

TESIS

**KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16
TAHUN 2021**



Disusun Oleh :

NANDA RISKIANA

NIM : 12220006

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2022

TESIS

**KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16
TAHUN 2021**

**Diajukan Untuk memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun Oleh :
NANDA RISKIANA
NIM : 12220006**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2022**

Lembar Persetujuan

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN

PADA TANGGAL : 17 Februari 2022

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

PRO PATRIA

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

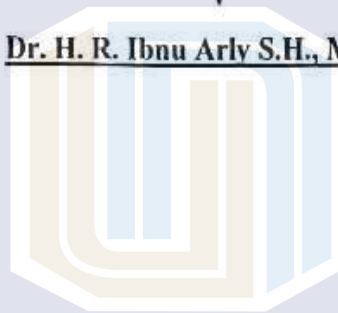
Tesis ini Telah direvisi

Pada tanggal : 26 Februari 2022

Oleh Dosen Pembimbing



Dr. H. R. Ibnu Arly S.H., M.Kn.



PRO PATRIA

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 17 Februari 2022

TIM PENGUJI TESIS

Dr. KUKUH MULJO RAHARDJO, S.H., M.Kn.

KETUA

Dr. H. R IBNU ARLY S.H., M.Kn.

SEKERTARIS

Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

ANGGOTA



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : **NANDA RISKIANA**

No. Induk Mahasiswa : **12220006**

Program Studi/Angkatan : **Magister Kenotariatan /20**

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. **KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021**

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing :

1. **Dr. H. R IBNU ARLY, S.H.,M.Kn.**

2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Surabaya, 15 Februari 2022
Mahasiswa

Nanda Riskiana

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.
Jabatan Fungsional : Dosen Fakultas Hukum Prodi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama Surabaya

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Nanda Riskiana
No. Induk Mahasiswa : 12220006
Judul : KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16
TAHUN 2021

Surabaya, 12 November 2021
Calon Pembimbing,

Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : NANDA RISKIANA
Nomor Induk Mahasiswa : 12220006
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis : KEWENANGAN NOTARIS BERDASARKAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 16 TAHUN 2021
PRO PATRIA
- III. Pembimbing : Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn

Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal, 2021

Ketua

Sekretaris


Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.


TAHEGGA PRAMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS
Narotama
Jalan Arif Rahman Hakim 51 Sukolilo Surabaya
Tlp. (031) 5946404, (031) 5995578
Website: <https://www.narotama.ac.id>



FAKULTAS **HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**

SURAT PENUGASAN **No.019/NR-FHEP/03/IX/2021**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum, Ekonomi, Dan Pendidikan Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

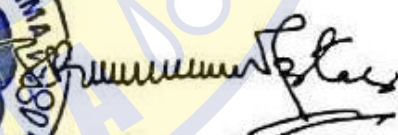
Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn	12220006	NANDA RISKIANA	Kewenangan Notaris terhadap Akta Kuasa Jual sebagai Tindak Lanjut dalam Ikatan Jual Beli

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 15 September 2021




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Nanda Riskiana
No. Induk : 12220006
Alamat : Kasih II/17, Sukolilo Dian Regency, Surabaya
Telp/HP : 087764573520
Pembimbing : Dr. H.R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.
Judul Tesis : KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021
Tgl Dimulai : 25 September 2021

Pembimbing : Surabaya, 29 November 2021
Mahasiswa

Dr. H.R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

Nanda Riskiana

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Diskusi Mengenai Issu Hukum Dan Rumusan Masalah	25 September 2021	
2	Diskusi Mengenai Latar Belakang	2 Oktober 2021	
3	Diskusi Serta Revisi Mengenai Latar Belakang Dan Rumusan Masalah	9 Oktober 2021	
4	Diskusi Mengenai Keseluruhan Isi Proposal Tesis	23 Oktober 2021	
5	Perubahan Judul Tesis	10 November 2021	
6	Finalisasi Proposal Tesis	13 November 2021	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

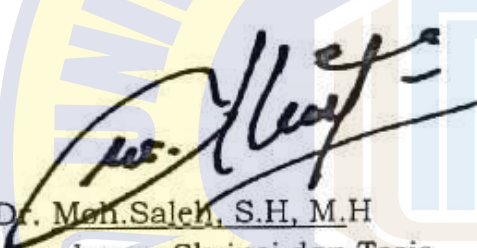
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :NANDA RISKIANA
2. NIM :12220006
3. Judul Skripsi /Tesis :Kewenangan Notaris terhadap Akta Kuasa Jual sebagai Tindak Lanjut dalam Ikatan Jual Beli

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 24 Nopember 2021
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

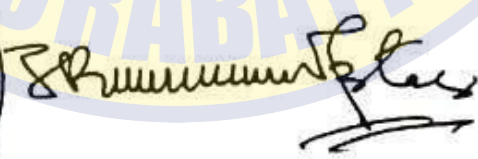
Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

PRO PATRIA
Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : NANDA RISKIANA

No. Induk Mahasiswa : 12220006

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /2020

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut :

**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI TINDAK LANJUT PROSES
BALIK NAMA SERTIPIKAT TERKAIT DENGAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16
TAHUN 2021.**

PRO PATRIA

Menyetujui untuk Diuji,
Pembimbing,

Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

Surabaya, 29 November 2021
Ketua Program Studi,

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan ujian proposal Tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan :

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 Rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS*

NAMA : NANDA RISKIANA
NIM : 12220006
Tanggal Penilaian : 29 November 2021
Judul Proposal Tesis : KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16
TAHUN 2021
Pembimbing : Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. H. R. Ibnu Arly S.H., M.Kn.	
SEKRETARIS	Tahegga Primananda A, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Kukuh Muljo Rahardjo, S.H., M.Kn.	

Surabaya, 29 November 2021
Pembimbing,

Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

* Wajib dikumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL
PENELITIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Nanda Riskiana

No. Induk : 12220006

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	Imam Prihandono, S.H., M.H., LLM., Ph.D., Dr. Inge Soesanto, S.H., M.Kn., Siti Anggraenie Hapsari, S.H., Gatot Triwaluyo, S.H, M.Kn	Atas Partisipasinya Sebagai Peserta Diskusi Online Bidang Penelitian Dan Pengembangan Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Notaris Indonesia Bidang Penelitian Dan Pengembangan Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Notaris Indonesia Bersama Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga "PERSIAPAN	22 Desember 2021	



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

		CALON NOTARIS UNTUK MENJALANKAN PROFESINYA"		
2	Farah Nuraini Tjinong, S.H., Ami Raditya, S., M.Kn.	Pengurus Daerah Kabupaten Gresik Atas Partisipasinya Telah Mengikuti Seminar Offline Dan Online dengan Tema Problematika Dan Solusi Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Serta Legalisasi Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Peserta Seminar Online	17 Februari 2021	
3	Isy Karimah Syakir, S.H., M.Kn., M.H., Farah Nuraini Tjinong, S.H.	dengan Tema Kepastian Hukum Terhadap Bukti Hak Atas Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan	18 Februari 2021	



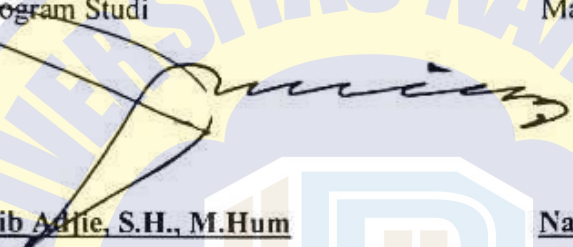
UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

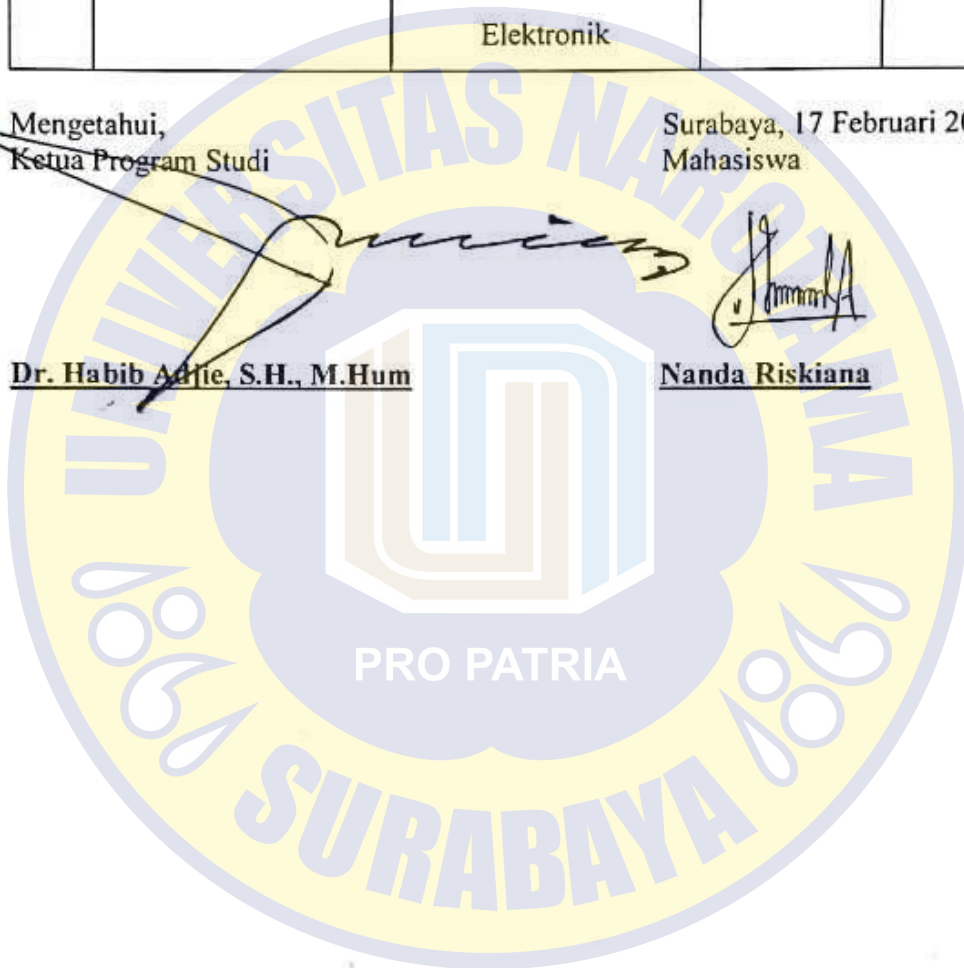
		Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik		
--	--	---	--	--

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 17 Februari 2022
Mahasiswa


Dr. Habib Adhijie, S.H., M.Hum


Nanda Riskiana





UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : Nanda Riskiana
No. Induk : 12220006
Alamat : Kasih II/17, Sukolilo Dian Regency, Surabaya
Telp/HP : 087764573520
Pembimbing : Dr. H.R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.
Judul Tesis : KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021
Tgl Dimulai : 25 September 2021

Surabaya, 29 November 2021

Pembimbing

Mahasiswa

Dr. H.R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

Nanda Riskiana

PRO PATRIA

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Diskusi Mengenai Issu Hukum Dan Rumusan Masalah	8 Januari 2022	
2	Diskusi Isi Bab II	16 Januari 2022	
3	Diskusi Isi Bab III	29 Januari 2022	
4	Diskusi Mengenai Keseluruhan Isi Bab II dan Bab III	30 Januari 2022	
5	Diskusi Mengenai Keseluruhan Isi Naskah Tesis	6 Februari 2022	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

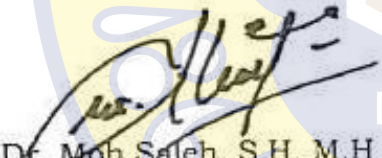
**SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH
SKRIPSI / TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :NANDA RISKIANA
2. NIM :12220006
3. Judul Skripsi /Tesis :Kewenangan Notaris terhadap Akta Kuasa Jual sebagai Tindak Lanjut dalam Ikatan Jual Beli

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Februari 2022

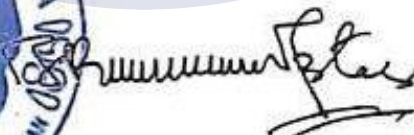
Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Nanda Riskiana

Nomor Induk Mahasiswa : 12220006

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan/2020

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut :

**KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA
DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021**

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing

Dr. H. R IBNU ARLY S.H., M.Kn

Surabaya, 14 Februari 2022

Mahasiswa,

Nanda Riskiana

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan :

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS*

NAMA : NANDA RISKIANA
NIM : 12220006
Tanggal Penilaian : 17 Februari 2022
Judul Proposal Tesis : KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16
TAHUN 2021
Pembimbing : Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Kukuh Muljo Rahardjo, S.H., M.Kn.	
SEKRETARIS	Dr. H. R. Ibnu Arly S.H., M.Kn.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	

Surabaya, 17 Februari 2022
Pembimbing,



Dr. H. R. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

* Wajib dikumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelas Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 17 Februari 2022

Yang membuat pernyataan,



NANDA RISKIANA

NIM : 12220006

HALAMAN MOTTO

Yosua 1:8

“Janganlah engkau lupa memperkatakan kitab Taurat ini, tetapi renungkanlah itu siang dan malam, supaya engkau bertindak hati-hati sesuai dengan segala yang tertulis di dalamnya, sebab dengan demikian perjalananmu akan berhasil dan engkau akan beruntung.”



ABSTRAK

KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dan menjelaskan kepastian hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan dan *ratio legis* hak sewa dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan. Dalam penelitian ini metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti adalah metode pendekatan hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan dan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil yang ditemukan dalam penelitian ini adalah pertama, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan dengan menggunakan Akta Jual Beli yang ditandatangani dihadapan PPAT berikut dengan syarat dan kelengkapannya yang telah dipenuhi oleh para pihak. Akta PPJB ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Kedua, *ratio legis* hak sewa dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan jika hak sewa tanah diatas hak guna bangunan, hak pengelolaan lingkungan berdasarkan sertipikat yang dimiliki oleh perorangan, badan hukum ataupun instansi pemerintah. Hak sewa untuk bangunan terjadi atas tanah hak milik atau hak sewa untuk bangunan merupakan hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Sewa.

ABSTRACT

NOTARY AUTHORITY RELATED TO THE REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIAN AND SAPITAL PLANNING/HEAD OF THE NATIONAL LAND AGENCY OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NOMOR 16 OF 2021

This study aims to analyze and explain the legal certainty of the Sale and Purchase Binding Agreement made before a Notary can be used as the basis for the name process at the Land Office and the legal ratio of lease rights can be built at the Land Office. In this research, the method used to answer the researched problems is a normative legal approach or library law research and a legal approach and a conceptual approach. The results found in this study are first, the deed of the Sale and Purchase Binding Agreement can be used as the basis for the transfer of names at the Land Office using the Sale and Purchase Deed signed before the PPAT along with the terms and completeness that have been fulfilled by the parties. This PPJB deed is temporary, in this case the binding between the seller and the buyer while the parties are waiting for the AJB process which will be made before the PPAT. Second, the ratio legis lease rights can be used at the Land Office if the land lease rights are above building use rights, environmental management rights are based on certificates owned by individuals, legal entities or government agencies. Lease rights for buildings that occur on freehold land or rental rights for buildings are property rights that are encumbered with rental rights for buildings.

Key Words : Sale and Purchase Deed, Sale Purchase Binding Agreement Deed, Rental Rights.

RINGKASAN

KEWENANGAN NOTARIS TERKAIT DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021

Tesis ini dibagi dalam 4 bab atau bagian sebagai berikut :

Bab I, Akta Notaris disebut sebagai akta otentik, yang memiliki arti ialah kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Otentik merupakan sebuah kata mengandung makna dengan pembuktian yang sempurna. Notaris merupakan sebuah jabatan yang mulia, memiliki harkat dan martabat yang artinya seorang Notaris harus memiliki sikap adil dan netral. Notaris adalah pejabat umum yang independent (mandiri) berhak mengatur, menentukan kantor, baik berupa letak maupun bentuk gedung dan karyawan dari jumlah maupun gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga lain. Oleh karena itu masyarakat sangat memerlukan kehadiran Notaris, begitu sebaliknya Notaris yang melayani masyarakat umum dalam hal pembuatan akta.

Bab II. Ikatan bersumber dari janji yang sudah berwujud atas dasar sepakat antara para pihak, sudah barang tentu tidak boleh dengan semena-mena lalu diputus secara sepihak. Setiap perjanjian yang bermula dengan kata sepakat, tidak

boleh diputus secara sepihak, sebab keputusan secara sepihak itu bertentangan dengan hakikat dan makna sepakat yang kelahirannya dibina secara bersama-sama. Perjanjian yang sudah dibangun berdasarkan kata sepakat, jika mau diputuskan maka wajib didasarkan pada sepakat para pihaknya sebagaimana awal pembentukannya. Hakikat dan makna sepakat bersumber dari kehendak kontraktan yang kemudian dinyatakan agar pihak lain paham untuk kemudian membubuhkan tandatangannya kedalam perjanjian.

Bab III, Tata urutan hak penguasaan atas tanah secara hierarki ialah hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai Negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah memiliki ruang lingkup yang terdiri dari, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, wakaf tanah hak milik, dan hak atas tanah. Hak penguasaan atas tanah yang sifatnya perseorangan salah satunya ialah hak atas tanah. Pasal 4 ayat 1 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah yakni atas dasar hak menguasai dari negara seperti dimaksudkan pada Pasal 2 ditetapkan terdapatnya beberapa macam hak atas tanah (permukaan bumi) yang bisa dipunyai dan diberikan pada orang-orang baik sendiri ataupun bersama dengan badan-badan hukum dan orang lain.

Bab IV, penutup yang merupakan bahwa Akta PPJB dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor pertanahan sepanjang diikuti dengan kuasa untuk menjual dan ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. *Ratio legis* hak sewa dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan jika hak sewa tanah diatas hak guna

bangunan, hak pengelolaan lingkungan berdasarkan sertipikat yang dimiliki oleh perorangan, badan hukum ataupun instansi pemerintah. Hak sewa untuk bangunan terjadi atas tanah hak milik atau hak sewa untuk bangunan merupakan hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan.



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, atas segala berkat dan kemurahan-Nya sehingga Penulis mampu untuk menyelesaikan Tesis dengan judul “Kewenangan Notaris Terkait Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021”. Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. Penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bantuan, petunjuk, dan dorongan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, Penulis menyampaikan segala hormat dan terimakasih yang tulus kepada :

1. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum, Ekonomi dan Pendidikan Universitas Narotama Surabaya ;
2. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan juga sebagai Dosen Wali Angkatan 2020 ;
3. Dr. H.R Ibnu Arly, SH, MKn., selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian dan Penulisan Tesis ini. Beliau selalu memberikan waktu untuk membimbing, memberikan pengarahan, saran, dan dukungan dengan penuh kesabaran serta ketulusan kepada Penulis. Sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan waktu yang tepat ;

4. Dr. Kukuh Muljo Rahardjo, S.H., M.Kn., selaku Ketua Penguji dalam ujian Tesis yang telah memberikan saran dan ilmunya kepada Penulis, sehingga bermanfaat bagi Penulis ;
5. Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H., selaku tim penguji yang memberikan saran kepada Penulis ;
6. Seluruh Dosen, Staff dan Alumni Universitas Narotama Surabaya, serta secara khusus kepada para pengajar/pengampu mata kuliah di Magister Kenotariatan yang tidak dapat penulis uraikan satu persatu ;
7. Papa dan Mama tercinta, Almarhum Liem Kiat Tjing dan Kam Kay Oen, orang tua Penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan untuk menyelesaikan proses belajar dengan baik ;
8. Suami terkasih Timothy Christian yang sabar, berdoa dan mendukung Penulis untuk menyelesaikan Tesis ini ;
9. Keluarga besar Penulis yang selalu memberikan doa, waktu dan dukungan kepada Penulis ;
10. Keluarga besar Notaris/PPAT Sonya Natalia, S.H., yang telah memberikan pengalaman kepada Penulis ;
11. Teman seperjuangan dan seperbimbingan yang selalu bimbingan Tesis bersama-sama setiap hari Sabtu atau hari Minggu, Nanang Nur Wahyudi, dan Medina Citra Aulia ;
12. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 20 Universitas Narotama Surabaya yang telah banyak membantu Penulis ketika belajar di Unuversitas Narotama Surabaya ;

13. Semua pihak yang namanya tidak disebutkan satu persatu yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Sebagai manusia yang penuh keterbatasan dan ketidaksempurnaan Penulis mohon saran dan kritik untuk penyempurnaan Tesis ini. Akhirnya dengan segala kerendahan hati Penulis mempersembahkan Tesis ini dengan harapan dapat memberikan manfaat bagi pembaca maupun bagi dunia ilmu pengetahuan hukum.

Harapan penulis dalam penulisan Tesis ini, dapat memberikan manfaat, pedoman, inspirasi serta wawasan bagi semua pihak terutama para pembaca ; baik kalangan akademis, lembaga hukum dan masyarakat umum. Demikian hal ini penulis sampaikan secara tertulis, atas perhatian dan saran serta kritik yang diberikan saya ucapkan terimakasih.

Surabaya, 10 Januari 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSYARATAN GELAR	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	vi
HALAMAN MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
RINGKASAN	x
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
1.3.1. Tujuan Penelitian	8
1.3.2. Manfaat Penelitian	9
1. Manfaat Teoritis	9
2. Manfaat Praktis	9
1.4. Orisinalitas Penelitian	10
1.5. Tinjauan Pustaka	14
1.5.1. Teori Kepastian Hukum	14
1.5.2. Teori Perlindungan Hukum	16

1.5.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	22
1.5.4. Hak Atas Tanah	23
1.5.5. Pendaftaran Tanah	26
1.6. Metode Penelitian	29
1.6.1. Tipe Penelitian	29
1.6.2. Pendekatan Masalah	30
1.6.3. Sumber Bahan Hukum	31
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer	32
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	32
1.6.4. Prosedur Pengumpulan Dan Pengelolaan Bahan Hukum	32
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	34
1.7. Sistematika Penulisan	34
BAB II AKTA PPJB YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DAPAT DIJADIKAN DASAR UNTUK PROSES BALIK NAMA DI KANTOR PERTANAHAN	36
2.1. Pengertian PPJB dan AJB	37
2.2. Kekuatan Hukum PPJB Dibuat Di hadapan Notaris	41
2.3. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam PPJB	49
2.4. Manfaat PPJB Sebagai Perjanjian Pendahuluan	52
2.5. Sebab-Sebab Lahirnya Akta PPJB	53
BAB III <i>RATIO LEGIS</i> AKTA PERJANJIAN SEWA DAPAT DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN	58
3.1. Macam-Macam Hak Atas Tanah	63
3.1.1. Hak Milik	65

3.1.2. Hak Guna Usaha	66
3.1.3. Hak Guna Bangunan	67
3.1.3.1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara	68
3.1.3.2. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan	68
3.1.3.3. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik	68
3.1.4. Hak Pakai	69
3.1.4.1 Hak Pakai Atas Tanah Negara	70
3.1.4.2. Hak Pakai Atas Tanah Pengelolaan	71
3.1.4.3. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik	71
3.2. Pembuktian Dalam Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik	72
3.3. Asas Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik.	77
3.4. Hak Sewa Tanah Kota Surabaya	82
BAB IV PENUTUP	84
4.1. Kesimpulan	84
4.2. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85