

ANALISIS YURIDIS TENTANG WILAYAH KERJA PPAT DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 2016 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NO. 36 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Legal Analysis Of PPAT Work Area Reviewed From Government Regulation No. 24 Year 2016 On Amendment To Government Regulation No. 36 Year 1998 On Regulation Of Land Deed Official Officials)

¹Satriawan Nurtanto, ²Masyhur

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani

¹satriawan.nurtanto@gmail.com, ²masyhur905@gmail.com

Info Artikel

Sejarah Artikel :
Diterima 26 April 2025
Disetujui 25 Mei 2025
Publikasi Mei 2025

Keywords :

**Alalisis Yuridis, Pejabat
Pembuat Akta Tanah**

Abstract

The purpose of this study is to determine the regulation of PPAT work area in Government Regulation No. 24 of 2016 concerning the regulation of land deed official positions and to determine the implementation of Government Regulation No. 24 of 2016 concerning the regulations of the position of land deed making officials. This research method is a normative legal research, Normative legal research is research conducted through literature studies in finding theoretical source data that is useful for solving problems. This approach is known as a literature approach or what is commonly called a literature study, namely by studying books, laws and regulations and other documentation related to this research. The results of this study are to determine the work area of PPAT must have a legal basis to provide legal certainty and legal protection for both PPAT itself and the community.

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan wilayah kerja PPAT dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah dan untuk mengetahui implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah. Metode penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dalam mencari data sumber yang bersifat teori yang berguna untuk memecahkan masalah. Pendekatan ini dikenal dengan nama pendekatan kepustakaan atau yang biasa disebut dengan studi kepustakaan yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundangan-undangan dan dokumentasi lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini Adapun hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui wilayah kerja PPAT harus memiliki dasar hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi PPAT itu sendiri maupun bagi masyarakat.

Alamat Korespondensi :

Jalan Raya Mataram – Labuhan Lombok KM. 50,
Selong 83612, Lombok Timur – NTB, Indonesia,
Telefax. (0376) 631621, e-Mail : juridica@ugr.ac.id

©2025 Universitas Gunung Rinjani

open access at : <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica>

DOI 10.46601/juridicaugr.v6i2.408:

A. PENDAHULUAN

Era globalisasi saat ini terdapat berbagai aspek sebagai penunjang terpenuhinya kehidupan manusia secara individu maupun kelompok, salah satunya adalah tanah. Yang memiliki peran penting sebagai terpenuhinya kebutuhan ekonomi, social, dan budaya. Yang dimana kebutuhan ekonomi, tanah dapat dijadikan lahan produksi sebagai lahan pertanian, demikian pula social tanah dijadikan lahan untuk kepentingan umum misalkan jalan raya, pemukiman umum dan tempat upacara keagamaan, sedangkan budaya yaitu dapat dijadikan suatu identitas bagi masyarakat adat yang memiliki suatu tradisi atau budaya yang memang dilakukan secara turun menurun.

Tanah sebagai aspek penting dalam kehidupan manusia tentunya harus ada keikutsertaan negara yang dimana pemerintah sebagai *representative* dari suatu negara, sehingga merunut dari hal tersebut negara melahirkan pasal 33 ayat 3 yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" berlandaskan pasal tersebut negara memiliki *legalstanding* untuk mengatur khususnya tanah.

Adapun turunan dari Pasal 33 Undang-undang 1945 adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang dimana Undang-undang ini adalah suatu aturan yang memang berasal dan sangat dibutuhkan oleh rakyat Indonesia paska kemerdekaan. Undang-undang ini pula mengatur tentang tanah. Namun dalam perjalanannya Undang-undang ini tidak terlaksana dengan baik.

Lebih singkatnya Kantor pertanahan dan Pejabat pembuat akta tanah selaku subyek hukum dalam pendaftaran tanah yang diatur dalam

peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah lebih khususnya lagi pejabat pembuat akta tanah yang diberikan kepada masyarakat/individu yang sudah melalui proses panjang sehingga ditunjuk oleh negara melalui Surat keputusan menteri ATR/BPN dan tata ruang untuk dapat membuat suatu akta otentik yang dijadikan dasar sebagai pendaftaran tanah dan balik nama dalam sertipikat yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah.

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah sangat familiar dimasyarakat pada umumnya dan masyarakat yang memiliki disiplin ilmu hukum pada khususnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur lebih khusus lagi pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang dimana pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahwa Daerah Kerja (PPAT) adalah satu wilayah provinsi. Namun dalam prakteknya wilayah Kerja PPAT hanya dalam skup Kabupaten. Melihat dari kasus diatas sehingga penulis mengambil Judul Analisis Yuridis Tentang Wilayah Kerja Ppat Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Study Provinsi Nusa Tenggara Barat

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dalam mencari data sumber yang bersifat teori yang berguna untuk memecahkan masalah. Pendekatan ini dikenal dengan nama pendekatan

kepastakaan atau yang biasa disebut dengan studi kepastakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundangan-undangan dan dokumentasi lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.¹

Dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan konsep (*Conceptual approach*), yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam pernormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang berkaitan dengan pernormaan dalam suatu perundang- perundangan.

Pandangan doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian- pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan. Penelitian hukum normatif berdasarkan data sekunder.

C. HASIL PENELITIAN

1. Asas-Asas Hukum Yang Berlaku

Dalam pembentukan Peraturan Perundang-undangan dikenal beberapa asas umum, antara lain:²

Pertama, Undang-Undang tidak berlaku surut. Asas ini dapat dibaca dalam Pasal 13 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (selanjutnya disebut A.B.) yang terjemahannya berbunyi "Undang-undang hanya mengikat untuk masa mendatang dan tidak mempunyai kekuatan yang berlaku surut." Pasal 1 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang berbunyi "Tiada peristiwa

dapat dipidana, kecuali atas dasar kekuatan suatu aturan perundang-undangan pidana yang mendahulukan." Artinya dari asas ini adalah, bahwa undang-undang hanya boleh dipergunakan terhadap peristiwa yang disebut dalam undang-undang tersebut, dan terjadi setelah undang-undang dinyatakan berlaku.

Kedua, Undang-undang yang tidak dapat diganggu gugat. Makna asas ini sebagai berikut:

- a) Adanya kemungkinan isi undang-undang menyimpang dari Undang-Undang Dasar; dan
- b) Hakim atau siapapun juga tidak mempunyai hak uji materiil terhadap undang- undang tersebut. Hak tersebut hanya dimiliki oleh pembuat undang-undang.

Ketiga, Undang-Undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin untuk mencapai kesejahteraan spiritual dan materiil bagi masyarakat maupun individu, melalui pembaharuan (asas *welvarstaat*).

Keempat, Undang-undang yang lebih tinggi mengesampingkan undang-undang yang lebih rendah (*lex superiori derogate lex inferiori*). Menurut asas ini bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undang yang lebih tinggi dalam mengatur hal yang sama. Konsekuensi hukum asas *lex superiori derogate lex inferiori* ialah:

1. Undang-Undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula;
2. Undang-Undang yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Undang- Undang yang lebih tinggi.³
3. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah, atau ditambah oleh

¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 201.

² Ni'matul Huda, *Teori & Pengujian Peraturan Perundang-Undang*, (Bandung; Nusamedia, 2011), hlm. 12

³ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2016), hlm 62

atau dengan peraturan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya. Tidak ditaatinya asas tersebut akan dapat menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakpastian dari system perundang-undangan. Bahkan dapat menimbulkan kekacauan atau kesimpangsiuran perundang-undangan⁴.

Kelima, Undang-Undang yang bersifat khusus mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum (*lex specialis derogate lex generalis*). Menurut asas ini apabila ada dua macam ketentuan peraturan perundangan yang setingkat atau kedudukannya sama dan berlaku dalam waktu yang bersamaan serta saling bertentangan, maka hakim harus menerapkan atau menggunakan yang khusus sebagai dasar hukum, dan mengesampingkan yang umum.⁵

Keenam, undang-undang yang berlaku belakangan membatalkan undang-undang terdahulu (*lex posteriori derogate lex priori*). Maksudnya adalah 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.⁶

Lebih jauh menurut Purnadi Purbacaraka/Surjono Sukanto terdapat 6 asas perundang-undangan:⁷

1. Undang-undang tidak berlaku surut.
2. Undang-undang yang dibuat penguasa lebih tinggi mempunyai

kedudukan lebih tinggi pula.

3. Undang-undang yang bersifat khusus mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum.
4. Undang-undang yang berlaku belakangan (baru) mengesampingkan undang-undang yang berlaku terdahulu.
5. Undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
6. Undang-undang berorientasi mencapai kesejahteraan spritual dan material.

Sementara itu menurut Amirudin Syarif terdapat 5 asas Perundang-undangan yaitu:⁸

1. Asas tingkatan hierarki.
2. Asas undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
3. Asas undang-undang bersifat khusus mengesampingkan undang-undang bersifat umum.
4. Asas undang-undang tidak berlaku surut.
5. Undang-undang yang baru mengesampingkan undang-undang yang lama.

Terutama dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 terdapat asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:⁹

1. Asas kejelasan tujuan maksudnya; bahwa setiap pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang hendak dicapai.
2. Asas Ieelembagaan atau organ pembentuk yang tepat; bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga atau pejabat pembentuk Peraturan Perundangundangan yang berwenang. Dan Peraturan Perundangundangan ini dapat batal demi hukum jika dibuat oleh lembaga atau pejabat yang tidak

⁴ Amiroeddin Sjarif, *Perundang-Undangan (Dasar, Jenis, dan Teknik Membuatnya)*, (Bandung: Rineka Cipta, 1987), hlm 78-79.

⁵ Umar Said Sugiarto, *Op.cit.*, hlm 64

⁶ *Ibid.*, hlm 64-65.

⁷ Nomensen Sinamo, *Ilmu Perundang-Undangan*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2016), hlm 49

⁸ *Ibid.*, hlm 50.

⁹ *Ibid.*, hlm 51-52.

- berwenang.
3. Asas kesesuaian antara jenis dan materi muatan; bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat dengan jenis Peraturan Perundang-undangannya.
 4. Asas dapat dilaksanakan; bahwa setiap pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut didalam masyarakat, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis.
 5. Asas kedayagunaan dan kehasilgunaan; bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar
 6. Asas bhinneka tunggal ika; adalah bahwa materi muatan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan beragam penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
 7. Asas keadilan; adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
 8. Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan; adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundangundangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
 9. Asas ketertiban dan kepastian hukum; adalah bahwa setiap materi muatan

- peraturanperundang-undanga harusdapatmewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
10. Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan; adalah bahwa setiap materi muatanperaturan perundang-undangan harusmencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

2. Tanah

Pengertian tanah Tanah merupakan lapisan teratas lapisan bumi. Tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain. Menurut *Dokuchaev* (1870) dalam *Fauizek dkk* (2018), Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.¹⁰

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Tugas Pokok PPAT

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya

¹⁰ Braja M. Das. Mekanika Tanah (Prinsip-prinsip Rekayasa *Geoteknis*) ERLANGGA Ciracas, Jakarta. 1995 hlm. 1.

dalam daerah kerja PPAT masing-masing¹¹ Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP RI Nomor 24 Tahun 2016). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian dijadikan dasar melakukan perubahan data atau informasi mengenai pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan-perbuatan hukum tersebut antara lain¹²

- 1) Kegiatan Jual dan Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan ke dalam Perusahaan
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Tanggungan

7) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik.

8) Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatankegiatan yang berkaitan dengan¹³

- 1) Pemindahan Hak Atas Tanah
- 2) Pemindahan Hak Milik
- 3) Pembebanan Hak Atas Tanah
- 4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

b. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kewajiban tersebut antara lain :

- a. Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, dan NKRI;
- b. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT;
- e. Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah;

¹¹ Salim HS, Teknik Pembuatan Akta PPAT, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm 86

¹² Pasal 4 ayat (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

¹³ Salim HS, Op,cit, hlm 94

- f. Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja kantor PPAT paling tidak sama dengan lama jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya pendaftaran tanah.

c. Akta PPAT

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.¹⁴ Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun¹⁵.

Dalam Pasal 2 ayat (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, disebutkan perbuatan hukum yang boleh dituangkan dalam bentuk Akta PPAT. Perbuatan hukum tersebut meliputi:

- a. Kegiatan Jual dan Beli;
- b. Tukar Menukar;;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreeng*);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;;
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKAP

¹⁴ Loc. Cit hlm 67

¹⁵ Pasal 1 angka 4 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

BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.¹⁶

Walaupun penyiapan akta PPAT dilakukan oleh PPAT, namun PPAT tetap terikat kepada bentuk dan isi akta PPAT yang telah ditentukan oleh Pemerintah. Tujuannya adalah dalam rangka melindungi masyarakat dan alat pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap PPAT yang membuat akta PPAT.

Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain

- a. Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum
- b. Akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan hak yang bersangkutan

d. Kode Etik Profesi PPAT

Sebagai Pejabat yang memiliki wewenang yang diberikan secara atributif oleh Undang-Undang, dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya PPAT wajib memperhatikan kode etik profesi PPAT yang telah dibuat serta disetujui oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanahh (IPPAT). Kode etik PPAT merupakan kaidah-kaidah moral yang telah ditentukan oleh perkumpulan (IPPAT) berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang telah ditentukan atau diatur dalam ketentuan perundangundangan yang mengatur tentang hal itu yang mana kode etik ini berlaku serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan PPAT maupun untuk semua orang-orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya untuk para PPAT Pengganti¹⁷.

Saat ini kode etik PPAT telah diperbaharui kembali setelah diadakannya kongres PPAT pada tahun 2017 lalu. Kode etik ini dapat ditemukan dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yang diberlakukan sejak tanggal 27 April 2017. Dalam kode etik PPAT tersebut, dijelaskan beberapa ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Adanya kode etik PPAT ini diharapkan dapat menunjang profesionalisme seorang PPAT dan terciptanya

¹⁶ Salim HS, Op.cit, hlm 81

¹⁷ Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017

persaingan yang sehat antar PPAT itu sendiri.

4. Pengaturan wilayah kerja PPAT dalam UU No. 24 Tahun 2016.

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.

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 madya 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 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/Kotamadyaberdasarkan 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

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.

Pendapat lain mengenai ini yaitu menurut Bagir Manan sebagaimana dikutip oleh A.A. Oka Mahendra menyatakan bahwa asas *lex posterior derogat legi priori* memuat prinsip-prinsip di antaranya:

- a. Aturan hukum yang baru harus sederajat atau lebih tinggi dari aturan hukum yang lama.
- b. Aturan hukum yang baru dan aturan hukum yang lama mengatur aspek yang sama.

Asas ini antara lain bermaksud mencegah dualisme yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Mengingat bahwa PP 24 dan PP 37 merupakan dalam peraturan perundang-undangan dalam hirarki yang sama.

Secara prinsip, ketentuan lama yang serupa tidak akan berlaku lagi pada saat aturan hukum baru mulai berlaku sehingga Undang-Undang yang berlaku belakangan membatalkan Undang-Undang terdahulu selama mengatur hal yang sama.

Selanjutnya dalam pembentukan Peraturan Pemerintah ini juga tidak sesuai dengan asas Pembentukan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yaitu: Pasal 5.

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

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.

Dengan tidak dapat dilaksanakannya Pasal 12 ayat (1) dalam PP 24, menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap Peraturan Pemerintah tersebut. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang dipaparkan oleh Hans Kelsen, Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dan *das sein* "yang senyatanya" dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Sedangkan Menurut *Utrecht*, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui

perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Oleh karena itu seharusnya Peraturan Pemerintah tersebut dapat memberikan kepastian agar Peraturan Pemerintah tersebut dapat menjadi pedoman bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya.

Menurut H. Lalu Suharli¹⁸ Kepala Badan Pertanahan Daerah Lombok Tengah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bahwa PP 37 saat ini tetap berlaku karena statusnya juga tidak cabut karena dalam pembentukan PP 24, telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, jika substansi yang diubah dibawah 50% maka statusnya perubahan, tapi jika lebih dari 50% substansi yang diubah maka peraturan yang lama statusnya dicabut.

5. Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah?

Banyak kendala-kendala sehingga Pasal 12 ayat (1) PP 24 karena pada dasarnya dalam pembentukan PP 24, Pemerintah tidak mempersiapkan terlebih dahulu segala persiapan untuk mendukung agar daerah kerja PPAT yang berubah menjadi lebih

luas dapat berjalan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

H. Lalu Suharli¹⁹ bahwa kendala yang dihadapi hingga saat ini, PP 24 khususnya Pasal 12 ayat (1) Daerah Kerja PPAT yaitu Satuan Wilayah Provinsi belum dapat dilaksanakan karena PPAT sendiri maunya tetap kepada PP No. 37 yaitu Daerah Kerja PPAT adalah Kabupaten/Kotamadya, sejalan dengan Saiful Rahman²⁰ yang merupakan Ketua Pengurus Daerah Lombok Tengah. Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menurut Saiful Rahman, IPPAT tidak sependapat atas terjadinya perubahan wilayah kerja PPAT menjadi satu provinsi. Hal tersebut karena mengakibatkan tidak meratanya penyebaran pekerjaan PPAT. Sehingga jika wilayah kerja PPAT satu provinsi pekerjaan-pekerjaan PPAT lebih banyak di dapat oleh PPAT senior. Sedangkan jika wilayah kerja hanya satu Kota/Kabupaten maka akan lebih terjadi pemerataan penyebaran pekerjaan PPAT sehingga menurut Saiful, Pimpinan Pusat IPPAT tidak merekomendasikan penerapan Pasal 12 ayat (1) PP 24 tersebut.

D. PENUTUP

Berdasarkan PP No.24 Tahun 2016 ada beberapa perubahan dalam peraturan pemerintah tersebut, salah satunya tentang daerah kerja PPAT, berdasarkan PP No.37 bahwa daerah kerja PPAT yaitu Kabupaten/ Kota madya

¹⁸ H. Lalu Suharli. wawancara pribadi, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, NTB, 28 Desember 2024

¹⁹ H. Lalu Suharli. wawancara pribadi, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, NTB, 28 Desember 2024

²⁰ Saiful Rahman Ketua wawancara pribadi Pengurus Daerah Lombok Tengah. Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

sedangkan dalam PP No.24 Daerah Kerja PPAT yaitu Satuan Wilayah Provinsi dengan ini daerah kerja PPAT menjadi sama dengan Wilayah Jabatan Notaris akan tetapi saat ini dalam praktiknya PP No. 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 walaupun masih banyak kendala-kendala yang terjadi dilapangan sehingga PP No. 24 tidak dapat diterapkan antara lain monopoli *client*, luasnya Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat yang Wilayahnya terdiri dari 2 pulau yakni pulau Lombok dan pulau Sumbawa yang dimana membutuhkan waktu yang banyak untuk melaksanakan proses balik nama sehingga dalam pembuatan AJB client harus datang ke kantor untuk melakukan tanda tangan, dan apabila tidak dilakukan dapat dikatakan PPAT tersebut melakukan pelanggaran.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Amiroeddin Sjarif, *Perundang-Undangan (Dasar, Jenis, dan Teknik Membuatnya)*, (Bandung: Rineka Cipta, 1987)
- Braja M. Das. *Mekanika Tanah (Prinsip-prinsip Rekayasa Geoteknis)* ERLANGGA Ciracas, Jakarta. 1995
- Ni'matul Huda, *Teori & Pengujian Peraturan Perundang-Undangan*, (Bandung; Nusamedia, 2011)
- Nomensen Sinamo, *Ilmu Perundang-Undangan*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2016),
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2004)
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016

Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2016),

B. PERATURAN

- Pasal 1 angka 4 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
- Pasal 4 ayat (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
- Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017