

Penerapan Daerah Kerja PPAT Berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mega Fellisia^{1*}, Aminah²

¹Bank UOB Menara Suara Merdeka, Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

*fellisia94@gmail.com

ABSTRACT

The passage discusses amendments to PPAT's working area in paragraph (1) of Article 12, adding a new paragraph (3). This redefines Article 12, expanding PPAT's jurisdiction to cover an entire provincial area. It emphasizes that temporary and Special PPATs must work within their designated government areas, forming the basis for appointments. The research scrutinizes how PPAT executes its responsibilities and authority, broadening its scope to a provincial level, using normative methods. Findings suggest that the effectiveness of Government Regulations requires supplementary Ministerial Regulations. This warrants further examination by the Minister of Agrarian Affairs/Head of National Land Agency, involving PPAT Organizations, Notaries, and Banks for compliance and efficiency.

Keywords: Work Area; PPAT

ABSTRAK

Perluasan daerah kerja PPAT yang diatur dalam Ketentuan ayat (1) Pasal 12 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (3) sehingga Pasal 12 berbunyi menjadi Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi; Daerah kerja PPAT sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mengenai penerapan pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam perluasann daerah kerja menjadi satu wilayah provinsi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan keberlakuan dan penerapan Peraturan Pemerintah sebagaimana tersebut di atas masih memerlukan Peraturan Menteri dengan kajian lebih lanjut antara lain dengan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepalaa Badann Pertanahann Nasional, Organisasi PPAT dann Notaris, serta atas praktek pada Bank.

Kata Kunci: Daerah Kerja; PPAT

A. PENDAHULUAN

Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu mata kuliah wajib yang diajarkan dalam Program Studi Magister Kenotariatan di seluruh Indonesia. Mata kuliah ini memiliki status sebagai mata kuliah institusional yang terfokus pada bidang kenotariatan. Dalam berbagai kurikulum Program Studi Magister Kenotariatan di seluruh Indonesia, terdapat variasi pendekatan pengajaran, di mana ada yang menggabungkan pembelajaran Peraturan Jabatan PPAT dengan materi Peraturan Jabatan Notaris (Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, 2017).

Sementara itu, apabila mata kuliah Peraturan Jabatan Notaris digabungkan dengan Peraturan Jabatan PPAT, pembelajarannya tidak efektif. Hal ini dikarenakan penggabungan tersebut cenderung hanya memfokuskan materi pembelajaran pada Peraturan Jabatan Notaris, sementara

materi mengenai Peraturan Jabatan PPAT kurang mendapat perhatian yang memadai. Sebaiknya, pemisahan mata kuliah ini akan lebih bermanfaat untuk memastikan kedua bidang tersebut dapat diajarkan dengan lebih mendalam dan terfokus (Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, 2017).

Dalam melaksanakan tugas profesionalnya, seorang Notaris memiliki kewenangan untuk menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang Kelas II, Pembuat Akta Koperasi, Pembuat Akta Badan Hukum (termasuk Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi, Perkumpulan berbadan hukum), Notaris Pasar Modal, dan Notaris Syari'ah. Proses pengangkatan untuk berbagai jabatan tersebut berbeda-beda: Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional; Koperasi diangkat oleh Menteri Perekonomian dan Perkoperasian; Pasar Modal merujuk pada Surat Keputusan Kepala Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK); sementara Pejabat Lelang diangkat oleh Direktorat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dan seterusnya. Oleh karena itu, peran seorang Notaris sangat luas dalam berbagai aspek hukum dan perekonomian (Moechthar, 2017).

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Kehadirannya mencakup berbagai aspek, dari pembangunan infrastruktur seperti jalan, irigasi, dan telekomunikasi, hingga sektor pertanian, peternakan, pertambangan, dan perumahan. Bahkan, saat ini, tanah bukan hanya merupakan kebutuhan pokok, tetapi juga menjadi komoditas dengan nilai ekonomi yang tinggi. Agar tanah dapat diperdagangkan atau diperjualbelikan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat menjadi suatu keharusan. Untuk mencapai kepastian dan perlindungan tersebut, dibutuhkan kehadiran seorang pejabat yang diberikan kewenangan oleh hukum. Tugas pejabat tersebut melibatkan proses mengalihkan, memindahkan, dan memberikan hak atas tanah serta/atau hak milik atas satuan rumah susun, sehingga, melalui kehadiran pejabat dengan kewenangan hukum ini, diharapkan transaksi atas tanah dapat dilaksanakan dengan jelas dan adil, memberikan keamanan dan kepastian kepada para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah dan properti (Baharudin, 2014).

Hubungan antara Jabatan dan Pejabat dapat dilihat dari dua sisi mata uang yang berbeda. Pertama, dari satu sisi, Jabatan memiliki sifat tetap dalam konteks lingkungan pekerjaan. Jabatan ditetapkan sebagai suatu posisi atau tanggung jawab tertentu dalam suatu organisasi atau struktur kerja, dan karakteristiknya cenderung stabil. Sebaliknya, dalam perspektif kedua, terdapat hubungan erat antara Jabatan dan Pejabat. Sebagai ilustrasi, individu yang menduduki suatu Jabatan tertentu disebut sebagai Pejabat. Pejabat ini merupakan individu yang melaksanakan hak dan kewajiban yang terkait dengan Jabatan tersebut. Dalam konteks ini, setiap tindakan yang dijalankan oleh Pejabat sesuai dengan kewenangannya dianggap sebagai realisasi dari Jabatan

yang diemban.

Dengan kata lain, Jabatan memberikan kerangka atau struktur yang menetapkan peran dan tanggung jawab tertentu, sementara Pejabat merupakan individu yang mengisi peran tersebut dengan melakukan tindakan sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawab yang diberikan oleh Jabatan. Dengan demikian, hubungan antara Jabatan dan Pejabat menciptakan suatu dinamika di mana struktur organisasi atau tata kelola tertentu diwujudkan melalui aksi individu yang menduduki posisi tersebut (Kurnia, & Rizari, 2019).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam bahasa Inggris dikenal sebagai *land deed officials*, dan dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *land deed registrar*, memiliki posisi dan peran yang sangat signifikan dalam konteks kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini disebabkan oleh pemberian kewenangan dari negara kepada pejabat ini untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan dokumen-dokumen lainnya, baik di dalam negeri, Republik Indonesia, maupun di luar negeri. PPAT memiliki peran sentral dalam mengamankan transaksi dan pemindahan hak atas tanah. Kewenangannya mencakup pembuatan akta yang mencatat dengan jelas perpindahan kepemilikan tanah, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat. Dengan demikian, keberadaan PPAT tidak hanya mengamankan proses hukum tetapi juga mendukung kestabilan dan kepercayaan dalam pertanahan, yang menjadi landasan penting bagi pembangunan dan investasi. Dengan memiliki peran yang sangat signifikan, PPAT menjadi bagian integral dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, dan kewenangannya yang melibatkan transaksi di dalam maupun di luar negeri menunjukkan pentingnya peran ini dalam konteks global (Sari, & Gunarto, 2018).

Penggunaan istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28), yang lebih dikenal sebagai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam peraturan ini, PPAT awalnya disebut sebagai "Penjabat." Pasal 19 dari peraturan tersebut menegaskan bahwa "Setiap perjanjian yang bertujuan untuk mentransfer hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau mengajukan pinjaman dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dibuktikan melalui suatu akta yang disusun di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (yang disebut sebagai pejabat dalam Peraturan Pemerintahan ini)." Akta tersebut kemudian disahkan oleh Menteri Agraria" (Djumardin, & Cahyowati, 2017).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan tugas pembuatan akta di kantornya dengan kehadiran para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut atau kuasanya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk memenuhi kebutuhan pelayanan masyarakat yang mungkin berada di lokasi yang jauh dari kantor PPAT, PPAT diberi kewenangan

untuk melaksanakan tugasnya di luar kantor asalkan masih berada dalam wilayah kerja PPAT. Dengan demikian, ini memungkinkan PPAT memberikan layanan yang lebih luas dan mudah diakses oleh masyarakat, sejalan dengan prinsip keberlanjutan dan keterjangkauan pelayanan hukum (Pranata, 2021).

Pada dasarnya, tidak semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum diwujudkan dalam bentuk akta PPAT. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya jika salah satu pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut atau kuasanya tidak dapat hadir di kantor PPAT karena alasan yang sah. Namun, dalam konteks ini, diatur bahwa saat pembuatan akta, para pihak yang terlibat harus hadir di hadapan PPAT di lokasi dan waktu yang telah disepakati untuk proses pembuatan akta tersebut. (Aprilia, & Ratna, 2022). Sebagai pejabat yang berperan dalam bidang pendaftaran tanah, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selalu terkait dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dijelaskan bahwa wilayah kerja PPAT mencakup satu wilayah provinsi.

Salah satu tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam proses pendaftaran tanah, PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu. Dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, PPAT memiliki kewajiban untuk tunduk pada norma-norma hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Hal ini mencakup prinsip-prinsip hukum yang tercantum dalam pendaftaran tanah, termasuk asas-asas hukum yang menjadi bagian integral dari proses tersebut. Dengan tunduk pada norma-norma hukum, PPAT memastikan bahwa setiap kegiatan yang dilakukannya sesuai dengan aturan yang berlaku dan mendukung integritas serta keabsahan pendaftaran tanah.

Asas-asas hukum tentang pendaftaran tanah tercantum dalam Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Hanya ada satu asas yang tercantum dalam Penjelasan Umum, yaitu asas pemberian perlindungan yang seimbang, sedangkan dalam Penjelasan Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah, terdapat lima asas hukum, yang meliputi asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.

Penelitian yang dijelaskan dalam artikel ini menggunakan landasan teori perlindungan hukum untuk menyelidiki dan memvalidasi kebenaran hukum sebagai respons terhadap fokus

penelitian. Perlindungan hukum didefinisikan sebagai upaya untuk melindungi individu dengan mengatur hubungan nilai atau prinsip yang tercermin dalam sikap dan tindakan, dengan tujuan menciptakan keteraturan dalam interaksi sosial antara sesama manusia (Zahro, 2019). Inti dari memberikan perlindungan hukum oleh suatu negara kepada subjek hukum adalah untuk memberikan perasaan aman, ketentraman, dan kenyamanan, sejalan dengan fungsi hukum dalam masyarakat yang bertujuan menciptakan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian di bidang hukum melalui kebijakan yang bersifat memaksa dan berlaku secara universal.

Berdasarkan penelusuran, ditemukan penelitian serupa yang dilakukan oleh Ivandi Setiawan dengan judul "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." Penelitian ini mengkaji faktor dan dampak dari perubahan Wilayah Kerja PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, termasuk aspek ketidakpastian hukum dan kurangnya manfaat hukum. Ketidakefisienan PP Nomor 24 Tahun 2016, terutama pada Pasal 12 ayat (1), disebabkan oleh kesalahan dan kurangnya ketelitian selama pembuatannya. Sistem online yang dikelola oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional juga tidak berfungsi sepenuhnya, dengan antrian sistem online hanya mencakup daerah kerja Kabupaten/Kota dan belum mencakup seluruh provinsi. Selain itu, terdapat pertentangan dengan asas hukum umum, yaitu asas *lex posteriori derogat legi priori*, yang seharusnya diikuti tetapi tampak diabaikan dalam implementasinya (Setiawan, 2018).

Penelitian kedua yaitu dilakukan oleh Husna Iffah Afrida dengan judul penelitiannya yaitu "Analisis Yuridis Terhadap Efektivitas Wilayah Kerja PPAT Satu Provinsi dan Wilayah Jabatan Notaris Satu Provinsi (Studi Notaris/PPAT Kota Medan)". Membahas persoalan mengenai lingkup kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diperluas menjadi satu provinsi akan tetapi belum dapat diterapkan sebagaimana mestinya, karena kendala dalam sistem online yang belum memungkinkan untuk diakses dalam satu provinsi (Afrida, 2022).

Penelitian ketiga yang dilakukan oleh Anak Agung Sagung Saviti Mahawishwa Karmani dengan judul "Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 terhadap Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah" menyajikan analisis yang menunjukkan bahwa PP No. 24 Tahun 2016, khususnya pada Pasal 12 ayat 1, tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan tersebut. Penelitian ini menyoroti ketidakhadiran pasal yang mengatur sanksi jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mematuhi daerah kerja satu provinsi, sehingga PPAT yang menjalankan kewenangannya di luar daerah kerja tidak mendapatkan sanksi (Karmani, Budiarta, & Astiti, 2022).

Penelitian ini memiliki fokus yang lebih khusus, yaitu pada penerapan Daerah Kerja Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Artikel ini terutama mengeksplorasi konsekuensi dari perubahan yang terkait dengan perluasan Daerah Kerja sesuai dengan peraturan tersebut. Meskipun ada kesamaan tema dalam ketiga penelitian tersebut, fokus khusus pada penerapan Pasal 12 dan konsekuensinya membedakan artikel penelitian ini dari penelitian-penelitian sebelumnya yang disebutkan di atas

Penelitian mengenai penerapan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki urgensi yang tinggi. Penelitian ini penting untuk mengidentifikasi implementasi regulasi tersebut dalam praktek sehari-hari, mengevaluasi kendala yang dihadapi oleh PPAT, dan memberikan pemahaman yang mendalam terkait penerapan daerah kerja PPAT. Hasil penelitian dapat berkontribusi signifikan terhadap perbaikan sistem administrasi pertanahan, membantu penyusunan kebijakan yang lebih efektif, dan meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi tanah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memiliki nilai akademis tetapi juga dapat memberikan dampak positif dalam optimalisasi peran PPAT dalam sistem pertanahan nasional. Dari urgensi permasalahan tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini yaitu: 1. Bagaimana penerapan Daerah Kerja PPAT Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan 2. Apa Konsekuensi yang timbul dengan adanya perubahan mengenai perluasan Daerah Kerja berdasarkan PP tersebut?

Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki dan memahami implementasi Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, penelitian ini juga bermaksud untuk mengeksplorasi konsekuensi yang muncul akibat perubahan-perubahan terkait perluasan Daerah Kerja yang diatur dalam peraturan tersebut. Penelitian ini berfokus pada dampak dan pelaksanaan praktis dari perubahan dalam konteks penerapan Daerah Kerja PPAT berdasarkan regulasi tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi metode yuridis normatif, fokus pada doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum dengan konsepsi hukum sebagai peraturan perundang-undangan atau norma pedoman perilaku masyarakat. Dengan pendekatan diskriptif analitis, penulis menganalisis berdasarkan

teori, data, dan pendapat pribadi untuk menyimpulkan temuan. Sumber data terdiri dari sumber hukum primer, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sumber hukum sekunder berupa penelitian, artikel jurnal, dan teori terkait, serta sumber hukum tersier seperti media elektronik dan kamus hukum (Mughtar, 2015). Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki perubahan peraturan terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan harapan memberikan analisis mendalam terhadap aspek-aspek hukum yang relevan.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menganalisis data penelitian dan dokumen berupa buku, artikel jurnal, serta data yang telah diolah oleh penulis dari sumber lain. Analisis data tersebut menggunakan pendekatan kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Daerah Kerja PPAT Berdasarkan Pasal 12 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 konteks pelaksanaan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan salah satu kegiatannya. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Peradilan Tata Usaha Negara), kegiatan pendaftaran tanah dapat dianggap sebagai kegiatan Tata Usaha Negara (TUN). Dalam Pasal 1 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa kegiatan TUN didefinisikan sebagai "Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan." "Urusan pemerintahan" yang dimaksud adalah kegiatan yang bersifat eksekutif. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memiliki tugas membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum tertentu terkait tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, PPAT dapat dianggap sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. PPAT juga memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan Tata Usaha Negara, seperti mengabulkan atau menolak permintaan individu atau badan hukum yang datang untuk pembuatan akta (Rizal, 2022).

Sebagaimana dipahami, Pasal 9 UUPA menugaskan penyelenggaraan pendaftaran tanah kepada Pemerintah. Dengan jelas, kegiatan pendaftaran tanah bukan termasuk kegiatan legislatif atau yudikatif, melainkan bersifat eksekutif. Oleh karena itu, dapat dipahami bahwa pendaftaran tanah memenuhi kriteria sebagai kegiatan Tata Usaha Negara (TUN) sesuai definisi dalam UU Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, PPAT, yang melaksanakan salah satu kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, juga dapat dianggap sebagai pelaksana kegiatan Tata Usaha Negara (TUN) (Rizal, 2022).

Menurut peraturan yang berlaku, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan memiliki kantor yang berlokasi di satu tempat dalam daerah kerjanya, sesuai dengan keputusan pengangkatan atau penetapan lain yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Meskipun demikian, dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat yang berada di tempat yang jauh dari kantor PPAT, PPAT diizinkan untuk melaksanakan tugas di luar kantor selama masih berada dalam daerah kerjanya. Jika PPAT juga merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat PPAT melaksanakan tugas sebagai Notaris dianggap sebagai Kantor PPAT. Perlu diperhatikan bahwa PPAT tidak diizinkan memiliki kantor cabang, perwakilan, atau bentuk lainnya dengan maksud untuk menawarkan jasanya kepada masyarakat (Afrida, 2022).

Tempat kedudukan dan formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah Kabupaten/Kota untuk pengangkatan pertama kali dan/atau yang diperuntukkan bagi Tanah menetapkan bahwa Daerah Kerja PPAT adalah Kabupaten/Kota tanpa pembatasan jumlah atau formasi tertentu. Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT wajib memiliki satu kantor yang harus mengikuti tempat kedudukan kantor Notaris tersebut (Putri, & Marlyna, 2021).

Pengaturan mengenai kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau daerah kerja, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dikonsepsikan sebagai suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya. Pasal 12 ayat (1) PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menetapkan bahwa Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya Pasal 12 tentang daerah kerja PPAT yang disahkan pada tahun tersebut, yaitu 2016, seharusnya dapat digunakan dan diterapkan dalam pelayanan masyarakat pada tahun 2022 sekarang ini. Hal ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam menjalankan proses Jual Beli, Hibah, Hak Tanggungan, dan pendaftaran tindakan hukum terhadap tanah lainnya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut (Setiawan, 2018). Pada kenyataannya, penerapan wilayah kerja satu provinsi dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menemui kendala yang signifikan, terutama terkait keterlibatan PPAT dengan Badan Pertanahan. Sehingga, pelaksanaan pembuatan akta PPAT menjadi terhambat (Afrida, 2022).

Hingga saat ini, dalam praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengalami kesulitan dalam menerapkan PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana

seharusnya. Sebaliknya, PPAT masih mengacu pada PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah mengalami perubahan. Hal ini menyebabkan adanya ketidakpastian hukum dalam pelayanan kepada masyarakat. Pertimbangkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 dan Nomor 37 memiliki kedudukan setara dalam hierarki peraturan perundang-undangan, secara prinsip, ketentuan lama yang serupa seharusnya tidak berlaku lagi ketika peraturan hukum baru mulai berlaku. Ini berarti bahwa aturan yang berlaku belakangan membatalkan aturan yang terdahulu, asalkan mengatur hal yang sama. Namun, dalam konteks pembentukan Peraturan Pemerintah ini, terdapat ketidaksesuaian dengan asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undang).

Pasal 5 tersebut menetapkan asas-asas, seperti kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian jenis, hierarki, dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan, dan keterbukaan, yang seharusnya diikuti dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan. Kendala pelaksanaan Pasal 12 ayat (1) PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sejak diterbitkan pada tahun 2016 hingga saat ini menciptakan tantangan dalam praktiknya. Meskipun peraturan ini telah diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 5893, yang berarti telah berlaku mengikat umum dan wajib dilaksanakan, kejelasan rumusan dalam peraturan ini masih menimbulkan ketidakpastian hukum terkait pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait daerah kerja yang masih satu wilayah kerja dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau yang telah menjadi Satuan Wilayah Provinsi.

Pandangan Amiroeddin Sjarif menyatakan bahwa ketidakindahan asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dapat menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakpastian dalam sistem perundang-undangan, bahkan berpotensi menciptakan kekacauan atau kesimpangsiuran perundang-undangan. Pasal 12 ayat (1) PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang belum bisa diterampkan sampai saat ini, menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap implementasi peraturan tersebut. Namun, pandangan tersebut tidak selaras dengan teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen. Menurut Kelsen, hukum adalah suatu sistem norma di mana norma-norma tersebut mengandung aspek "seharusnya" atau *das sollen*, memberikan peraturan tentang apa yang seharusnya dilakukan. Undang-Undang yang memuat aturan-aturan umum menjadi pedoman bagi perilaku individu dalam masyarakat, baik dalam interaksi dengan sesama individu maupun dengan masyarakat. Aturan-aturan ini menjadi batasan bagi masyarakat dalam memberlakukan atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan dan implementasinya bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum. Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua dimensi. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum memungkinkan individu mengetahui perbuatan yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum memberikan perlindungan hukum bagi individu dari kebijakan sewenang-wenang pemerintah. Dengan adanya aturan yang bersifat umum, individu dapat mengetahui batasan apa yang dapat dikenakan atau dilakukan oleh Negara terhadap mereka. Oleh karena itu, diharapkan bahwa Peraturan Pemerintah, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24, dapat menyediakan kepastian hukum yang diperlukan agar dapat menjadi panduan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya.

Menurut Nazirwan Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tetap berlaku karena statusnya tidak dicabut. Dalam pembentukan Peraturan PP Pendaftaran Tanah, proses tersebut sesuai dengan UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Jika substansi yang diubah kurang dari 50%, maka statusnya berubah menjadi perubahan, tetapi jika lebih dari 50%, maka peraturan yang lama dicabut. Berdasarkan Pasal 24-29 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, perencanaan penyusunan Peraturan Pemerintah dilakukan dalam suatu program penyusunan Peraturan Pemerintah. Program ini mencakup daftar judul dan pokok materi muatan Rancangan Peraturan Pemerintah untuk menjalankan Undang-Undang. Perencanaan ini dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Rancangan Peraturan Pemerintah berasal dari kementerian dan/atau lembaga pemerintah nonkementerian sesuai dengan bidang tugasnya. Dalam keadaan tertentu, kementerian atau lembaga pemerintah nonkementerian dapat mengajukan Rancangan Peraturan Pemerintah di luar perencanaan, dan Rancangan Peraturan Pemerintah dalam keadaan tertentu dibuat berdasarkan kebutuhan Undang-Undang atau putusan Mahkamah Agung. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan penyusunan Peraturan Pemerintah diatur dengan Peraturan Presiden

Selanjutnya, mengacu pada Pasal 54 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, terkait perencanaan dan penyusunan Peraturan Pemerintah, disebutkan bahwa dalam penyusunan Rancangan Peraturan Pemerintah, pemrakarsa membentuk panitia antarkementerian dan/atau lembaga pemerintah nonkementerian. Pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi Rancangan Peraturan Pemerintah dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan panitia antarkementerian dan/atau antarnonkementerian, pengharmonisasian, penyusunan, dan penyampaian Rancangan Peraturan Pemerintah diatur dengan Peraturan Presiden.

Secara esensial, menurut Nazirwan, saat ini PP Nomor 37 dan PP Nomor 24 masih tetap menjadi panduan pelaksanaan karena hanya mengalami perubahan pada beberapa pasal. Dengan demikian, meskipun PP Nomor 37 tetap berlaku, pelaksanaan terkait daerah kerja dalam PP Nomor 24 menjadi sulit dilakukan. Nazirwan mengakui bahwa implementasinya cukup rumit karena masih ada banyak persiapan yang perlu dilakukan, termasuk terkait pembuatan akta dan pengawasan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berencana untuk mengubah dan merumuskan ulang ketentuan terkait daerah kerja, mungkin dengan mengembalikannya ke seperti peraturan lama, yaitu Kabupaten/Kota.

Seiring dengan itu, Julius Purnawan sebagai Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat (IPPAT-Pusat) juga berpendapat bahwa ketentuan yang belum atau tidak diatur secara khusus tidak akan bertentangan dengan peraturan selanjutnya dan akan tetap berlaku. Dengan kata lain, prinsip berkelanjutan dari yang sebelumnya ke yang selanjutnya akan berlangsung selama tidak ada ketentangan, mengikuti prinsip *continuitas* bahwa bukan hanya yang terakhir, tetapi selama tidak bertentangan, maka akan tetap berlaku. Julius Purnawan sebenarnya mempertanyakan bagaimana mekanisme pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan akan berjalan jika Pasal 12 ayat (1) PP 24 diterapkan. Sesuai dengan ketentuan dari Pasal 4 hingga Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Kepala Kantor Pertanahan memiliki peran dalam pembinaan dan pengawasan PPAT. Pembinaan melibatkan penetapan kebijakan, pemberian arahan, pelaksanaan tindakan yang diperlukan, dan memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas sesuai dengan Kode Etik. Sementara itu, dalam konteks pengawasan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas penyampaian kebijakan, sosialisasi, pemeriksaan ke kantor PPAT, dan pembinaan terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan Kode Etik.

Pasal 6 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menegaskan bahwa di samping kegiatan pembinaan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5, Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk memiliki wewenang untuk melakukan pemeriksaan terhadap akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Sementara itu, Pasal 7 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas pelaksanaan pembinaan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 5 ayat (2)

sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Kegiatan pembinaan ini mencakup penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, penyelenggaraan sosialisasi dan diseminasi kebijakan serta peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Selain itu, pembinaan juga melibatkan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan Kode Etik, dan dilaksanakan secara rutin. Pembinaan ini, sebagaimana dijelaskan dalam ayat (3), dapat mendapatkan dukungan dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.

Pasal 8 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menetapkan mengenai pengawasan terhadap PPAT, yang melibatkan pemantauan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dan pelaksanaan aturan hukum sesuai dengan regulasi perundang-undangan di sektor PPAT. Pasal 9 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menjelaskan bahwa pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan dengan tujuan memastikan bahwa PPAT menjalankan kewajiban dan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan tugas ini mencakup beberapa aspek, seperti lokasi kantor PPAT, penggunaan stempel jabatan PPAT, papan nama, dan kop surat PPAT, serta penggunaan formulir akta. Selain itu, hal ini mencakup proses pembuatan akta dan penyampaian akta, laporan bulanan akta, pembuatan daftar akta PPAT, penjilidan akta, pengelolaan warkah pendukung akta, protokol, atau penyimpanan bundel asli akta, dan pelaksanaan tugas lainnya yang diatur oleh Menteri.

Pasal 10 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menegaskan bahwa pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan melalui pemeriksaan di kantor PPAT atau metode pengawasan lainnya. Pemeriksaan ini dilakukan secara berkala oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan setidaknya satu kali dalam setahun oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam konteks pemeriksaan ke kantor PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dapat memberikan dukungan dan dilaksanakan berdasarkan penugasan dari Ketua Majelis, melibatkan minimal dua orang anggota. Hasil pemeriksaan dicatat dalam risalah sesuai dengan format yang diatur oleh peraturan yang berlaku. Jika ditemukan pelanggaran oleh PPAT, tindak lanjutnya akan melibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Pasal 11 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 mengatur mengenai pelaporan hasil pemeriksaan di kantor PPAT. Hasil pemeriksaan tersebut dilaporkan secara teratur kepada Menteri. Proses pelaporan ini dilakukan secara bertingkat, diawali oleh Kepala Kantor Pertanahan

yang melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN. Selanjutnya, laporan wilayah dari Kantor Pertanahan disampaikan kepada Direktur Jenderal, dan akhirnya, Direktur Jenderal melanjutkan laporan kepada Menteri. Tindak lanjut dari pelaporan ini menjadi pertimbangan dalam pembuatan kebijakan di sektor PPAT.

Pasal 12 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menitikberatkan pada pengawasan yang melibatkan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT. Pengawasan ini ditujukan untuk menangani pelanggaran pelaksanaan tugas PPAT atau aduan terkait dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Jenis pelanggaran yang dapat dilakukan oleh PPAT mencakup tidak mentaati tugas jabatannya, mengabaikan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, melanggar ketentuan larangan, dan/atau melanggar Kode Etik. Pengaduan dapat diajukan oleh masyarakat atau IPPAT dan dapat disampaikan baik secara tertulis maupun melalui sarana pengaduan yang disediakan oleh Kementerian. Pengaduan yang diterima harus memenuhi syarat, yaitu dengan jelas mencantumkan identitas pelapor dan terlapor, serta melampirkan bukti yang relevan dengan pengaduan tersebut. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MPPD) akan menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang dilaporkan.

Kendala-kendala yang dihadapi terkait dengan Pasal 12 ayat (1) PP 24, terutama terkait perubahan wilayah kerja PPAT menjadi satu provinsi, disoroti oleh beberapa pihak. Menurut Nazirwan, kurangnya persiapan dari pemerintah dalam mendukung perubahan tersebut menjadi salah satu kendala utama. Persiapan yang kurang maksimal mengakibatkan kesulitan dalam pelaksanaan Pasal 12 ayat (1) tersebut.

Irwan Santosa, Kepala Bidang Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat, dan Nazirwan sendiri, menyatakan ketidaksetujuan terhadap perubahan wilayah kerja PPAT menjadi satu provinsi. Alasan di balik pendapat ini adalah bahwa hal tersebut berpotensi menyebabkan ketidakmerataan distribusi pekerjaan PPAT, dengan pekerjaan lebih banyak terpusat pada PPAT yang berpengalaman jika wilayah kerja mencakup satu provinsi. Sebaliknya, jika wilayah kerja terbatas pada satu Kota/Kabupaten, maka pekerjaan PPAT dapat tersebar lebih merata. Oleh karena itu, Pimpinan Pusat IPPAT tidak merekomendasikan penerapan Pasal 12 ayat (1) PP 24.

Menurut Julius Purnawan, kesepakatan atau ketidaksepakatan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) terkait dengan Pasal 12 ayat (1) PP 24 sangat bergantung pada kesiapan pelaksanaan peraturan tersebut. Julius Purnawan menyatakan bahwa jika Pasal 12 ayat (1) PP 24 hendak diterapkan, sistemnya harus dipersiapkan terlebih dahulu dengan merinci mekanismenya. Jika persiapan tersebut belum dilakukan, IPPAT tidak akan menyetujui karena dapat timbul

konsekuensi yang tidak diinginkan, seperti hanya sejumlah kecil PPAT dengan jaringan yang baik yang dapat bekerja, sementara PPAT lain yang tidak memiliki jaringan akan mengalami kesulitan. Purnawan juga menyatakan bahwa perubahan dari PP 37 ke PP 24 merupakan bagian dari paket kebijakan deregulasi pada tahun 2012. Deregulasi ini dimaksudkan untuk memperbaiki dan menyederhanakan peraturan-peraturan yang dianggap memberatkan, sehingga perubahan tersebut sejalan dengan upaya pemerintah dalam merampingkan aturan-aturan yang ada.

Menurut Nazirwan, dalam pembentukan Peraturan Pemerintah, biasanya Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) terlibat dalam proses tersebut. Namun, karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 termasuk dalam paket deregulasi dan prosesnya berlangsung dengan cepat, tidak dapat dipastikan apakah IPPAT ikut dilibatkan atau tidak. Dari sudut pandang lain, Irwan Santosa menyatakan bahwa IPPAT, sebagai satu-satunya organisasi yang melibatkan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia, selalu terlibat dalam penyusunan peraturan yang terkait dengan PPAT. Irwan Santosa mengklaim bahwa hal ini dapat diverifikasi melalui pertemuan bersama antara IPPAT dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN RI) yang bertindak sebagai pihak yang membimbing PPAT.

Dengan acuan pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, proses pembentukan peraturan harus melibatkan partisipasi masyarakat. Masyarakat, dalam konteks ini, diartikan sebagai "orang perseorangan atau kelompok orang yang memiliki kepentingan terhadap substansi." Dengan demikian, IPPAT, sebagai pelaksana PPAT, dapat dianggap sebagai bagian dari masyarakat yang turut terlibat dalam proses pembentukan peraturan pemerintah tersebut.

Pasal 96 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan memberikan hak kepada masyarakat untuk memberikan masukan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan. Hak ini melibatkan berbagai metode partisipasi, baik secara lisan maupun tertulis, dengan memenuhi syarat dan mekanisme tertentu. Berikut adalah kutipan dari Pasal 96 tersebut: a. Masukan Masyarakat: Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Peraturan Perundang-undangan; b. Metode Partisipasi: Masukan dapat diberikan melalui: 1). Rapat dengar pendapat umum; 2). Kunjungan kerja; 3). Sosialisasi; dan/atau 4). Seminar, lokakarya, dan/atau diskusi; c. Definisi Masyarakat: Masyarakat dalam konteks ini adalah orang perseorangan atau kelompok orang yang mempunyai kepentingan atas substansi Rancangan Peraturan Perundang-undangan; dan d. Akses Mudah: Untuk memudahkan masyarakat memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis, setiap Rancangan Peraturan Perundang-undangan harus dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat.

Dengan demikian, Undang-Undang tersebut menekankan pentingnya partisipasi masyarakat dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan dan menyediakan berbagai cara bagi mereka untuk memberikan masukan.

2. Konsekuensi yang Timbul dengan Adanya Perubahan mengenai Perluasan Daerah Kerja PP Nomor 24 Tahun 2016

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dua profesi yang berbeda, di mana Notaris bertanggung jawab untuk membuat akta-akta umum, sementara PPAT memiliki tugas membuat akta-akta yang terkait dengan tanah dan properti. Kantor PPAT memiliki otonomi dan tidak secara otomatis tergantung pada notaris, dengan wilayah kerja yang ditentukan oleh peraturan. Meskipun notaris dapat memiliki kebebasan wilayah kerja di tingkat provinsi atau lebih luas, PPAT memiliki wilayah kerja yang lebih terbatas. Diperlukan peraturan pemerintah yang mendukung PP 24 tahun 2016, terutama terkait dengan sarana dan infrastruktur agar PPAT dapat beroperasi secara optimal. Kepastian hukum sangat penting untuk memastikan bahwa PPAT dapat bekerja sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan keberadaan sarana yang memadai mendukung efektivitas dan efisiensi kinerja PPAT. Keberhasilan implementasi peraturan ini akan memastikan kejelasan peran masing-masing profesi dan mendukung tugas-tugas yang berkaitan dengan akta tanah dan properti.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c menyatakan bahwa seorang PPAT akan diberhentikan dari jabatannya jika ia melaksanakan tugas sebagai Notaris di daerah kota/kabupaten yang berbeda dengan daerah kerjanya sebagai PPAT. Oleh karena itu, bagi mereka yang telah lulus sebagai PPAT dan juga menjalankan tugas sebagai Notaris di lokasi yang berbeda dengan wilayah kerjanya sebagai PPAT, secara otomatis akan menyebabkan mereka diberhentikan dari jabatan PPAT sesuai dengan peraturan tersebut.

Belum adanya penerapan PP Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menimbulkan berbagai konsekuensi yang perlu diperhatikan. Pertama, dapat muncul permasalahan dalam pelayanan masyarakat terkait jarak kantor PPAT yang jauh antara satu tempat dan tempat lainnya. Kedua, tingkat ketelitian atau penguasaan wilayah kerja oleh seorang PPAT terhadap daerah yang berbeda mungkin tidak seoptimal yang diharapkan. Ketiga, perubahan budaya, cara kerja, dan terutama daerah kerja sesuai dengan ketentuan PP tersebut dapat menimbulkan adaptasi baru, menggantikan praktik umum di mana PPAT mencari rekan PPAT di Kabupaten/Kota terkait saat bertransaksi di luar wilayah kerjanya. Keempat, PPAT yang baru diangkat dapat menghadapi

kesulitan mendapatkan klien karena orang-orang dengan jaringan yang luas mungkin tidak akan mencari bantuan rekan PPAT di daerah Kabupaten/Kota. Terakhir, kemungkinan kehilangan relasi, interaksi, dan koneksi dengan PPAT lain juga dapat terjadi, mengingat adanya pembatasan geografis dalam wilayah kerja PPAT yang sebelumnya berdasarkan Kabupaten/Kota.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Penerapan Daerah Kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 memberikan dampak signifikan terhadap tata cara dan lingkup kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perubahan ini memicu berbagai konsekuensi seperti pergeseran budaya kerja, penyesuaian terhadap jarak geografis, dan potensi perubahan dalam pelayanan masyarakat. Kendati belum sepenuhnya diterapkan secara optimal, penting bagi para PPAT untuk memahami implikasi dari peraturan tersebut agar dapat menyesuaikan diri dengan perubahan yang mungkin terjadi dalam praktik sehari-hari serta menjaga keberlanjutan pelayanan yang berkualitas kepada masyarakat.

Konsekuensi dari perubahan perluasan Daerah Kerja PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 melibatkan beberapa aspek, seperti pelayanan masyarakat yang dapat terhambat akibat jarak antar kantor PPAT yang jauh, potensi ketidaksempurnaan penguasaan daerah kerja oleh PPAT, serta perubahan budaya dan cara kerja di kalangan PPAT. Selain itu, perubahan ini berpotensi mengurangi relasi dan koneksi antar PPAT, mengubah cara transaksi properti, dan dapat mempengaruhi ketersediaan klien bagi PPAT baru. Oleh karena itu, implementasi perubahan ini memerlukan perencanaan, koordinasi, dan pemantapan sistem agar dapat mengoptimalkan pelayanan, meminimalkan dampak negatif, dan memastikan bahwa PPAT dapat beroperasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penerapan Daerah Kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memerlukan upaya penyesuaian dan persiapan infrastruktur yang matang, termasuk pembinaan dan pengawasan PPAT, agar dapat berjalan secara optimal. Keterlibatan pihak terkait, seperti PPAT, Kementerian ATR/BPN, dan organisasi profesi seperti IPPAT, perlu ditingkatkan untuk menciptakan regulasi yang lebih dapat diterima dan mampu mengakomodasi berbagai kepentingan. Sosialisasi dan pelatihan terkait perubahan aturan menjadi langkah penting dalam memastikan pemahaman yang baik di kalangan praktisi, sementara pemantapan sistem dan mekanisme pelaksanaan Daerah Kerja PPAT menjadi kunci untuk memastikan efektivitasnya. Evaluasi dampak, pendorongan inovasi, dan mendorong kolaborasi antar-PPAT juga menjadi langkah-langkah penting untuk memastikan bahwa penerapan

Pasal 12 memberikan manfaat optimal dan meminimalkan potensi hambatan yang mungkin timbul.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrida, H.I. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Efektifitas Wilayah Kerja PPAT Satu Provinsi dan Wilayah Jabatan Notaris Satu Provinsi (Studi Notaris/PPAT Kota Medan). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, Vol. 4, (No. 3), p.1-21. <https://doi.org/10.34012/jihp.v4i3.2131>.
- Aprilia, Annisa Putri., & Ratna, Edith. (2022). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah di Kota Semarang. *Notarius*, Vol. 15, (No. 1), p.174-190. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46033>
- Baharudin. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, Vol. 5, (No. 1), p.90-101.
- Djumardin., & RR.Cahyowati. (2017). Kewenangan Camat dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Berlakunya UUJN. *Jurnal Notariil*, Vol. 2, (No. 2), p.84-100. DOI: 10.22225/jn.2.2.349.84-100.
- Karmani, Anak Agung Sagung Saviti Mahawishwa., Budiarta, I Nyoman Putu., & Astiti, Ni Gusti Ketut Sri. (2022). Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 terhadap Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 3, (No. 2), p.455-460. <https://doi.org/10.55637/jph.3.2.4962.455-460>
- Kurnia, Fabian Riza., & Rizari. (2019). Tinjauan Yuridis Kewenangan Penjabat Sementara (PJS) Kepala Daerah Pada Masa Cuti Kampanye Kepala Daerah Petahana. *TRANSFORMASI: Jurnal Manajemen Pemerintahan*, Vol. 11, (No. 2), p.1-19.
- Moechthar, O. (2017). *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta (Cet.1)*. Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan Universitas Airlangga (AUP).
- Muchtar, H. (2015). Analisis Yuridis Normatif Sinkronisasi Peraturan Daerah dengan Hak Asasi Manusia. *Humanus*, Vol. 14, (No. 1), p.80-91.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dijelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi

- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pranata , A. (2021). Problematika Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, (No. 2), p.100-122.
- Putri, Nabila Mazaya., & Marlyna, Henny. (2021). Kewajiban Bagi Notaris dan PPAT yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan dalam Satu Wilayah Kerja yang Sama. *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 07, (No. 02), p.409-424.
- Rizal, E.A. (2022). *Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta yang Dibuat Dihadapannya*. Universitas Islam Indonesia.
- Sari, Ratih Mega Puspa., Gunarto. (2018). Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli. *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), p.241-246. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>.
- Setiawan, I. (2018). 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, (No. 1), p.267. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i1.2145>.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- Zahro, Y.L. (2019). *Pengetahuan Hukum Masyarakat Tentang Penyelesaian Masalah Pelanggaran Atas Layanan Ojek Online Berbasis Aplikasi (Studi pada Go-Jek dan Grab di Wilayah Kabupaten Cilacap)*. Universitas Islam Yogyakarta.