



## **TESIS**

### **Judul:**

Implementasi Fungsi Pembinaan dan Pengawasan  
Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor  
Badan Pertanahan di Kabupaten Tangerang

### **Disusun oleh:**

EMILIA  
NIM. 217201019

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2024

**IMPLEMENTASI FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN  
TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN  
TANGERANG**

**TESIS**

**Ditujukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan di  
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

**Oleh:  
E M I L I A  
NIM. 217201019**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANEGARA  
2024**

## Pengesahan

Nama : EMILIA  
NIM : 217201019  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Implementasi Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Tangerang  
Title : Implementation of the Guidance and Supervision function of land deed making officials at the national land agency office

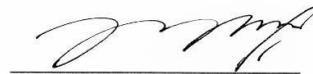
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 20-Januari-2024.

### Tim Penguji:

1. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,  
MKn., Prof  
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 20-Januari-2024  
Ketua Program Studi



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

## Persetujuan

Nama : EMILIA  
NIM : 217201019  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Implementasi Fungsi Pembinaan dan Pengawasan  
Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan  
Pertanahan di Kabupaten Tangerang

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 29-November-2023

Pembimbing:  
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,  
MKn., Prof  
NIK/NIP: 10292010



---

## **ABSTRAK**

- (A) Nama : Emilia NIM: 217201019  
(B) Judul : Implementasi Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang  
(C) Halaman : 155 halaman  
(D) Kata Kunci : PPAT, Pengawasan, Pembinaan, Kabupaten Tangerang  
(E) Isi Abstrak :

Di daerah Kabupaten Tangerang, tugas pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT ini dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan harapan pelaksanaan tugas profesi PPAT dapat tercapai dengan maksimal dan meminimalisir pelanggaran hukum dalam menjalankan tugas jabatannya. Untuk itu perlu diketahui sejauh mana implementasi fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di Kabupaten Tangerang. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan didukung oleh wawancara, dengan sifat penelitian deskriptif analitis yang diharapkan memperoleh gambaran secara sistematis dan terperinci tentang permasalahan yang akan diteliti, selanjutnya dapat disimpulkan dalam Penelitian ini bahwa Pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Tangerang belum terlaksana dengan baik dan maksimal. Hal ini disebabkan faktor wilayah di Kabupaten Tangerang yang sangat luas dan mempunyai lebih dari 400 orang PPAT tidak sebanding dengan sumber daya pembinaan dan pengawasan yang dimiliki personil Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang. Faktor lainnya yang menjadi penghambat adalah aturan yang cenderung lemah, tidak memberi sanksi secara tegas, seperti adanya oknum PPAT yang tidak menyampaikan laporan pembuatan aktanya secara rutin. Saran dan rekomendasi penelitian ini berupa penyempurnakan peraturan dan ketentuan sanksi yang lebih tegas serta penjadwalan pembinaan dan pengawasan yang sistematis oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang.

- (F) Daftar Acuan : 30 buku, 6 Perundang-undangan, 9 Internet  
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.  
(H) Penulis : Emilia

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat dan Hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul; “Implementasi Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister dalam bidang Kenotariatan pada program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Tarumanegara.

Penulis menyadari sepenuhnya penyusunan tesis ini dapat terselesaikan atas dukungan berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih atas segala bimbingannya dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dari awal sampai akhir penulisan, teruntuk:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H, M.H, M.M, M.Kn, selaku Dekan Universitas Tarumanegara.
2. Prof. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H, M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanegara.
3. Bapak Ade Adhari, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
4. Almarhum Dr. STANISLAUS ATALIM, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing sebelumnya yang telah memberikan arahan serta bimbingan dengan penuh kesabaran selama proses penyusunan tesis ini.

5. Bapak dan Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah banyak memberikan bekal akademik bagi penulis selama masa perkuliahan.
6. Admin Pascasarjana Dela Vineza, S.Psi., M.M., dan para karyawan Fakultas Hukum yang sudah banyak membantu.
7. Semua pihak yang telah turut serta membantu dari awal sampai akhir penulisan tesis ini, teman-teman seperjuangan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan termasuk semuanya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan dan yang membacanya. Semoga Allah SWT selalu membimbing dan melindungi kita semua. Amin.

Jakarta,  
Penulis,

EMILIA

## Pernyataan

Nama : EMILIA  
NIM : 217201019  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Implementasi Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Tangerang

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 29-November-2023  
Yang menyatakan



EMILIA  
NIM. 217201019

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL DALAM	
PERSETUJUAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
ORISINALITAS	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	143
DAFTAR GAMBAR	144
DAFTAR LAMPIRAN	145
BAB I    PENDAHULUAN	4
A. Latar Belakang	4
B. Rumusan Masalah	21
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	22
D. Kerangka Konseptual	23
1. Kerangka Teori	23
2. Konsepsi	36
E. Metode Penelitian	39

1. Pendekatan Penelitian	39	
2. Jenis dan sumber data	39	
3. Teknik pengumpulan data	42	
4. Teknik Analisis Data	43	
F. Sistematika Penulisan	44	
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI IMPLEMENTASI FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG	49
A.	Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan.	49
1.	Pembinaan.	49
2.	Pengawasan	54
3.	Teori Kinerja dan Pengawasan	57
B.	Unsur Pembinaan dan Pengawasan PPAT	61
1.	Unsur Yang Dibina dan Diawasi	61
2.	Unsur Yang Membina dan Mengawasi	66
3.	Kaitan antara Pengawasan dan Pembinaan serta Kepatuhan Hukum	67
C.	Teori Kepastian Hukum	71
BAB III	HASIL PENELITIAN TERHADAP IMPLEMENTASI FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG	76
A.	Gambaran Kabupaten Tangerang Sebagai Wilayah Penelitian	76

B. Hasil Penelitian dari Data Sekunder	87
Tabel 1. Hasil Penelitian Data Sekunder	87
C. Hasil Penelitian dari Data Primer	93
Tabel 2. Hasil Penelitian Data Primer (Wawancara)	93
<b>BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN MENGENAI IMPLEMENTASI FUNGSI PEMBINAAN &amp; PENGAWASAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG</b>	<b>104</b>
A. Fungsi Pembinaan dan Pengawasan PPAT Kabupaten Tangerang oleh Pejabat BPN Kabupaten Tangerang	109
Gambar 1. Rangkuman implementasi fungsi pembinaan PPAT di Kabupaten Tangerang	131
Gambar 2. Rangkuman implementasi fungsi pengawasan PPAT di Kabupaten Tangerang	133
Gambar 3. Rangkuman faktor-faktor penghambat implementasi fungsi pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Tangerang	135
B. Faktor Pendukung Kepatuhan Hukum PPAT di Kabupaten Tangerang	145

BAB V	PENUTUP	148
A.	Kesimpulan	148
B.	Saran	151
DAFTAR PUSTAKA		153

## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 Rangkuman implementasi fungsi pembinaan PPAT di Kabupaten Tangerang, halaman 128
- Gambar 2 Rangkuman implementasi fungsi pengawasan PPAT di Kabupaten Tangerang, halaman 130
- Gambar 3 Rangkuman faktor-faktor penghambat implementasi fungsi pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Tangerang, halaman 132

## **DAFTAR TABEL**

TABEL 1 Hasil Penelitian Data Sekunder, halaman 84

TABEL 2 Hasil Penelitian Data Primer (Wawancara), halaman 90

## DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Daftar Riwayat Hidup
- LAMPIRAN 2 : Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
- LAMPIRAN 3 : Rekap Bimbingan Tesis
- LAMPIRAN 4 : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- LAMPIRAN 5 : *Letter of Acceptance Journal*