

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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, pembuatan akta sudah tidak lagi menggunakan blangko akta yang dicetak oleh Badan Pertanahan Negara tetapi dipersiapkan dan dicetak oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut dengan PPAT) yang akan membuat akta, jelasnya bahwa saat PPAT akan membuat akta, maka PPAT harus menyiapkan blangko akta yang sudah tersimpan dalam komputernya lalu mengisi blangko tersebut sesuai dengan data-data yang seharusnya diisi, setelah lengkap barulah mencetak akta tersebut. Akta itu tidak boleh berbeda dengan lampiran akta yang sudah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan Hukum tertentu untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Definisi tersebut juga terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Awal mula eksistensi jabatan PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya yang menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah harus dilakukan para pihak dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa pejabat yang dimaksud adalah PPAT.¹

Adapun syarat untuk lanjut menjadi PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana disebutkan, syarat untuk menjadi PPAT adalah :

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun
- c) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan Hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

¹Andri Pranata, Problematika Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3 No. 2, Fakultas Hukum UWGM Samarinda & Kepala Bidang Non Litigasi LKBH UWGM Samarinda, 2021, hlm. 101

- e) Sehat jasmani rohanis
- f) Berijazah sarjana Hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan
- g) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
- h) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu tahun) setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Seiring dengan perkembangannya kehidupan masyarakat kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah selanjutnya disebut PP).

Maksud ditetapkannya PPAT adalah untuk membantu tugas Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Kemudian menurut Pasal 1 PP 37 yang dimaksud dengan PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²

Selanjutnya, sehubungan dengan hal diatas maka sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie*, yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada *Raad Van Justitie* selaku pejabat balik nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor kadaster (kantor pendaftaran tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab kepala kadaster. Pada tahun 1947 yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah kepala kadaster, sehingga kepala kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu:³

- a) Sebagai pejabat balik nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan hakim Raad Van Justitie sebagai pejabat balik nama berakhir;
- b) Sebagai kepala kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Berlakunya UUPA maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *overschrijvings ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tonggak sejarah keberadaan pejabat pembuat akta tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

²*Ibid.*

³ Dikutip dari <https://shallmanalfarizy.com/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/>, Diakses Pada Hari Rabu 16 Februari 2022, Pukul 19.24 WIB.

diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka berlaku pula eksistensi PPAT. Hal itu terdapat di dalam Pasal 1 angka 24 yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kemudian Pasal 6 ayat (2) menyebutkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Keberadaan PPAT sebagai pejabat umum belum setua lembaga notariat yang sudah ada sejak 3 (tiga) abad yang silam. Apabila dicermati, UUPA di dalamnya tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah. Penyebutan PPAT kali pertama disinggung di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

⁴*Ibid.*

Kata “penjabat” pada Pasal di atas tidak diikuti dengan kata “pembuat akta tanah”. Pada intinya pasal tersebut menyatakan bahwa semua perbuatan Hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah sebagai jaminan utang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan “penjabat” yang ditunjuk oleh Menteri (waktu itu Menteri Agraria). Ketentuan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya dan bentuk akta dari “penjabat” tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.⁵

Penyebutan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara lengkap baru terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Sebagai “penjabat” maka kedudukan PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan PPAT bukan sebagai pejabat yang mandiri. Artinya sebagai “penjabat” maka PPAT hanya seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria yang merupakan pejabat utama dalam pembuatan akta. Jadi, tugas pokok PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (yang telah dicabut) adalah membantu Menteri Agraria untuk membuat akta-akta pemindahan hak, pemberian hak baru, penggadaian tanah, dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Karena statusnya hanya sekadar sebagai “penjabat” maka pengaturan

⁵ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta, Laksbag Pressindo, hlm. 42.

mengenai PPAT cukup dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.⁶

Dalam pasal Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa Definisi lain dari PPAT, yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Kemudian di Pasal Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa PPAT disebut juga pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan Hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dimana dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.

Dalam berbagai aturan Hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana tersebut di atas bahwa PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga diberi tugas membantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu

⁶*Ibid*, hlm. 43

dalam hal ini yaitu akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meskipun demikian, PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan) karena suatu hal di luar sistem Hukum. Dalam hal ini PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah/negara dalam bidang Hukum perdata, khususnya dalam membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan Hukum yang berlaku⁷

Dengan demikian PPAT secara normatif lahir dari Pasal 7 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian melahirkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, artinya usia PPAT Indonesia telah mencapai 28 tahun, hadir sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah alias administrasi pertanahan yang kewenangannya berada pada pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.⁸ Perubahan eksistensi PPAT memang banyak dinantikan masyarakat, karena perkembangan kepastian Hukum hak atas tanah membutuhkan teknologi dan pelayanan yang cepat, sederhana dalam rangka mengantisipasi peralihan tanah hari non ekonomi menjadi kebutuhan ekonomi termasuk investasi, sehingga akhirnya eksistensi PPAT disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 2016)

⁷Budi Untung, 2015, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta: ANDI, hlm. 26.

⁸Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, wewenang, dan Sifat Akta)*, Kencana, Kharisma Putra Utama, Jakarta, hlm. 37

Adanya wajah baru eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan pemerintah sejak 22 Juni 2016. Kehadiran Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang ditetapkan pada tanggal 22 Juni 2016. Lembaran Negara RI Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5393. Terdiri dari 33 Pasal. Wajah baru PPAT di Indonesia ditandai dengan semakin mudanya usia seseorang untuk dapat menjadi PPAT, sebelumnya disyaratkan seseorang dapat diangkat menjadi PPAT, berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun, dengan aturan yang baru PPAT dapat diangkat pada usia 22 tahun, wajah baru ini sesungguhnya kurang sejalan dengan usia pendidikan tamatan Magister Kenotariatan, secepat-cepatnya 22 tahun. Artinya Peraturan baru menginginkan PPAT usia muda plus muda pengalaman, hal ini memperkuat asumsi fungsi PPAT yang hanya mengisi (*to fill*) blangko/formulir.⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP Nomor 37 Tahun 1998) yang disahkan pada tanggal 22 juni 2016 lalu dan telah berlaku sejak saat di Undangkan yaitu pada tanggal 27 juni 2016 lalu. Dalam berita tersebut dijelaskan bahwa terdapat beberapa perubahan peraturan yang harus ditaati oleh para pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugas jabatannya.

⁹Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 32

Diantaranya, Penambahan usia kerja PPAT dari 65 tahun menjadi 67 tahun, menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Selanjutnya disebut dengan PP), akan lebih lama yakni sekitar 23 tahun, hal ini tentu disambut positif oleh para PPAT di Indonesia, karena dengan demikian masa kerja PPAT lebih lama. Masa kerja notaris diatur dalam Pasal 8. Adapun Pasal 8 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

- a. Meninggal dunia
- b. Telah mencapai usia 65 tahun, atau
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota masyarakat Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau
- d. Diberhentikan oleh Menteri

PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri Sedangkan Pasal 8 PP Nomor 24 tahun 2016 mengatur bahwa PPAT :

1. Berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - a) Meninggal dunia
 - b) Telah mencapai usia 65 tahun, atau
 - c) Diberhentikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini

2. Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan
3. PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Menteri.

Dari ketentuan tersebut, maka masa kerja PPAT menjadi lebih lama, sebelumnya usia 65 tahun dengan aturan yang baru menjadi 67 tahun, terdapat perpanjangan waktu 2 tahun untuk jabatan PPAT, hal ini tentu disambut baik oleh semua PPAT.

Terkait perubahan wilayah kerja menjadi Wilayah Provinsi ini sudah menjadi perdebatan diantara profesi PPAT sejak tahun 2015 lalu dan pada akhir juni 2016 baru resmi diundangkan dalam bentuk PP Nomor 24 Tahun 2016 tersebut. Maka perubahan wilayah jabatan PPAT dari semula 1 kantor pertanahan Kabupaten/Kota menjadi Wilayah Provinsi sudah sesuai dengan “nafas” dari UU Jabatan Notaris. Karena dalam praktik PPAT juga dijabat oleh Notaris. Selama ini dalam praktik sering menjadi masalah ketika wilayah jabatan PPAT berada di tempat yang berbeda dengan wilayah kerja Notarisnya. Jika dilihat dari tanggal ditanda-tanganinya PP 24/2016, dan tanggal di Undangkannya peraturan pemerintah tersebut pada tanggal 26 Juni 2016,

seharusnya PPAT sudah mulai bisa membuat akta-akta untuk tanah-tanah di dalam 1 Provinsi.

Kenyataannya PP Nomor 24 Tahun 2016 tersebut tidak berlaku secara efektif terutama dalam hal tentang ruang lingkup wilayah kerja PPAT. Buktinya yang seharusnya wilayah kerja PPAT bisa Provinsi akan tetapi sampai saat ini peraturan tersebut tidak bisa digunakan. Jadi sekarang masih tetap mengacu ke peraturan yang lama yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menjelaskan bahwa ruang lingkup PPAT hanya sebatas kabupaten/kotamadya saja.

Dari catatan Habib, setidaknya ada tiga permasalahan yang mungkin dihadapi PPAT saat mencoba ‘melebarkan sayap’ ke daerah kerja lainnya dalam satu provinsi. Pertama, kesulitan saat berhubungan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kedua, kesulitan yang berkaitan dengan perpajakan. Ketiga, permasalahan berkaitan dengan etika.

Untuk diketahui, Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 sendiri berbunyi “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi”. Dalam aturan sebelumnya, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Namun, mengenai bagaimana teknisnya di lapangan sendiri akan diatur lebih lanjut lewat peraturan menteri.

Selanjutnya sebagaimana pembahasan diatas, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang pada dasarnya disambut baik, karena dengan diterbitkannya PP 24 telah

menimbulkan kepastian terhadap daerah kerja PPAT, sehingga daerah kerja PPAT menjadi sama dengan Wilayah Jabatan Notaris. Hal ini dapat mencegah terjadinya kasus-kasus monopoli daerah kerja pembuatan Akta dengan meminta nomor akta kepada PPAT lain yang berada di daerah kerja tempat tanah akan dibuatkan akta.¹⁰

Adapun di dalam Pasal 12 Ayat (1) PP 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”. Yang dimaksud disini adalah Perluasan daerah kerja semula 1 (satu) wilayah kerja kabupaten/kota menjadi 1 (satu) wilayah kerja Provinsi, menuntut penyelenggaraan pendaftaran tanah online, dengan demikian akan mempercepat kinerja PPAT dalam mengecek kebenaran sertifikat untuk mengetahui subjek, objek dan status hak atas tanah. Perluasan wilayah kerja akan memperluas kewenangan PPAT khususnya bagi PPAT senior yang telah banyak memiliki klien, sedangkan untuk yang junior justru sebaliknya. Perluasan wilayah kerja yang luas menuntut PPAT yang dapat bersinergi dengan sesama PPAT, sehingga saling membantu dan saling menggali informasi atas perkembangan administrasi pendaftaran tanah di setiap daerah.

Tesis yang penulis angkat membahas permasalahan dalam Pelaksanaan tugas, wewenang serta wilayah kerjanya, PPAT harus memiliki dasar Hukum untuk memberikan jaminan kepastian Hukum dan perlindungan Hukum baik

¹⁰Andri Pranata, *Op.Cit*, hlm. 102

bagi PPAT itu sendiri maupun bagi masyarakat. Dalam pelaksanaan tugas dan wewenang itu, PPAT telah memiliki peraturan yang mengatur segala sesuatu tentang PPAT, mulai dari syarat, tugas, kewajiban, larangan, akta yang dibuat, wilayah kerja PPAT dan lain-lain. Peraturan tersebut dibuat oleh pemerintah sebagai upaya untuk memberikan kepastian Hukum dan perlindungan Hukum bagi PPAT maupun bagi masyarakat. Pada tahun 2016 pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dengan diterbitkannya PP Nomor 24 Tahun 2016 tersebut.

Ada beberapa perubahan, salah satunya tentang daerah kerja PPAT, dari Kabupaten/Kota menjadi Satuan Wilayah Provinsi akan tetapi saat ini dalam praktiknya terkait daerah kerja tersebut tidak dapat dilaksanakan. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk mengangkatnya ke dalam sebuah Tesis yang penulis beri judul **“Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Tanah di Wilayah Kerja Indonesia.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka untuk fokus penelitian ini Penulis membatasinya dalam perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan wilayah kerja bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Apa akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar wilayah kerja?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkritisi Pengaturan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar wilayah Kerja.

D. Manfaat Penelitian

Sementara itu untuk manfaat penelitian dalam penulisan ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Secara teoretis dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang hukum yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai bahan kajian ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan ilmu Hukum dibidang kenotariatan pada khususnya, yaitu mengenai Peran Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.
2. Secara praktis untuk penulisan ini diharapkan dapat memberikan referensi dan manfaat bagi pelaku usaha dan praktisi Hukum dalam hal Sanksi jika PPAT tidak Melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut. Melalui penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi sumbangan pemikiran kepada PPAT dalam menjalankan wilayah kerja. Selain itu, diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran kepada Pemerintah Republik Indonesia khususnya Badan Pertanahan Nasional dan IPPAT dalam hal kebijakan wilayah Kerja PPAT.

E. Kerangka Konseptual

Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsep diartikan pula sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut definisi operasional. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakikatnya merupakan suatu pengarahan, atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.

Mengacu pada rumusan masalah, maka metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bersifat Normatif yaitu penelitian Hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (Data Sekunder).¹¹

Adapun Bahder Johan Nasution menyatakan dalam penelitian ilmu Hukum normatif, pada dasarnya hasil yang diharapkan dari pengkajian itu adalah argumentasi hukum yang akan diarahkan pada perumusan teori. Atas dasar itu, dalam pengkajian ilmu Hukum normatif membangun konsep Hukum guna penyusunan teori sangat penting. Kegiatan membangun konsep ini merupakan pengamatan dan pendekatan guna memisahkan unsur-unsur Hukum yang bersifat essensial dan yang tidak essensial serta mengelompokkan berdasarkan persamaan konsep-konsep Hukum tertentu.¹²

¹¹Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2020, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cet. ke III, Kencana, Jakarta, hlm. 129

¹²Bahder Johan Nasution, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. Ke II, Mandar Maju, Bandung, hlm. 108

Ada beberapa istilah yang penulis gunakan terutama di dalam perumusan judul. Agar tidak timbul pemahaman yang keliru terhadap istilah tersebut maka dalam hal ini Penulis akan menguraikannya di dalam kerangka konseptual sebagai berikut:

1. Wewenang PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan Hukum tertentu untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Definisi tersebut juga terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Peraturan Jabatan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya, PPAT hanya berwenang membuat 8 jenis akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam PMNA/Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 dan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Peraturan Jabatan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Wilayah Kerja

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mencantumkan bahwa Proteksi merupakan daerah yang menjadi kekuasaan dalam menjalankan tugas: kecamatan yang terpencil itu masih termasuk wilayah kerja kerja kabupaten ini.¹³ Maka disimpulkan bahwa wilayah kerja adalah tempat dimana seseorang atau kelompok melakukan sebuah pekerjaan di Kantor atau Perusahaan.

Kegiatan Notaris merupakan kegiatan tertata sesuai dengan prosedur dan kewenangan yang dalam artian bahwa PPAT dan para pihak dengan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan Hukum harus tersimpan dengan baik”.¹⁴ Jika kita pahami dan hubungkan antara pendapat yang satu dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, terlihat bahwa pengertian PPAT memiliki kesamaan, bahwa PPAT adalah pejabat yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta Autentik.

Uraian di atas dapat disimpulkan bahwa definisi Notaris dan PPAT yaitu pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta autentik dari semua tindakan Hukum dalam perjanjian dan keputusan yang telah dikehendaki para pihak baik secara orang perorangan maupun badan usaha yang berdasarkan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.

F. Landasan Teori

¹³Dikutip dari <https://kbbi.web.id/WilayahKerja> Diakses Rabu 16 Februari 2022, Pukul 19.26 WIB.

¹⁴Syamsir, Elita Rahmi, dan Yetniwati, Prospek Cyber Notary Sebagai Media Penyimpanan Pendukung Menuju Profesionalisme Notaris, *Recital Review*, Vol 1, Magister Kenotariatan Universitas Jambi, 2019, hlm. 134.

Pada uraian berikut ini, Penulis akan menguraikan mengenai teori yang Penulis gunakan di dalam penelitian ini. Teori-teori yang Penulis maksudkan di sini adalah teori-teori yang dikemukakan oleh para sarjana melalui teori-teori yang dikemukakan yang telah diakui kebenaran dan keabsahannya.

Bahder Johan Nasution menyatakan “Semakin tinggi tingkat keilmuan atau semakin abstrak suatu konsep, maka konsep tersebut semakin teoritis. Hal ini berarti makin teoritis suatu konsep maka makin jauh pernyataan yang dikandungnya bila dihubungkan dengan gejala-gejala atau fakta-fakta yang ada di dalam kenyataan”.¹⁵

Hal ini menurut penulis Bahder Johan Nasution memberikan suatu pemahaman akan pentingnya suatu pemahaman seorang peneliti terhadap teori yang dipakai di dalam penelitian yang sedang penulis lakukan.

1. Teori Kewenangan

Pengertian jabatan, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pekerjaan dalam pemerintahan atau organisasi. Menurut pendapat Habib Adjie, istilah jabatan merupakan suatu bidang atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap, untuk itu diperlukan dalam jabatan perlu subyek hukum yaitu orang untuk melaksanakan jabatan, sedang orang yang ditunjuk untuk melaksanakan jabatan tertentu disebut dengan pejabat. Pejabat menurut Kamus Besar

¹⁵Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 142.

Bahasa Indonesia adalah pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting (terdapat unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan. Kewenangan pejabat dalam menjalankan jabatan suatu negara haruslah memiliki dasar hukum agar tidak terjadi *abuse of power*. Adapun pengertian kewenangan dalam hal ini yaitu kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 112006) menjelaskan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

Perbuatan Hukurn mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal yaitu:¹⁶

1. Jual Beli;
2. Tukar-menukar;

¹⁶Salim HS, 2016, *Teknik Pembziatan Akta Pejabat Pembziat Akta Tanah*, Cet.ke.2, Edisi. 1, Radjagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 74-75.

3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Selanjutnya tentang Perluasan daerah kerja semula Wilayah kerja kabupaten/kota menjadi wilayah kerja Provinsi, menuntut penyelenggaraan pendaftaran tanah online, dengan demikian akan mempercepat kinerja PPAT dalam mengecek kebenaran sertifikat untuk mengetahui subjek, objek dan status hak atas tanah. Perluasan wilayah kerja akan memperluas kewenangan PPAT khususnya bagi PPAT senior yang telah banyak memiliki klien, sedangkan untuk yang junior justru sebaliknya. Perluasan wilayah kerja yang luas menuntut PPAT yang dapat bersinergi dengan sesama PPAT, sehingga saling membantu dan saling menggali informasi atas perkembangan administrasi pendaftaran tanah di setiap daerah.

2. Teori Pengawasan

Dalam pembentukan Peraturan Pemerintah biasanya IPPAT dilibatkan dalam pembentukannya, tapi karena PP 24 masuk dalam paket deregulasi dan prosesnya cepat jadi, sehingga tidak dapat dipastikan bahwa IPPAT dilibatkan atau tidak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan bahwa dalam pembentukan Peraturan Pemerintah tersebut harus melibatkan masyarakat.

Masyarakat sebagaimana dimaksud adalah "orang perseorangan atau kelompok orang yang mempunyai kepentingan atas substansi", sehingga dalam hal ini adalah IPPAT selaku pelaksana dari peraturan pemerintah tersebut.¹⁷

Hal ini juga berkaitan terkait pelaporan sebagai mana amanat dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya, mempersiapkan mekanisme pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan, karena tugas Kantor Pertanahan itu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang satu tempat kedudukan dengan kantor pertanahan atau kantor pertanahan boleh memeriksa PPAT yang melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang satu tempat kantor pertanahan dan apabila dipersiapkan nanti perwilayah apakah seluruh PPAT harus merubah SK karena didalam SK telah ditentukan tempat kedudukannya Kabupaten/Kotamadya terus apakah PPAT tersebut perlu dilantik ulang. Sehingga IPPAT dalam hal ini menyarankan agar Kementrian ATR/BPN mempersiapkan dulu perangkatnya sampai perangkatnya siap dan lancar, apabila tidak lancar karena akan berpotensi untuk dirubah lagi.

Perubahan daerah kerja tersebut harus berdasarkan Peraturan Menteri, sehingga perlu disosialisasikan dulu, apabila belum ada Peraturan

¹⁷ Dikutip dari <http://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/2415/1341>
Diakses pada Hari Rabu, 16 Maret 2022

Menterinya bisa dilakukan uji coba terlebih dahulu, dibuatkan *Pilot Project*-nya sehingga apabila telah dikeluarkan Peraturan Menteri jangan sampai ada gejolak baru dibatalkan, terus dikeluarkan lagi aturan yang baru, sehingga perlu disosialisasikan dan di uji coba dulu sistem serta mekanisme lancar dan bisa memberikan jaminan jangka panjang yang bagus sampai tidak ada permasalahan sehingga dapat dijalankan.

PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri Sedangkan Pasal 8 PP Nomor 24 tahun 2016 mengatur bahwa PPAT :

1. Berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - a) Meninggal dunia
 - b) Telah mencapai usia 65 tahun, atau
 - c) Diberhentikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini
2. Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan
3. PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri

4. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Menteri.

Dari ketentuan tersebut, maka masa kerja PPAT menjadi lebih lama, sebelumnya usia 65 tahun dengan aturan yang baru menjadi 67 tahun, terdapat perpanjangan waktu 2 tahun untuk jabatan PPAT, hal ini tentu disambut baik oleh semua PPAT.

Selanjutnya, dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya, PPAT harus memiliki dasar hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi PPAT itu sendiri maupun bagi masyarakat. Dalam pelaksanaan tugas dan wewenang itu, PPAT telah memiliki peraturan-peraturan yang mengatur tentang segala sesuatu tentang PPAT, mulai dari syarat, tugas, kewajiban, larangan, akta yang dibuat, wilayah kerja PPAT dan lain-lain. Peraturan tersebut dibuat oleh pemerintah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi PPAT maupun bagi masyarakat.¹⁸

Pada tahun 2016 pemerintah mengeluarkan PP 24, dengan diterbitkannya PP 24 tersebut, ada beberapa perubahan dalam peraturan pemerintah tersebut, salah satunya tentang daerah kerja PPAT, berdasarkan PP 37 bahwa daerah kerja PPAT yaitu Kabupaten/Kota sedangkan dalam PP 24 Daerah Kerja PPAT yaitu Satuan Wilayah Provinsi dengan ini daerah kerja PPAT menjadi sama dengan Wilayah Jabatan Notaris akan tetapi saat

¹⁸*Ibid.*

ini dalam praktiknya PP 24 terkait daerah kerja tersebut tidak dapat dilaksanakan, mengingat bahwa peraturan pemerintah ini telah diundangkan sejak tahun 2016 bahkan telah diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 5893 yang artinya Peraturan Pemerintah tersebut telah berlaku sebagai Undang-Undang dan wajib untuk dilaksanakan.

Jika masih satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berdasarkan PP 37 maka hal ini bertentangan dengan asas *lex posteriori derogate lex priori*, bahwa Undang-Undang yang berlaku belakangan membatalkan undang-undang terdahulu sejauh Undang-Undang itu mengatur hal yang sama.

Kemudian daripada itu, terkait perubahan wilayah kerja menjadi Wilayah Provinsi ini sudah menjadi perdebatan diantara profesi PPAT sejak tahun 2015 lalu dan pada akhir juni 2016 baru resmi diundangkan dalam bentuk PP Nomor 24 Tahun 2016 tersebut. Maka perubahan wilayah jabatan PPAT dari semula 1 kantor pertanahan Kabupaten/Kota menjadi Wilayah Provinsi sudah sesuai dengan “nafas” dari UU Jabatan Notaris. Karena dalam praktik PPAT juga dijabat oleh Notaris. Selama ini dalam praktik sering menjadi masalah ketika wilayah jabatan PPAT berada di tempat yang berbeda dengan wilayah kerja Notarisnya. Jika dilihat dari tanggal ditandatanganinya PP 24/2016, dan tanggal di undangkannya peraturan pemerintah tersebut pada tanggal 26 Juni 2016, seharusnya PPAT sudah mulai bisa membuat akta-akta untuk tanah-tanah di dalam Wilayah Provinsi.

Karena dalam praktiknya sejak diterbitkan pada tahun 2016 hingga saat ini, PP 24 khususnya Pasal 12 ayat (1) tidak dapat dilaksanakan, bahkan Peraturan Pemerintah ini telah diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 5893 yang artinya Peraturan Pemerintah tersebut telah berlaku mengikat umum sehingga wajib untuk dilaksanakan dan kejelasan rumusan dalam Peraturan Pemerintah ini masih menimbulkan ketidakpastian hukum pada pelaksanaan jabatan PPAT terkait daerah kerja yang masih satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau telah menjadi Satuan Wilayah Provinsi.

Apabila asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan tidak ditaati, Menurut Amiroeddin Sjarif, akan dapat menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakpastian dari sistem perundang-undangan, bahkan dapat menimbulkan kekacauan atau kesimpangsiuran perundang-undangan.

Berdasarkan hal tersebut seharusnya Pasal 12 ayat (1) dalam PP 37 tidak berlaku lagi karena telah dirubah dengan Pasal 12 ayat (1) PP 24, maka seharusnya saat ini daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP 24 adalah Satuan Wilayah Provinsi, karena Undang- Undang atau peraturan yang terdahulu (lama) menjadi tidak berlaku apabila penguasa yang berwenang memberlakukan Undang-Undang atau peraturan yang baru dalam hal mengatur objek yang sama, dan kedudukan Undang-Undang atau peraturannya sederajat.

3. Teori Akibat Hukum

Akibat yang terjadi karena tidak efisiennya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut terjadi pada ruang lingkup masyarakat serta pada PPAT itu sendiri. Akibat tidak efisiennya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut pada lingkungan masyarakat yaitu dengan hal tersebut masyarakat jadinya tidak mendapatkan kepastian hukum yang seharusnya berdasarkan teori Nilai Dasar hukum yang di jelaskan oleh Gustav bahwa kepastian hukum tersebut termasuk didalam prinsip Negara hukum.

Masyarakat yang seharusnya tinggal di daerah Kota Jambi dapat melakukan jual beli tanah yang berada di daerah Muaro Jambi dengan datang ke kantor notaris dan PPAT yang berada di daerah Kota Jambi tanpa harus perlu ke daerah Muaro Jambi karena dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut PPAT yang berada di daerah Kota Jambi maka dapat memproses jual beli tanah dan pendaftaran tanah serta hibah dan lain-lainnya.

Akibat yang ditimbulkan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut memang besar tetapi apabila saat ini terdapat klien yang mencoba ingin memproses jual beli tanah dan memaksa seorang notaris dan PPAT untuk menerapkan Pasal 12 Ayat satu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut maka PPAT dapat menolak hal tersebut karena memang belum bias diterapkan didalam prakteknya dan bagi PPAT yang melakukan penolakan terhadap hal tersebut tidak dapat

dikenakan sanksi karena tidak ada penjelasan tentang pemberian sanksi terhadap PPAT yang melakukan penolakan terhadap klien tersebut.

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah baik itu dalam bentuk hibah, jual beli tanah, serta pendaftaran tanah dan lainlainnya. Aktanya tersebut dapat dimaknai sebagai upaya Negara dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat, PPAT itu sendiri mempunyai peraturan-peraturan khusus yang mengatur lebih dalam tentang apa itu PPAT dan mengatur wilayah kerja dari PPAT itu sendiri yang peraturannya tersebut telah dibuat oleh pemerintah dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut dijelaskan pada pasal 12 Ayat satu nya bahwa ruang lingkup wilayah kerja PPAT seluas kotamadya atau kabupaten yang berarti ruang lingkup wilayah kerja PPAT pada saat itu sebatas kabupaten saja yaitu pada daerah Jakarta Barat hanya bisa melakukan proses jual beli dan pendaftaran tanah pada kantor notaris dan PPAT di Jakarta Barat saja. Pada bulan juni tahun 2016 yang lalu telah terjadi perubahan pada Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang PPAT tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT yang telah disetujui dan di sahkan oleh Presiden Joko Widodo di Jakarta.

Tidak efisiennya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT terkait pasal 12 Ayat satu yang membahas tentang wilayah kerja PPAT yang wilayah kerja PPAT tersebut telah diperluas menjadi satu provinsi akan tetapi faktanya yang terjadi di lapangan justru tidak berlaku demikian. Sampai saat ini wilayah kerja PPAT tetap hanya sebatas kabupaten atau kotamadya saja padahal Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut telah dicabut 7 tahun yang lalu dan telah digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan telah di sahkan oleh presiden Joko Widodo. Berdasarkan asas *lex posterior derogate legi priori* dijelaskan bahwa pada peraturan yang baru dapat menggantikan peraturan yang lama. Tetapi hal tersebut tidak sesuai dengan teorinya, karena saat ini memang masih memakai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terutama pada pasal 12 Ayat satu tentang wilayah kerja PPAT tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut tidak dapat dijalankan sesuai dengan seharusnya.

Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (“Permen ATR/BPN 2/2018”), yang menggantikan ketentuan sanksi bagi PPAT pada Perka BPN 1/2006.

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa

1. Teguran Tertulis;
2. Pemberhentian Sementara;
3. Pemberhentian Dengan Hormat; Atau
4. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.

Pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa pemberhentian sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik PPAT dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemecatan Sementara Dari Keanggotaan Ikatan Ppat;
4. Pemecatan Dari Keanggotaan Ikatan Ppat;
5. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat Dari Keanggotaan Ikatan Ppat.

Adapun perihal penjatuhan sanksi bagi PPAT, Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat Ikatan PPAT berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing

Selanjutnya, mempersiapkan mekanisme pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan, karena tugas Kantor Pertanahan itu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang satu tempat kedudukan dengan kantor pertanahan atau kantor pertanahan boleh memeriksa PPAT yang melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang satu tempat kantor pertanahan dan apabila dipersiapkan nanti perwilayah apakah seluruh PPAT harus merubah SK karena didalam SK telah ditentukan tempat kedudukannya Kabupaten/Kotamadya terus apakah PPAT tersebut perlu dilantik ulang. Sehingga IPPAT dalam hal ini menyarankan agar Kementrian ATR/BPN mempersiapkan dulu perangkatnya sampai perangkatnya siap dan lancar, apabila tidak lancar karena akan berpotensi untuk dirubah lagi.

Perubahan daerah kerja tersebut harus berdasarkan Peraturan Menteri, sehingga perlu disosialisasikan dulu, apabila belum ada Peraturan Menteri bisa dilakukan uji coba terlebih dahulu, dibuatkan *Pilot Project*-nya sehingga apabila telah dikeluarkan Peraturan Menteri jangan sampai ada gejolak baru dibatalkan, terus dikeluarkan lagi aturan yang baru, sehingga perlu disosialisasikan dan di ujicoba dulu sistem serta mekanisme lancar dan bisa memberikan jaminan jangka panjang yang bagus sampai tidak ada permasalahan sehingga dapat dijalankan.

G. Orisinilitas Penelitian

Sepanjang penelusuran kepustakaan penulis, ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut. Yang pernah diteliti yaitu:

No	Nama	Judul	Permasalahan	Hasil
1.	Raden Hamengku Aji Dewondaru dan Umar Ma'ruf	<i>Kajian Hukum Kebutuhan Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja</i>	<p>1. Daerah/Wilayah Kerja Notaris Dan PPAT Dalam Satu Wilayah atau Daerah Kerja?</p> <p>2. Akibat Atau Sanksi Yang Dihadapi Oleh Notaris Yang Merangkap PPAT jika tidak berkedudukan dalam satu wilayah atau daerah kerja?</p>	<p>1. Ketentuan Yang Mengharuskan Daerah/ Wilayah Kerja Notaris Dan PPAT Dalam Satu Wilayah/Daerah Kerja yaitu sesuai dengan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.</p> <p>2. Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Akta tersebut adalah batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta notaris dapat dibatalkan karena jika ada gugatan dari para pihak yang tersebut dalam akta untuk membatalkan akta notaris Akibat Hukum Terhadap Jabatan Notaris Jika notaris terbukti melanggar UUNJ mendapatkan sanksi berupa sanksi administratif yaitu pengenaan uang</p>

				<p>paksa oleh pemerintah. Pemberian sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, disamping denda yang telah disebutkan dengan tegas di dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.</p>
2.	Elita Rahmi	<p><i>“Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT).</i></p>	<p>1. Mengkritisi eksistensi PPAT dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah di Indonesia terjadi dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016</p>	<p>1. PP nomor 37 Tahun 1998 menjadi PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, perubahan hanya terkait dengan persoalan usia calon PPAT serta kewajiban magang sebelum calon PPAT diangkat, penambahan masa kerja PPAT semula 65 (enam puluh lima) tahun dapat diperpanjang menjadi 67 (enam puluh tujuh) tahun, Penambahan jenis pemberhentian terhadap PPAT, perluasan daerah kerja semula 1 (satu) wilayah kerja kabupaten/kota</p>

				menjadi 1 (satu) wilayah kerja Provinsi.
3	Ivandi Setiawan dan Rasji	<i>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</i>	1. Mengapa meski sudah ada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut, tetapi pada kenyataannya wilayah kerjanya PPAT tersebut masih pada ruang lingkup kabupaten?	1. Beberapa faktor yang menyebabkan tidak efisiennya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut karena sistem online untuk penginputan data yang ada di kantor notaris dan PPAT tersebut tidak bisa memproses jual beli tanah dan lain-lainnya yang wilayah kerjanya seluas provinsi serta peraturan yang masih digunakan saat ini yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah dicabut oleh pemerintah yang isinya menerangkan bahwa ruang lingkup wilayah kerja PPAT tersebut seluas kabupaten atau kotamadya.

Penelitian terdahulu di atas yang penulis angkat ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari beberapa subjek yang akan dibahas terlebih khusus dimana secara umum sesuai dengan judul yang ada mengenai Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Tanah Di Wilayah Kerja Indonesia. Dengan permasalahan yakni: Bagaimana Pengaturan Wilayah Kerja Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah? Apa Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar wilayah Kerja Terhadap Aktanya?

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif.¹⁹

Adapun menurut Bahder Johan Nasution menjelaskan yaitu:

“Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif. Kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif”.²⁰

Penelitian hukum normatif berupa Inventarisasi perundang-undangan yang berlaku, berupaya mencari asas-asas atau dasar falsafah dari

¹⁹ Jonny Ibrahim, 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, hlm.57

²⁰Bahder Johan Nasution, *op cit*, hlm. 13

Peraturan Perundang-Undangan tersebut, atau penelitian yang berupa usaha penemuan hukum yang sesuai dengan kasus tertentu.²¹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dapat digunakan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, pendekatan tersebut antara lain :

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) ilmuwan hukum menyebutkan dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Artinya dimana permasalahan yang dirumuskan dalam tesis ini dikaji, dianalisis dan dipecahkan sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang berlaku dalam hal ini berkaitan dengan Wilayah Kerja PPAT.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum dan sebagainya. Penelitian konseptual juga penelitian terhadap konsep-konsep hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang pada ilmu hukum dengan pendapat atau pandangan dari pakar hukum ini diharapkan peneliti dapat mengidentifikasi dan menganalisis asas-asas hukum, teori-teori hukum, dokmatik hukum yang relevan dengan isu hukum yang sedang dibahas dan diteliti yang nantinya digunakan sebagai landasan pendukung berdasarkan pada konsep-konsep yang berhubungan dengan Pengaturan Wilayah Kerja PPAT

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

²¹*Ibid*, hlm.14

Jenis penelitian dalam tesis ini yaitu penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian untuk menggambarkan permasalahan yang akan dibahas oleh penulis yaitu adanya kekosongan Hukum dan juga konflik norma. Adapun Sumber bahan penelitian terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu peraturan perundang-undangan nasional dan konvensi-konvensi internasional yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas di dalam penelitian ini. Adapun bahan Hukum primer tersebut ialah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu semua tulisan dan hasil penelitian baik berupa karya ilmiah para sarjana hukum, jurnal hukum, buku-buku dan makalah yang berhubungan dengan penelitian dan berdasarkan hasil wawancara kepada Ketua IPPAT Jambi, bapak Dr. H. Firdaus Abu Bakar, S.H., M.Kn. Adapun bahan-bahan tersebut adalah bahan-bahan yang

berkaitan dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan PPAT, Keperdataan, dan Pidana.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan Hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan Hukum primer dan sekunder berupa kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, dan kamus Hukum guna menafsirkan dari aspek kebahasaan.

4. Analisis Bahan Hukum

Setelah mengumpulkan bahan-bahan Hukum yang diperlukan dalam penelitian tesis ini, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap bahan-bahan Hukum tersebut dengan cara:

1. Menginventarisasikan semua peraturan Perundang-Undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dalam hal ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
2. Sistematisasi merupakan rangkaian satuan kegiatan penelitian, secara sederhana dapat dikatakan suatu kegiatan ilmiah, apabila didasarkan pada metode yang ilmiah pula. Secara Khusus dalam konteks metodologi penilitan hukum baik secara Normatif atau Empiris.
3. Menginterpretasikan bahan-bahan Hukum sebagaimana tersebut di atas dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam permasalahan tesis

ini, sehingga ditemukan sebuah jawaban yang tepat atas permasalahan-permasalahan yang ditetapkan dalam penelitian tesis ini.

I. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini, Penulis akan memaparkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teoretis, landasan konseptual, metode penelitian, dan sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA AUTENTIK

Dalam bab ini pula akan diuraikan kajian umum mengenai sejarah Akta Autentik di Indonesia, pengertian Akta PPAT, dasar Hukum Akta PPAT

BAB III PENGATURAN WILAYAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Pada bab ini akan dijelaskan tentang pengertian Hukum terkait wilayah Kerja PPAT terhadap keabsahannya, peraturan yang berkaitan dengan larangan PPAT, klasifikasi pelaksanaan kinerja PPAT dilihat dari segi aturan hokum yang berlaku, Pengaturan kewenangan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

BAB IV AKIBAT HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELANGGAR WILAYAH KERJANYA

Pada bab ini akan dijelaskan tentang Akibat Hukum dalam Konteks Hukum Perdata Tidak Efisiensinya Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 2016 Tentang PPAT Akibat Karena tidak Efisiensinya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT Penyebab Tidak Efisiensinya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini merupakan kesimpulan dari penelitian dan penulisan ini yakni hal-hal yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dan dikaji dari penelitian. Dan pada bab ini pula penulis memberikan sumbangan pemikiran terkait persoalan yang dibahas.

