

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disebut sebagai IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemprov DKI Jakarta) kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, memperluas, mengubah, mengurangi bangunan gedung dan/atau menetapkan bangunan eksisting sesuai persyaratan administratif dan teknis. Dalam hal ini terkait dengan dinas pengampu yang mengeluarkan izin adalah dinas perizinan atau yang disebut sebagai Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atau biasa disingkat dengan DPMPTSP, dimana Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) DKI Jakarta memiliki 318 *service point* yang terbagi dalam tingkat provinsi, tingkat kota/kabupaten administrasi, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan.

IMB adalah izin yang menjelaskan tentang bangunan dimana tiap-tiap bangunan yang berdiri harus memiliki IMB sebagai bagian dari perlindungan dan kepastian hukum.<sup>1</sup> Namun dalam prakteknya di lapangan terjadi banyak permasalahan, mulai dari proses pengurusan yang sangat rumit, lama proses yang lama serta biaya yang besar dalam hal pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kemudian karena hal tersebut banyak sebagian warga yang menggunakan jasa orang ketiga, semisal jasa konsultan atau melalui kantor Notaris. Berkaitan dengan pengurusan yang dilakukan melalui jasa kantor Notaris biasanya tanah atau bangunan yang dalam kaitan harta warisan, dari informasi yang didapat warga melakukannya sekalian dengan pembuatan akta autentik lainnya. Selain memang masih adanya aturan yang berlaku yang mengatur tentang pembagian golongan dalam masyarakat, dimana ada golongan yang memang diharuskan pembuatan akta keterangan hak waris oleh Notaris.

---

<sup>1</sup> <https://pelayanan.jakarta.go.id/download/regulasi/peraturan-tentang-bangunan-gedung.pdf>, diakses pada tanggal 25 Januari 2022

Padahal dalam hal perizinan termasuk IMB, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) DKI Jakarta telah banyak membuat perubahan serta inovasi yang bertujuan agar mempermudah proses dan pengurusan semua perizinan serta memberikan pelayanan yang prima agar memudahkan warga mengurus setiap perizinan secara mandiri. Karena dengan mengurus secara sendiri maka mendapatkan informasi yang jelas untuk mencegah permasalahan dikemudian hari, seperti banyaknya informasi dari berbagai media massa yang menyebutkan masih banyaknya penggunaan peran orang ketiga.

Masyarakat ternyata lebih banyak menggunakan jasa calo atau perantara, dalam pengurusan IMB. Kendatipun harus mengeluarkan biaya tambahan, cara ini lebih disukai dengan alasan agar mereka tidak terlalu repot untuk mengurusnya sendiri. Mereka pun mengaku bahwa biaya tambahan yang harus dikeluarkan untuk membayar calo, sama sekali bukan merupakan biaya yang memberatkan jadi pengurusan perizinan khususnya IMB masih ditemukan banyak memanfaatkan jasa calo,<sup>2</sup> padahal dalam penggunaan jasa calo tidak sedikit setor jutaan rupiah dalam mengurus IMB<sup>3</sup> dan dalam prosesnya tidak sedikit pemilik bangunan yang ditipu oleh calo tersebut karena izinnya tidak kunjung selesai, serta dalam hal perizinan lain selain IMB pihak Kemenhub ungkap ada calo minta 90 juta rupiah untuk pengurusan izin usaha bus padahal dalam mengurus izin usaha tersebut tidak dikenakan biaya, selain itu telah menyiapkan Sistem Perizinan Online.<sup>4</sup>

Pengurusan melalui orang ketiga sangat berisiko baik soal biaya yang besar dan keaslian soal izin yang didapatkan serta dari informasi yang diperoleh adanya unsur penipuan. Berdasarkan data dokumen yang diperoleh dari Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (UP PMPTSP) kecamatan Kebon Jeruk dalam kurun waktu antara tahun 2020 hingga saat ini

---

<sup>2</sup> <https://regional.kompas.com/read/2008/09/02/17414516/~Regional~Jawa>, diakses pada tanggal 25 Januari 2022

<sup>3</sup> <https://nasional.kompas.com/read/2013/03/29/03065864/setor.jutaan.urus.imb.pemilik.bangunan.ditipu.calo>, diakses pada tanggal 25 Januari 2022

<sup>4</sup> <https://mediaindonesia.com/ekonomi/390534/kemenhub-ungkap-ada-calominta-rp90-juta-urus-izin-usaha-bus>, diakses pada tanggal 25 Januari 2022

didapatkan data adanya peningkatan dalam hal telah terbitnya izin mendirikan bangunan (IMB) sebagai berikut:

**Tabel 1**  
**Jumlah IMB yang diproses selama tahun 2020 sampai dengan 2022**

Tahun	Permohonan Terbit	Permohonan Perbaikan	Permohonan Ditolak
2020	304	5	8
2021	368	8	4
2022 (Jan-Feb)	69	3	0

( Sumber : Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu kecamatan Kebon Jeruk tahun 2022)

Data diatas adalah jumlah perizinan mendirikan bangunan yang diajukan oleh warga melalui sistem online, dimana dalam data tersebut ada permohonan yang terbit, permohonan perbaikan dan permohonan ditolak. Dan dari semua permohonan tersebut diajukan oleh pemilik langsung atau melalui jasa orang ketiga/ kuasa, ini semua bisa diketahui dari adanya surat kuasa pengurusan, jika pengurusan oleh pemilik langsung dalam hal perbaikan atau penolakan bisa langsung DPMPTSP informasikan secara detail dan pasti akan tersampaikan langsung namun berbeda jika permohonan tersebut dilakukan melalui pihak ketiga/ kuasa pasti informasi detail tersebut belum tentu tersampaikan, yang ditakutkan ada banyak permainan yang dilakukan oleh orang pihak ketiga/ kuasa tersebut.

Dalam hal perizinan DPMPTSP memiliki kewenangan dalam hal memberikan pelayanan perizinan dimana dalam hal prosesnya tidak boleh membeda-bedakan perihal siapa yang melakukan pengurusan, walau sebenarnya DPMPTSP telah memiliki banyak inovasi untuk memudahkan dalam proses perizinan dimana juga mengajak dan menghimbau para pemilik atau pelaku usaha agar mengurus secara langsung.

Berkaitan dengan slogan “urus izin sendiri itu mudah”<sup>5</sup> DPMPPTSP mengajak agar pemilik atau warga dapat mengurus perizinan dengan dilakukan secara langsung tanpa menggunakan orang ketiga/caloe, namun semua itu hanya ajakan atau himbauan tanpa adanya regulasi yang jelas serta dalam proses IMB masih banyak ditemukan praktik-praktik pungutan liar yang mengatasnamakan petugas baik dilakukan oleh oknum petugas sendiri atau malah oleh pihak ketiga. Ditambah dalam praktik perizinan IMB yang prosesnya dilakukan oleh ahli waris yang pengurusannya dilakukan melalui kantor Notaris, sebagai contoh dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam Peralihan Hak Karena Pewarisan sesuai pasal 111 yaitu:

“Permohonan pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan, akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia”

Menurut dari uraian pasal diatas bahwa dalam hal peralihan tanah dan bangunan peran Notaris diperlukan khususnya peralihan karena pewarisan, walaupun dalam praktiknya Notaris juga terlibat dalam pelayanan pengurusan perizinan IMB, dari hal proses peralihan khususnya berkaitan karena warisan memang masih terjadi beberapa pembagian dalam hal pengeluaran surat keterangan waris yaitu bisa dikeluarkan oleh pihak kantor kelurahan setempat, Notaris dalam wilayah setempat serta Balai Harta Peninggalan (BHP) dan pengadilan sesuai wilayahnya. Ketentuan terhadap penerbitan surat keterangan waris sudah seharusnya dibuat oleh satu instansi saja untuk memudahkan dan memberikan kepastian dalam masyarakat.

Beberapa penelitian terdahulu dapat dikemukakan sebagai berikut, Penelitian penulis merupakan penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan,

---

<sup>5</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=IPrMQ-Vc6C4/> diakses pada tanggal 25 Maret 2022

serta penulis sudah membandingkan penelitian dengan menggunakan beberapa penelitian yang sebelumnya telah ada. Adapun penelitian yang sedikit menyamai dengan penelitian ini diantaranya:

1. Jurnal Ilmiah yang berjudul "*Pelayanan Publik Dihubungkan Dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Rangka Mewujudkan Good Governance*" oleh Sugeng Samiyono, Jurnal Surya Kencana Satu (Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan) Volume 4 Nomor 2, Oktober 2014 halaman 65, dengan hasil penelitiannya Pelayanan publik berkenaan dengan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di DKI Jakarta. Implementasi kebijakan pelayanan perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu DKI Jakarta yang dilihat dari tingkat efektivitas yang ditunjukkan oleh tingkat pencapaian target penerimaan retribusi IMB sudah optimal. Sedangkan tingkat efisiensi ditunjukkan adanya kepastian atau jaminan biaya pelayanan, namun dari segi waktu penyelesaian pelayanan masih sering tidak sesuai yang disebabkan terutama oleh aspek teknis. Proses implementasi kebijakan pelayanan IMB di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu DKI Jakarta dilihat dari aspek: komunikasi (antara penyelenggara kebijakan dengan kelompok sasaran), sumber daya (ketersediaan dan kecukupan SDM dan sumber daya finansial), disposisi (kesediaan dan komitmen pelaksana kebijakan), struktur birokrasi (mekanisme dan struktur organisasi pelaksana/pembagian tugas dan tanggung jawab). Dari empat aspek tersebut yang terindikasi belum optimal adalah aspek sumber daya yaitu sumber daya manusia yakni tenaga kerja yang dirasakan masih kurang memadai baik dari segi kuantitas maupun kualitas.
2. Jurnal Ilmiah yang berjudul "*Penerapan Etika Profesi oleh Notaris dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien*" oleh Luh Putu Cyntia Gitayani, Jurnal Hukum Kenotariatan Volume 3 Nomor 3, Desember 2018, Hasil Penelitian Notaris dalam melakukan pelayanan jasa kepada klien atau para pihak yang datang menghadap dirinya, harus bersikap secara etis

berdasarkan etika profesinya. Notaris harus bekerja secara profesional, bersikap mandiri, tidak memihak dan bergantung kepada siapa pun, serta independen. Seorang Notaris dituntut untuk mampu mempertahankan harkat dan martabat profesi jabatan Notaris sesuai dengan hati nurani dalam memberikan pelayanan jasa. Pelayanan jasa yang dilakukan oleh seorang notaris wajib mengacu dan taat pada ketentuan UUJN serta Kode Etik Notaris. Acuan dan ketaatan ini bertujuan agar pelaksanaan profesi Notaris dalam mengabdikan pada masyarakat tidak menurunkan harkat dan martabat, serta keluhuran profesi Notaris. Pelanggaran atas ketentuan-ketentuan tersebut dapat menyebabkan hilangnya daya autentik suatu akta yang dibuat oleh Notaris.

3. Jurnal Ilmiah yang berjudul "*Peran Jasa Notaris Dalam Penyelesaian Warisan*" oleh H. Syahril Sofyan, Jurnal Ilmiah Abdi Ilmu Volume 3 Nomor 1, April 2010, hasil penelitian menunjukkan bahwa Lembaga hukum seperti Notaris, Balai Harta Peninggalan (i.c. selaku Wali Pengawas, Pengampu Pengawas, Kurator dalam Kepailitan, Pengurus kekayaan orang yang tak hadir dll.), Anak Dibawah Umur dan surat wasiat termasuk juga lembaga perwakilan bagi orang yang tak mampu mengurus diri dan harta serta kepentingannya sendiri serta teknik-teknik penyelesaian warisan pada dasarnya dikenal Islam, tetapi secara normatif sudah dikenal oleh KUHPerdara Indonesia melalui rumusan pasal-pasalannya, meskipun harus pula disadari bahwa lembaga-lembaga yang dikenal Islam itu belum sepenuhnya memasyarakat (membumi) menjadi norma hukum positif bagi WNI di Indonesia pasca proklamasi kemerdekaan, oleh karena itu pada tempatnya lah dikemukakan wacana dalam forum ini untuk mulai memikirkan sekaligus meletakkan dasar untuk mewujudkan lembaga-lembaga hukum itu dalam hukum positif yang kelak akan berlaku (*ius constituendum*) bagi WNI secara unifikasi di Indonesia.
4. Jurnal Ilmiah yang berjudul "*Konsep Hukum Perizinan dan Pembangunan*" oleh Rifqy Maulana, SH dan Dr. Jamhir, M.Ag, Jurnal Ilmiah Justisia Volume 3 Nomor 1, September 2018, hasil penelitian menunjukkan bahwa

ternyata setelah penulis telusuri bahwa pihak pemerintah telah bekerjasama dengan pihak BPJN dan Balai Pejabat Pembuat Komitmen yang berada di bawah Kementerian PUPR untuk memberikan Surat perintah Kerja, dalam hal perizinan ini sendiri mereka tidak mengurus soal perizinan atas apa yang sudah saya wawancarai karena Balai ini hanya mengurus soal kontrak, kontrak telah sesuai dan tidak merugikan masyarakat. Menurut penulis bahwa pembangunan *fly over* merupakan untuk kepentingan umum dan bukan untuk kebutuhan pribadi.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan dalam latar belakang, maka penting untuk dilakukan suatu penelitian dalam bentuk tesis yang berjudul **“Peran Pihak Ketiga dalam Peralihan Tanah dan Bangunan pada Proses Izin Mendirikan Bangunan di DKI Jakarta”**. Sebagai media ilmiah untuk menjawab persoalan tentang tanah dan bangunan harta warisan dalam hal proses Izin Mendirikan Bangunan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

- 1.2.1. Bagaimanakah kedudukan pihak ketiga pada proses Izin Mendirikan Bangunan?
- 1.2.2. Bagaimanakah batasan Notaris-PPAT sebagai pihak ketiga dalam peralihan tanah dan bangunan pada proses Izin Mendirikan Bangunan?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan maka tujuan penelitian ini adalah:

- 1.3.1. Untuk menganalisis kedudukan pihak ketiga pada proses Izin Mendirikan Bangunan.
- 1.3.2. Untuk menganalisis batasan Notaris-PPAT sebagai pihak ketiga dalam peralihan tanah dan bangunan pada proses Izin Mendirikan Bangunan.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1.4.1. Aspek Teoritis:**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum kenotariatan, serta dapat memberikan saran rekomendasi dalam peran pihak ketiga dalam peralihan tanah dan bangunan pada proses Izin Mendirikan Bangunan yang berkeadilan bagi seluruh masyarakat.

##### **1.4.2. Aspek Praktis:**

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah, masyarakat, Notaris dan Penulis sebagai acuan agar dapat memahami terkait peran pihak ketiga dalam peralihan tanah dan bangunan pada proses Izin Mendirikan Bangunan.

#### **1.5. Kerangka Konsep**

##### **1.5.1. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual penelitian adalah kaitan atau hubungan antara konsep satu dengan konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep didapatkan dari konsep ilmu/teori yang dipakai sebagai landasan penelitian.

##### **1.5.1.1. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu**

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPSTP adalah kegiatan penyelenggaraan perizinan dan non perizinan yang proses pengelolaannya mulai dari tahap permohonan sampai ke tahap terbitnya dokumen dilakukan secara terpadu dengan sistem satu pintu di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.



#### 1.5.1.2. Izin Mendirikan Bangunan

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas dan/atau mengurangi Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.

#### 1.5.1.3. Pihak ketiga

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) pihak ketiga adalah ahli dalam memberi petunjuk, pertimbangan, atau nasihat dalam suatu kegiatan (penelitian, dagang, perizinan dan sebagainya), penasihat atau konsultan atau orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya untuk menguruskan sesuatu berdasarkan upah.

#### 1.5.1.4. Notaris

Pengertian Notaris yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris berbunyi: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

#### 1.5.1.5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi: pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 1.5.1.6. Ahli Waris

Pengertian ahli waris adalah orang-orang yang di dalam KUHPerdara adalah yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

#### 1.5.1.7. Sertipikat

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

#### 1.5.1.8. Akta Notaris

Di dalam Pasal 1 ayat (7) UUJN, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris ini.

### 1.6. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud Pengertian metode penelitian adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>6</sup> Dalam melakukan penelitian kita perlu mengikuti aturan atau kaidah yang berlaku, agar hasil penelitian yang diperoleh dapat dikatakan valid. Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Maksud dari cara ilmiah adalah bahwa kegiatan penelitian bersandar pada ciri-ciri keilmuan, yakni *rasional, sistematis dan empiris*.<sup>7</sup> Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, PrenadaMedia, 2011), hal 35

<sup>7</sup> <https://ranahresearch.com/metode-penelitian-dan-jenis-metode-penelitian/> diakses pada tanggal 25 Januari 2022

### 1.6.1. Uraian tipe penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan, menjelaskan, menganalisis kepastian hukum terkait dengan peran pihak ketiga dalam peralihan tanah dan bangunan pada proses Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kontruksi produk penelitian hukum normatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah kegiatan ilmiah untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum, dengan menggunakan metode hukum normatif dalam menjawab isu hukum yang diteliti.

### 1.6.2. Pendekatan yang digunakan

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan untuk meneliti aturan-aturan hukum yang menjadi fokus penelitian, untuk membuka konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya.
2. Pendekatan kasus (*case approach*) yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.
3. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

### 1.6.3. Sumber-sumber bahan penelitian

Pengumpulan sumber-sumber bahan penelitian adalah bagian penting dalam suatu penelitian, karena dengan pengumpulan bahan akan diperoleh bahan yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diterapkan. Dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka atau literatur, data sekunder tersebut meliputi:

1. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan antara lain:
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah;
  - d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah;
  - f. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

- Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- g. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
  - h. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 147 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
  - i. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 118 Tahun 2020 tentang Izin Pemanfaatan Ruang;
  - j. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 39 Tahun 2021 Tentang Standar Pelayanan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Lingkungan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
  - k. Memo Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 01/Memo/1/2022 Tentang Pelaksanaan Uji Coba Pelayanan Pra Permohonan 2.0.
2. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
  3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

#### **1.6.4. Prosedur pengumpulan sumber-sumber**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan atau dokumen-dokumen perpustakaan guna

mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

#### **1.6.5. Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang terbagi dalam 5 (lima) bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan yang baik.

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Masalah.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan membahas landasan teori tentang Kewenangan Berkaitan dengan Kekuasaan, Konsep Izin Mendirikan Bangunan sebagai bagian dari Perizinan, Peranan Notaris-PPAT yang memberi Kemanfaatan dalam Masyarakat.

#### **BAB III TINJAUAN UMUM KEWENANGAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN OLEH PIHAK KETIGA**

Bab ini menguraikan dan menganalisis hasil dari penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya dalam regulasi terhadap kewenangan Izin Mendirikan Bangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga.

#### **BAB IV ANALISIS NOTARIS-PPAT SEBAGAI PIHAK KETIGA DALAM PERALIHAN TANAH DAN BANGUNAN PADA PROSES IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

Bab ini akan menguraikan dan menganalisis hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya dalam Peran Notaris-PPAT sebagai Pihak Ketiga dalam peralihan tanah dan bangunan pada proses Izin Mendirikan Bangunan.

#### **BAB V PENUTUP**

Bab ini memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.