



# TESIS

## **Judul:**

Perbandingan Regulasi Dan Peran Pejabat Pembuat  
Akta Tanah Dalam Rekonstruksi Pendaftaran Tanah  
Pasca Bencana Alam

## **Disusun oleh:**

WINDA PUSPITA SARI ISMAIL  
NIM. 217211024

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

**PERBANDINGAN REGULASI DAN PERAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DALAM REKONSTRUKSI PENDAFTARAN  
TANAH PASCA BENCANA ALAM**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

**Oleh :**

**WINDA PUSPITA SARI ISMAIL**

**NIM 217211024**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**JAKARTA**

**2023**

## Pengesahan

Nama : WINDA PUSPITA SARI ISMAIL  
NIM : 217211024  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Perbandingan Regulasi Dan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rekonstruksi Pendaftaran Tanah Pasca Bencana Alam  
Title : Comparison Of Regulations And The Role Of Officials Making Land Deeds In The Reconstruction Of Land Registration After Natural Disasters

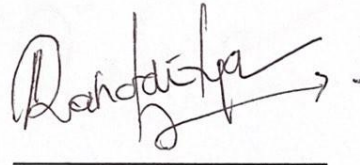
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 26-Januari-2023.

### Tim Penguji:

1. RASJI, Dr., S.H., M.H.
2. R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.  
NIK/NIP: 10007001



---

Jakarta, 26-Januari-2023  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

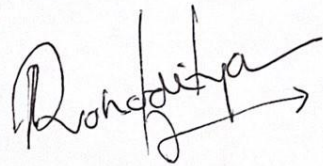
## Persetujuan

Nama : WINDA PUSPITA SARI ISMAIL  
NIM : 217211024  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perbandingan Regulasi Dan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rekonstruksi Pendaftaran Tanah Pasca Bencana Alam

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 30-Desember-2022

Pembimbing:  
R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.  
NIK/NIP: 10007001



---

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sebab atas rahmat dan berkat dari-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“PERBANDINGAN REGULASI DAN PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM REKONSTRUKSI PENDAFTARAN TANAH PASCA BENCANA ALAM”**

Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Penyusunan Tesis ini telah penulis susun dan selesaikan dengan maksimal, tentunya penulis tidak sendiri saat menyusun Tesis ini. Penulis telah dibantu berbagai pihak saat menyusun tesis ini sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Sehingga penulis merasa ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak, terutama kepada yang saya hormati :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Doktor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Bapak Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H selaku Sekretariat Program Studi

Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan, dan juga selaku Dosen Pembimbing penulis dalam penyusunan tesis ini. Penulis mengucapkan banyak terima kasih dengan segala pengetahuan, kesabaran dan waktu yang diberikan kepada penulis dalam waktu yang tidak singkat.

5. Seluruh Dosen dan Staf di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara atas ilmu dan pengalaman yang telah diberikan.
6. Kepada ayah penulis Bapak Dr. Ir. H. Ismail., SH., MP yang telah banyak memberikan dukungan secara materi ilmu dan batin maupun verbal kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Ibu penulis, Hj. Santy Rayawati Laiti., SP yang juga telah banyak memberikan dukungan secara batin maupun verbal kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Kakak penulis Wulan Suci Putri Yanti.Ismail SH dan adik-adik penulis. M. Rizky Akbar.Ismail, dan Wanda Aprilia Maulida.Ismail, yang telah banyak memberikan dukungan secara materi ilmu dan secara batin maupun verbal kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Kepada Bapak Syariatudin, S.Sit., M.A.P Kepala Bidang Hukum dan Pertanahan dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Palu yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.

10. Kepada Bapak Bob Siregar, S.H Penata Pertanahan dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
11. Kepada Bapak Muhammad Imam Safari S.H., M.Kn selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Sigi yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
12. Kepada Ibu Rina S.H., M.Kn selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti dari Charles S.H., M.Kn Kota Palu yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
13. Kepada Bapak Muhammad Alif, S.H., M.Kn selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palu yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
14. Kepada Bapak Fahrizal Zubir, S.H., M.Kn selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palu yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
15. Kepada Della Seventina, Nia Septyanti, Lenny eva, Fesia Safsafubun, Sandra Novita, Yessy Yuliana, Olvani Sinaga yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam bentuk semangat untuk menyelesaikan tesis ini.
16. Kepada teman seperjuangan dan juga sekaligus sahabat dikampus, Nabila Rizky Aprilian Herdiana, Shinada Davita, Fandi Andremon,

Maheswara Perbawa, Ardilla Julianti, Dewi Wulandari, Lorraine Hutagalung yang telah memberikan dukungan serta berdiskusi memberikan saran mengenai tesis dalam bentuk semangat juga untuk menyelesaikan tesis ini kepada penulis.

17. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Saya selaku penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam pembuatan tesis ini, maka dari itu penulis memohon maaf sebesar-besarnya dan semoga karya tesis ini dapat bermanfaat memberikan tambahan wawasan bagi para pembaca.

Jakarta, Desember 2022

Penulis

**Winda Puspita Sari.Ismail**  
**217211024**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN COVER .....</b>	
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	11
1. Tujuan Penelitian .....	11
2. Kegunaan Penelitian.....	12
D. Kerangka Konsep .....	13
E. Landasan Teori.....	17
1. Teori Tujuan Hukum.....	18
2. Teori Perlindungan Hukum.....	22
F. Metode Penelitian.....	24
1. Metode Pendekatan .....	26
2. Spesifikasi Penelitian .....	26
3. Jenis dan Sumber Data .....	28

4. Teknik Pengumpulan Data .....	31
5. Metode Analisis.....	32
G. Sistematikan Penulisan.....	33
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>35</b>
A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	35
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	35
2. Efektivitas Diangkatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	38
3. Tugas Dan Kewenangan Serta Kewajiban Pejabat Pembuat .. Akta Tanah .....	45
4. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	48
B. Tinjauan Umum Tanah Di Indonesia .....	49
1. Hak Atas Tanah .....	52
2. Hapusnya Suatu Hak Atas Tanah .....	59
3. Pendaftaran Tanah.....	63
C. Tinjauan Umum Pengaturan Regulasi Di Indonesia .....	73
1. Sistem Hukum Di Indonesia.....	73
D. Tinjauan Umum Teori Tujuan Hukum.....	76
E. Tinjauan Umum Teori Perlindungan Hukum.....	87
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>92</b>
A. Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	92
B. Peranan Seorang Profesi Hukum Dalam Masyarakat.....	95
C. Regulasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia .....	96

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	96
2. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 .....	99
D. Hasil Wawancara.....	100
1. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan .... Nasional Republik Indonesia Provinsi Sulawesi Tengah.....	100
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	115
<b>BAB IV PERBANDINGAN REGULASI DAN PERAN PEJABAT .....</b>	
<b>PEMBUAT AKTA TANAH DALAM REKONSTRUKSI .....</b>	
<b>PENDAFTARAN TANAH PASCA BENCANA ALAM .....</b>	<b>139</b>
A. Analisis Pelaksanaan Dan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah .... Dalam Rekonstruksi Pendaftaran Tanah Pasca Bencana Alam.....	139
B. Analisis Perbandingan Pelaksanaan Rekonstruksi Pendaftaran .... Tanah Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 .....	166
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>178</b>
A. Kesimpulan.....	178
B. Saran.....	179
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>181</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>187</b>

## **DAFTAR TABEL**

<b>Tabel 4.1 Cakupan Pemikiran Dalam Perbandingan.....</b>	<b>168</b>
--	------------

## ABSTRAK

- (A) Nama : Winda Puspita Sari Ismail  
(B) Judul : PERBANDINGAN REGULASI DAN PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM REKONSTRUKSI PENDAFTARAN TANAH PASCA BENCANA ALAM  
(C) Halaman : ± 250  
(D) Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Bencana Alam, Pejabat Pembuat Akta Tanah  
(E) Isi Abstrak :

Pasal 4 Ayat (1) UUPA memberikan definisi hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara tanah dan benda yang melekat di atasnya dengan seseorang atau individu. Bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah dilihat dengan adanya sertipikat dan penguasaan secara fisik sehingga jika kedua hal tersebut musnah maka hubungan hukum antara pemilik dan tanahnya berakhir. Ada beberapa penyebab berakhirnya hak atas tanah seseorang salah satunya yakni objek tanah tersebut telah musnah yang bisa saja diakibatkan oleh bencana alam seperti yang terjadi pada 28 September 2018, Indonesia dilanda gempa dan Tsunami tepatnya di daerah Palu Sulawesi Tengah. Untuk melihat bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait isu-isu hukum pertanahan yang terdampak oleh bencana alam, maka permasalahan yang dikaji dengan tujuan mengetahui dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rekonstruksi pendaftaran tanah pasca bencana alam, adapun perbandingan pelaksanaan rekonstruksi pendaftaran tanah dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dengan peraturan pemerintah no. 18 tahun 2021. Metode penelitian tesis yang digunakan ialah metode penelitian hukum normative (*normative law research*), dengan pendekatan perundang – undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*coseptual approach*) dan dianalisa secara deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini Pelaksanaan pendaftaran tanah pasca bencana alam tentunya tidak terlepas dari peraturan pemerintah yang berlaku Adapun peran pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran tanah pejabat pembuat akta tanah tidak memiliki peran apapun terhadap pendaftaran tanah pasca bencana alam melainkan hanya memberikan *legal advice*. Terhadap peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 dan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2021 untuk bagian pendaftaran tanah tidak ada spesifikasi dalam system mekanisme untuk pendaftaran tanah akan tetapi adanya surat maupun pengolahan data dan bukti kepemilikan tersebut, yang dilakukan secara elektronik.

- (F) Daftar Acuan : 60 (1950 – 2022)  
(G) Pembimbing : Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H  
(H) Penulis : Winda Puspita Sari Ismail

## **ABSTRACT**

- (A) Name : Winda Psupita Sari Ismail
- (B) Thesis Title : *COMPARISON OF REGULATIONS AND THE ROLE OF OFFICIALS MAKING LAND DEEDS IN THE RECONSTRUCTION OF LAND REGISTRATION AFTER NATURAL DISASTERS*
- (C) Pages : ± 250
- (D) Keywords : *Land Registration, Natural Disasters, Land Deeds Official*
- (E) Content :

*Article 4 Paragraph (1) of the UUPA provides a definition of land rights as a legal relationship between land and objects attached to it with a person or individual. Evidence of ownership of a piece of land is viewed by the presence of certificates and physical possession so that if these two things are destroyed, the legal relationship between the owner and the land ends. There are several causes for the expiration of someone's land rights, one of which is that the land object has been wiped out which could have been caused by natural disasters such as the one that occurred on September 28, 2018, Indonesia was hit by an earthquake and tsunami precisely in the Palu area of Central Sulawesi. To see how the role of the Land Deed Making Officer is related to land law issues affected by natural disasters, the problems studied with the aim of knowing and explaining how the implementation and role of the Land Deed Making Officer in the reconstruction of land registration after a natural disaster, as for the comparison of the implementation of land registration reconstruction from government regulation number 24 of 1997 with government regulation no. 18 of 2021. The thesis research method used is the normative law research method, with a statue approach and a conceptual approach (coseptual approach) and analyzed descriptively analytically. The results of this study The implementation of land registration after natural disasters is certainly inseparable from applicable government regulations As for the role of land deed-making officials in land registration land deed-making officials do not have any role in land registration after natural disasters but only provide legal advice. Against government regulation number 18 of 2021 and government regulation number 24 of 2021 for the land registration section, there is no specification in the mechanism system for land registration, but the existence of letters and processing of data and proof of ownership, which is carried out electronically.*

(F) Reference : 60 (1950 – 2022)

(G) Lecturer : *Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H*

(H) Author : *Winda Puspita Sari Ismai*