat akta otentik terdiri atas tiga bagian yaitu:

- (1) Akta otentik dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang;
- (2) Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan;
- (3) Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Sifat dari akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun memiliki nilai pembuktian yang sempurna. PPAT dalam membuat produk aktanya dibidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.<sup>7</sup>

PPAT sebagai pejabat umum adalah subjek hukum yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang tertentu. Menurut N.G. Yudara, PPAT sebagai pejabat umum adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik,

---

<sup>7</sup> Hartanti Sulihandari. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta Timur : Dunia Cerdas, 2013, hlm. 3.

menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.<sup>8</sup>

PPAT sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugas profesinya untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun haruslah diangkat terlebih dahulu oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

Begitu pentingnya peranan PPAT dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Maka ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah warga masyarakat. Konsekuensinya, PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib menyampaikan akta dan warkah-warkah lainnya kepada kantor pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Renvoi, 2003, hlm. 31.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2012, hlm. 155.

PPAT sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugas profesinya untuk membuat akta otentik dibidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun haruslah berdasarkan peraturan yang berlaku. Seperti ketentuan Pasal 1 Angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Dengan demikian kriteria akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan.
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 bahwa PPAT memiliki tugas, pokok dan fungsi yaitu dengan membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Jakarta: Renvoi 2007, hlm. 155.

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :<sup>12</sup>

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng).
5. Pembagian harta bersama.
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
7. Pemberian hak tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.<sup>13</sup>

Berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.”

Tetapi dalam Implementasinya PPAT hanya berkedudukan dan daerah kerjanya satu kabupaten/kota saja, seperti PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Ogan Komering Ilir dengan SK (Surat Keputusan) Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam hal Pengangkatan Dan Penunjukan Daerah Kerja Sebagai PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ilir yang telah dijelaskan di Point Kedua sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Kadek Cahya, *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol : 1, Nomor : 1, 2019, hlm. 40.

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia & Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002, hlm. 689.

“Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kantor pertanahan, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada diktum kesatu tersebut sudah menjabat sebagai Notaris berkedudukan di Kabupaten/Kota wilayah pemekaran yang belum ada kantor pertanahannya atau sudah ada kantor perwakilannya yang merupakan pemekaran dari kabupaten/kota sebagaimana tersebut pada Diktum KESATU kolom 4, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dimaksud diangkat pada Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Pemekarannya sedangkan pelantikan dan pengangkatan sumpah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan induknya”.

Dipertegas lagi di “Lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyatakan bahwa PPAT H daerah kerjanya hanya sebatas Kabupaten Ogan Komering Ilir saja” tidak bisa bekerja ke daerah Kabupaten Banyuasin, padahal kabupaten Ogan Komering Ilir dan Kabupaten Banyuasin satu wilayah provinsi di Provinsi Sumatera Selatan jika merujuk ke Pasal 12 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan PPAT.

Dipertegas lagi dalam Pasal 12A PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa “PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.”

Contohnya menurut pendapat PPAT H yang berkedudukan di Kabupaten Ogan Komering Ilir berdasarkan S.K. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional bahwa Daerah Kerja PPAT H hanya sebatas Kabupaten Ogan Komering Ilir saja. PPAT H Menjelaskan juga bahwa PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Ogan Komering Ilir tidak bisa secara langsung membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak

atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke Kabupaten Banyuasin yang satu wilayah Provinsi Sumatera Selatan.<sup>14</sup>

Seharusnya berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi tetapi dalam Implementasinya pasal tersebut tidak terlaksana dan hasilnya tetap memakai peraturan yang lama yaitu Pasal 12 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 bahwa daerah kerja PPAT hanya sebatas kabupaten/kota saja. Artinya daerah kerja PPAT yang satu wilayah provinsi tersebut berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan PPAT tidak dapat di Implementasikan dalam senyatanya.

Dengan adanya perubahan wilayah daerah kerja tersebut berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT tentunya menimbulkan ketidakpastian dalam bertindak hukum bagi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun masyarakat yang membutuhkan pelayanan dan jasa PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketidakpastian tersebut sangat berkaitan mengenai pelaksanaan kerja PPAT itu sendiri dalam hal daerah kerja PPAT yang satu wilayah Provinsi. Dengan adanya perluasan daerah kerja PPAT menjadi satu wilayah provinsi ini apakah dapat di Implementasikan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 dan apakah memberikan kepastian hukum juga dalam hal daerah kerja PPAT yang satu wilayah provinsi.

---

<sup>14</sup> Hasil Wawancara (Pra Riset) Dengan PPAT H Yang Kantornya Berkedudukan Di Kabupaten OKI Provinsi Sumatera Selatan Tanggal 24 Februari 2021 Di Kantor PPAT H.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis ingin membahas tesis diatas dengan judul: **IMPLEMENTASI DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SATU WILAYAH PROVINSI.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah mengenai PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan PPAT maka untuk menarik benang merah dalam penelitian ini, penulis membuat 2 (Dua) rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi ?
2. Apa Yang Menjadi Hambatan Dalam Implementasi Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi Tersebut ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.**

### **1. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar tercapainya sasaran yang benar dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian yang baik. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini Selaras dengan rumusan masalah di atas, tulisan ini memiliki tujuan penelitian sebagai berikut, yaitu:

1. Untuk menganalisis Implementasi Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi.
2. Untuk menemukan hambatan yang dihadapi dalam Implementasi Daerah Kerja PPAT Satu Wilayah Provinsi.

## **2. Manfaat Penelitian**

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai, Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoretik**

Manfaat teoretik adalah manfaat dalam rangka pengembangan ilmu hukum. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum pada umumnya dan ilmu hukum dibidang kenotariatan pada khususnya, terutama mengenai masalah (Impelementasi Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)

### **2. Manfaat Praktik**

Manfaat praktik adalah manfaat bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara. Penulis berharap Hasil Penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi kepada :

- a) Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( IPPAT )

Agar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memberikan arahan dengan saksama dalam implementasi PPAT dalam menjalankan jabatannya berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b) PPAT

Agar PPAT mengetahui ketentuan – ketentuan apa saja yang harus dituangkan dalam melaksanakan jabatannya terkhusus dalam hal Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

c) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Agar Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dapat membantu PPAT dalam hal implementasi jabatannya berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

d) Masyarakat yang berkepentingan

Agar masyarakat mengetahui pentingnya peran PPAT di lingkungan masyarakat, terkhusus peran PPAT dalam hal Implementasi daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga masyarakat mengetahui bagaimana tugas, pokok dan fungsi PPAT di dalam lingkungan masyarakat Indonesia.

#### **D. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil pemikiran hukum yang saling berkaitan dengan pengertian yang jelas, bangunan konsisten, penataan sederhana dan formulasi. yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti.<sup>15</sup> Dalam suatu penelitian ilmu hukum, suatu kerangka teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori tersebut yaitu:

##### **1. *Grand Theory***

###### **1.1 Teori Penegakan Hukum**

*Grand theory* merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian. *Grand Theory* dalam penelitian ini adalah Teori Penegakan Hukum. Menurut Doktrin dari Indonesia Dardji Darmodihadjo, Penegakan hukum adalah penilaian kepada siapapun sesuai dengan apa yang menjadi haknya yakni dengan bertindak professional dan tidak melanggar hukum.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm. 53.

<sup>16</sup> Darji Darmodiharjo, *Pokok-Pokok filsafat Hukum*, Jakarta: PT Gramedia pustaka utama, 1995, hlm.134.

Negara Indonesia dalam mencapai cita hukumnya, sesuai pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945 yang berbunyi “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.” Dengan begitu bahwa setiap sikap, kebijakan dan perilaku alat negara dan penduduk (warga negara dan orang asing) harus berdasarkan dan sesuai dengan hukum. Dalam upaya mewujudkan kehidupan yang damai, aman dan tentram, diperlukan adanya aturan untuk mengatur kehidupan sosial masyarakat agar sesama manusia dapat berperilaku dengan baik dan rukun. Namun, gesekan dan perselisihan antar sesama manusia tidaklah dapat dihilangkan. Maka, hukum diberlakukan terhadap siapapun yang melakukan perbuatan melanggar hukum. Substansi Hukum adalah bagian substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (living law), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (law books).<sup>17</sup>

Hukum sebagai social engineering atau social planning berarti bahwa hukum sebagai alat yang digunakan oleh agent of change atau pelopor perubahan yang diberi kepercayaan oleh masyarakat sebagai pemimpin untuk mengubah masyarakat seperti yang dikehendaki atau

---

<sup>17</sup> Hasaziduhu Moho, *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan*, Jurnal Warta Dharmawangsa, Vol : 13, Nomor : 1, 2019, hlm. 2.

direncanakan. Hukum sebagai tatanan perilaku yang mengatur manusia dan merupakan tatanan pemaksa, maka agar hukum dapat berfungsi efektif mengubah perilaku dan memaksa manusia untuk melaksanakan nilai-nilai yang ada dalam kaedah hukum, maka hukum tersebut harus disebarluaskan sehingga dapat melembaga dalam masyarakat. Menurut Immanuel Kant : “Hukum adalah keseluruhan syarat berkehendak bebas dari orang untuk dapat menyesuaikan dari dengan kehendak bebas dari orang lain, dengan mengikuti peraturan tentang kemerdekaan.”<sup>18</sup>

Teori Penegakan Hukum menurut Menurut Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H. adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Pengertian penegakan hukum itu dapat pula ditinjau dari sudut objeknya, yaitu dari segi hukumnya. Dalam hal ini, pengertiannya juga mencakup makna yang luas dan sempit. Dalam arti luas, penegakan hukum itu mencakup pula nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Tetapi, dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis saja.<sup>19</sup>

Teori Penegakan Hukum Menurut Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai

---

<sup>18</sup> Wawan Muhwan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia : Bandung, 2012, hlm. 22.

<sup>19</sup> Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H. *Penegakan Hukum*, Diakses Melalui [http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan\\_Hukum.pdf](http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum.pdf). Pada Tanggal 2 Juli 2021 Pukul 20.00 WIB.

rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup, Penegakan hukum merupakan rangkaian proses untuk menjabarkan nilai, ide, cita yang cukup abstrak yang menjadi tujuan hukum.<sup>20</sup>

## **2. *Middle Rage Theory***

### **2.1 Teori Perlindungan Hukum**

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Menurut pendapat Soetjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum

---

<sup>20</sup> Satjipto Rahadjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Penerbit Genta Publishing : Yogyakarta, 2009. hlm. 7.

terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>21</sup>

Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu.<sup>22</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan dalam melakukan kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Perlindungan hukum bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983. hlm. 121.

<sup>22</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

<sup>23</sup> Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol : 8, Nomor : 1, 2020, hlm. 148.

## 2.2 Teori Wewenang

Wewenang secara delegasi, merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Berdasarkan Hukum Administrasi wewenang bisa di dapat secara atribut, delegasi atau mandat.<sup>24</sup> Wewenang secara atribut adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

Berdasarkan beberapa pendapat terkait konsep wewenang bisa disimpulkan bahwa istilah wewenang atau kewenangan memiliki arti yang sama, kedua istilah tersebut disejajarkan dengan istilah *bevoegheid* dan *authority*. Wewenang adalah kemampuan pejabat publik melakukan tindakan pemerintah (*rechthandelingen*). Kewenangan merupakan suatu bentuk dari kekuasaan. Kekuasaan tidak harus diikuti keabsahan, namun kewenangan harus memiliki keabsahan (*legitimate power*). Artinya kewenangan harus ditunjukkan dasar hukumnya. Wewenang dalam konsep hukum publik setidaknya terdiri dari tiga komponen, yaitu: <sup>25</sup>

1. Komponen pengaruh, adalah dalam penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum;
2. Komponen dasar hukum, adalah wewenang selalu harus dapat ditunjukkan dasar hukumnya dengan tujuan pejabat negara tidak menggunakan wewenangnya diluar aturan hukum;

---

<sup>24</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2008, hlm.77.

<sup>25</sup> I Gusti Ngurah Wairocana, *Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Vol : 1, Nomor : 4, 2018, hlm. 44.

3. Komponen konformitas hukum, adalah adanya standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu) sebagai tolok ukur tindakan pemerintah atau legalitas tindakan pemerintah.

Jabatan PPAT adalah jabatan yang lahir dari peraturan hukum yang berlaku dan terikat dengan hukum perdata yang memberikan suatu kewenangan dalam membuat akta otentik untuk melayani masyarakat Indonesia. Philipus M.Hadjon mengemukakan bahwa wewenang diperoleh berbagai macam hal dimulai dari Atribusi, delegasi, dan mandate yang masing-masing dijelaskan sebagai berikut :<sup>26</sup>

1. Wewenang yang diperoleh secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum yang diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri.
2. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.
3. Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tetapi karena yang berkompeten berhalangan.

Kewenangan PPAT dalam hal menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh secara normatif diatur di dalam Peraturan Pemerintah Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bagir Manan menjelaskan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidaklah sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menjelaskan hak untuk bertindak atau tidak bertindak. Artinya di dalam hukum, wewenang menjelaskan tentang hak dan kewajiban.

Pengertian diatas menjelaskan tentang wewenang sangat berhubungan erat dengan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa : “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.”

### **2.3 Teori Jabatan**

Teori ini menjelaskan apa inti dari suatu jabatan yang berkaitan dengan PPAT. Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang terbitkan adalah akta otentik.

Sedangkan menurut Effendi Perangin, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,

menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>27</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Artinya berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah jelas tentang jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan PPAT di Indonesia, jadi semua hal yang berkaitan dengan PPAT di Indonesia harus mengacu kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menetapkan sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum keperluan dan fungsi

---

<sup>27</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 131.

tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

### **3. Applied Theory**

#### **3.1 Teori Kepastian Hukum**

*Applied Theory* (teori aplikasi) merupakan pembahasan bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginzel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum. Pada penelitian ini *Applied Theory* yang akan digunakan berupa Teori Kepastian Hukum.<sup>28</sup>

Menurut Radbruch kepastian hukum adalah tuntunan atau pedoman yang paling utama terhadap hukum agar hukum menjadi positif, artinya berlaku dengan pasti. Hukum wajib ditaati, jika hukum ditaati akan menjadi positif.<sup>29</sup>

Hukum dituntut untuk memiliki kepastian dengan maksud bahwa hukum tidak boleh berubah-ubah. Di suatu undang-undang yang telah ditetapkan dan diberlakukan akan mengikat bagi setiap subjek hukum yaitu orang yang melakukan perbuatan hukum dan sifatnya akan tetap sampai undang-undang tersebut ditarik lagi dan tidak diberlakukan lagi.

Hukum harus memiliki kepastian, untuk itu maka hukum harus berupa peraturan tertulis. Karena meskipun kaidah hukum dirumuskan melalui

---

<sup>28</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008, Hlm 153.

<sup>29</sup> O. Notohamidjojo, *Soal-soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga : Griya Media, 2011, Hlm. 33-34.

teks-teks dalam undang-undang akan tetapi rumusan teks tersebut tidak sepenuhnya dapat menampung isi dan maksud kaidah hukumnya.<sup>30</sup> Makin banyak hukum memenuhi syarat “peraturan yang tepat”, yang sebanyak mungkin meniadakan ketidakpastian, jadi makin tepat dan tajam peraturan hukum itu, makin terdesaklah keadilan. Itulah arti *summum ius, summa iniura*, atau lebih sering kita dengar dengan ungkapan Keadilan tertinggi adalah ketidakadilan yang tertinggi.

Kepastian hukum seharusnya ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya perbuatan mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang-wenangan pemerintah.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Penjelasan konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.<sup>31</sup> Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

##### **1. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

---

<sup>30</sup> Kuat Puji Priyanto, *Pengantar Ilmu Hukum (Kesenian Hukum dan Penemuan Hukum dalam Konteks Hukum Nasional)*, Yogyakarta : Kanwa Publisher, 2011, Hlm. 2.

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 177.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 2. IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)

IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah wadah untuk mencapai tujuan yang tidak mungkin dilakukan seorang diri, sehingga membutuhkan individu-individu PPAT. IPPAT adalah suatu organisasi untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada PPAT untuk menjalankan Profesi PPAT dengan baik terkhusus Berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi”.

## 3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah instansi yang mempunyai tugas pokok dan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara Indonesia. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dapat

juga membantu PPAT dalam hal implementasi jabatannya terkhusus berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi”.

4. Implementasi Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa :

“Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.”

Setelah adanya “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” yang telah ditetapkan, diundangkan dan diberlakukan Berdasarkan pasal tersebut telah jelas menerangkan daerah kerja PPAT yang semula dalam wilayah kabupaten/kota kini PPAT daerah kerjanya menjadi satu wilayah provinsi.

Adanya perubahan wilayah daerah kerja tersebut, tentunya menimbulkan konsekuensi hukum sendiri bagi PPAT. Konsekuensi hukum tersebut yaitu mengenai implementasi kerja PPAT itu sendiri dalam hal daerah kerja PPAT.

Implementasi Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini berkaitan dengan wilayah kerja PPAT sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik tertentu. Dengan adanya perluasan daerah kerja ini apakah juga dapat memberikan ketepatan, kepastian dan kebenaran status hukum dalam hal daerah kerja PPAT yang satu provinsi.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, pengetahuan manusia yang senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuhnya. Hal ini terutama disebabkan oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan agar manusia lebih mengetahui dan mendalami.

Untuk memperoleh suatu hasil yang baik dalam penyusunan suatu karya ilmiah, penggunaan metode haruslah tepat, yakni suatu metode yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian yang dilakukan penulis dapat digolongkan sebagai penelitian hukum. Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah :<sup>32</sup>

“Suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu,

---

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004, Hlm. 134.

juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.”

## **1. Jenis Penelitian**

Dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif didukung data lapangan yang merupakan penelitian mencakup asas-asas hukum, sistematik hukum, dengan taraf penelitian yang telah sinkronisasi baik secara vertikal dan maupun secara horizontal, yaitu perundang-undangan yang sederajat yang mengatur bidang yang sama dan perbandingan hukum dalam permasalahan yang diteliti pada penulisan tesis ini.<sup>33</sup> Dalam penelitian hukum normatif didukung data lapangan biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku-buku harian, peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, pendapat para ahli hukum terkemuka dan jurnal-jurnal hukum.<sup>34</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan Perundang-Undangan (statute approach) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari semua perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian dan melihat hukum sebagai sistem tertutup yang mempunyai norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan yang lain secara logis, bahwa

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm 19.

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2005, hlm 25.

kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak akan ada kekurangan hukum dan dengan sistematis bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.<sup>35</sup>

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang akan digunakan penulis, maka sumber bahan penelitian yang digunakan adalah bahan hukum Primer dan bahan hukum Sekunder. Kegunaan Bahan Penelitian adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah, bahan hukum sekunder dapat digunakan sebagai panduan berfikir dalam menyusun argumentasi yang akan memberikan pendapat hukum.<sup>36</sup>

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:<sup>37</sup>

- 1) Bahan Hukum Primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat. Dan dalam penulisan ini meliputi:
  - a. Norma dasar atas kaidah dasar yaitu Pancasila dan UUD 1945;
  - b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

---

<sup>35</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Malang: Bayumedia Publishing, 2010, hlm. 11.

<sup>36</sup> Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2015. hlm. 6.

<sup>37</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 23.

- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literature hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan teknik data sumber kepustakaan atau yang biasa disebut bahan hukum sekunder yang kemudian dianalisis dengan pedoman peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas:<sup>38</sup>

- a. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk tesis, dan disertasi hukum.;

---

<sup>38</sup> *Ibid*

- b. Kamus-kamus hukum;
- c. Jurnal-jurnal hukum.

## **5. Teknik Pengolahan Penelitian**

Kegiatan pengolahan bahan penelitian pada dasarnya adalah proses inventarisasi dan deskripsi sistematis bahan penelitian. Pada kenyataannya hasil proses inventarisasi dan sistematisasi adalah penyajian bahan penelitian yang sistematis yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) tataran/tingkatan, yaitu :

- 1) sistematisasi teknis, yaitu kegiatan menghimpun data menata bahan hukum penelitian dengan tujuan untuk memaparkan dan mengklasifikasikan aturan-aturan hukum berdasarkan hirarki sumber bahan hukum.
- 2) Sistematisasi teleologis, yaitu sistematisasi berdasarkan substansi atau isi hukum yang dilakukan atas dasar pemikiran tertentu untuk melakukan penataan ulang bahan hukum penelitian dalam kerangka perspektif teleologis pengertian dan aturan-aturan.
- 3) Sistematisasi eksternal, yaitu sistematisasi bahan penelitian hukum dalam rangka mengintegrasikannya dalam tatanan masyarakat yang selalu berkembang, dan ke dalam pandangan hidup yang dianut masyarakat. Sistematisasi demikian dapat menghasilkan interpretasi ulang terhadap pengertian-pengertian yang ada dalam peraturan perundang-undangan, dan menghasilkan interpretasi atau pengertian hukum baru.

## **6. Teknik Analisis Bahan Penelitian**

Analisis terhadap bahan-bahan penelitian yang diteliti dilakukan secara deskriptif-kualitatif, yaitu menguraikan secara verbal isu hukum yang terkait dan relevan secara logis. Untuk melakukan analisis tersebut dilakukan *penafsiran sistematis*, yaitu mengkaitkan keterhubungan antara satu aturan hukum dan teori atau pendapat ahli dengan aturan dan teori atau pendapat lainnya, sehingga diambil suatu kesimpulan sesuai dengan maksud penelitian ini. Disamping itu, dipergunakan pula *Penafsiran otentik*, yaitu penafsiran resmi yang diberikan oleh Undang-Undang.<sup>39</sup>

## **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.<sup>40</sup> Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.<sup>41</sup> Deduktif ada 3 (tiga) macam yaitu:

- a. Silogisme, yaitu penarikan kesimpulan yang diawali dengan ungkapan umum (premis mayor) kemudian diikuti oleh ungkapan

---

<sup>39</sup> Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hlm 35.

<sup>40</sup> Ibid hlm. 177

<sup>41</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 35.

khusus (premis minor) yang kemudian ditariklah kesimpulan dari kedua hal tersebut.

- b. Sebab-akibat, yaitu penarikan kesimpulan ini diawali dengan sebab yang kemudian diikuti oleh beberapa akibat untuk memperkuat pernyataan.
- c. Akibat-sebab, yaitu penarikan kesimpulan yang diawali dengan akibat yang kemudian diikuti oleh sebabnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku.

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- , 2011. *Etika Profesi Hukum.*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia & Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- , 2007. *PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya*. Jakarta: Renvoi.
- Darji Darmodiharjo. 1995 *Pokok-Pokok filsafat Hukum*. Jakarta: PT Gramedia pustaka utama.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Hartanti Sulihandari. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta Timur : Dunia Cerdas.
- Jimly Asshiddiqie. 2003. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Renvoi.
- Johny Ibrahim. 2010. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Jujun S. Suriasumantri. 2015. *Filsafat Ilmu*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kuat Puji Priyanto. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum (Kesenian Hukum dan Penemuan Hukum dalam Konteks Hukum Nasional)*. Yogyakarta : Kanwa Publisher.
- Mochtar Kusumaatmadja. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*. Bandung : Alumni.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

- Muhammad Yamin Lubis, 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- O. Notohamidjojo. 2011. *Soal-soal Pokok Fislafat Hukum*. Salatiga : Griya Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Riduan Syahrani. 2008. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2010 *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung : Alumni.
- Ronny Hanitijo. 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satjipto Rahadjo. 2009. *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*. Penerbit Genta Publishing : Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- , 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- , 2014. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Perss.
- Soetjipto Rahardjo. 1983 *Permasalahan Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Supridi. 2008. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wawan Muhwan. 2012. *Pengantar Ilmu Hukum*. Pustaka Setia : Bandung.
- Zainudin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Perundang-Undangan.**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **C. Jurnal.**

Hasaziduhu Moho. *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum Keadilan Dan Kemanfaatan*. Jurnal Warta Dharmawangsa. Vol : 13. Nomor : 1. 2019.

I Gusti Ngurah Wairocana. *Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*. Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Vol : 1. Nomor : 4. 2018.

Indera Sakti. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*. Jurnal Privat Law. Vol : 8 Nomor : 1. 2020.

Ivandi Setiawan. *Analisis Penerapan Wilayah Kerja PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Di Provinsi DKI Jakarta*. Jurnal Hukum Adigama. Vol : 1. Nomor :1. 2018.

Kadek Cahya. *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*. Jurnal Crepido. Vol : 1 Nomor : 1. 2019.

Mira Novana. *Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas, Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal Administrative Law & Governance. Vol : 2 Nomor : 3. 2019.

Suharyono. *Legal Assurance And Legal Protection In Land Registration In Indonesia*. Jurnal Sriwijaya Law Review. Vol : 3. Issue : 1. 2019.

#### **D. Sumber Lain-lain.**

Heru Gernandes. *Implementasi Kebijakan Merille S. Grindle*.  
<http://heru2273.blogspot.com/2014/04/implementasi-kebijakan-merilee-s-grindle.html?m=1>. Diakses Pada Tanggal 11 Juni 2021 Pukul 10.17 WIB.

Jimly Asshiddiqie. *Penegakan Hukum*. Diakses Melalui  
[http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan Hukum.pdf](http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan%20Hukum.pdf)  
. Pada Tanggal 2 Juli 2021 Pukul 20.00 WIB.

Hasil Wawancara (Pra Riset) Dengan PPAT H Yang Kantornya Berkedudukan Di Kabupaten OKI Provinsi Sumatera Selatan Tanggal 24 Februari 2021 Di Kantor PPAT H.

Hasil Wawancara Dengan PPAT A Yang Kantornya Berkedudukan Di Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan Tanggal 23 Juni 2021 Di Kantor PPAT A.

Hasil Wawancara Dengan PPAT Haryoto Bakri, S.H., SpN., M.si Yang Kantornya Berkedudukan Di Kabupaten Banyuasin Provinsi Sumatera Selatan Tanggal 21 Juni 2021 Di Kantor PPAT Haryoto Bakri, S.H., SpN., M.si.

Hasil Wawancara Dengan PPAT Erick Agustian, S.H., M.Kn Yang Kantornya Berkedudukan Di Kabupaten Musi Banyuasin Provinsi Sumatera Selatan Tanggal 17 Juni 2021 Di Kantor PPAT Erick Agustian, S.H., M.Kn.