

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP EFEKTIVITAS WILAYAH KERJA PPAT
SATU PROVINSI DAN WILAYAH JABATAN NOTARIS SATU PROVINSI
(STUDI NOTARIS/PPAT KOTA MEDAN)**

HUSNA IFFAH AFRIDA

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
Jalan Dr. T. Mansur Nomor 9 , Kampus Padang Bulan , Medan
Telp.(061)8211633. Email : husnaiffahafrida@yahoo.com

ABSTRACT

Work area of PPAT (Land Deed Making Officials) is regulated in Article 12 of Government Regulation No. 24 of 2016 concerning Regulation of the Position of Land Deed Making Officials that the work area of PPAT is within a region of a province but in reality this regulation is not effectively applied. Meanwhile work area of Notary is in the entire province, but a Notary is not authorized to carry out work consecutively outside of his domicile. The problems of this research are to discuss the management of work area of PPAT and Notary in the same city, the authority and the effectiveness between PPAT that has work area and Notary that has office area in a province.

This is a juridical normative research that is gained from library books with analytical descriptive type, namely to gain detail and systematical description in regards to the problems. Data is collected through Library Research using library study and interview; analyzed with qualitative method.

The research concludes that the work area of PPAT has been extended to Provincial area but it has not been applied as it should due to the barriers of inaccessible online system in the Province. Notary has office area that covers the entire Province from his domicile. Nevertheless, a Notary is not authorized to carry out the work consecutively because the position of each Notary is defined so they are able to manage their office well. Authority of PPAT that has work area is not the same with a Notary that has office area. The authority of PPAT is regulated by Government Regulation meanwhile the authority of Notary is regulated by the Law. The regulation for the effectiveness of work area of PPAT in a Province should be applied because it opens up the opportunity for PPAT to a wider working coverage. The position of Notary and PPAT is embedded so the authorities should be synergized; hence, the work area should be the same so that PPAT and Notary are able to exercise their authorities more efficient.

Keywords . • PPAT (Land Deed Making Officials), Notary, Work Area.

Intisari

Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi akan tetapi pada kenyataannya daerah kerja PPAT satu provinsi ini belum dapat dijalankan, Sedangkan Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi, akan tetapi notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu pengaturan wilayah kerja PPAT dan wilayah jabatan Notaris yang mempunyai kedudukan di kota yang sama, Kewenangan antara PPAT yang mempunyai wilayah kerja satu provinsi dengan Notaris yang mempunyai wilayah jabatan satu provinsi, Efektivitas terhadap wilayah kerja bagi PPAT satu provinsi dan wilayah jabatan Notaris satu provinsi.

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu untuk memperoleh gambaran secara rinci dan sistematis terkait permasalahan yang diteliti. Pengumpulan data dalam penelitian ini melalui kepustakaan (*Library Research*) dengan alat pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif.

Berdasarkan Hasil penelitian disimpulkan bahwa lingkup kerja PPAT 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, mengenai Wilayah jabatan notaris bahwa Notaris mempunyai Wilayah Jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi dari tempat kedudukannya. Akan tetapi Notaris tidak boleh berturut-turut melakukan itu, Karena masing-masing Notaris dibagi tempat kedudukannya, agar notaris dapat mengelola Kantornya dengan lebih baik. Kewenangan PPAT yang mempunyai wilayah kerja Provinsi dengan Notaris yang mempunyai wilayah jabatan Provinsi tidaklah sama, PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Sedangkan Notaris diatur dalam UU. Efektivitas Terhadap Wilayah kerja PPAT satu Provinsi peraturannya sudah seharusnya diberlakukan karena akan sangat efektif bagi PPAT karena bisa membuka peluang seorang PPAT dalam lingkup kerja yang lebih luas, Notaris dan PPAT adalah satu jabatan yang melekat, sehingga dalam menjalankan kewenangannya antara Notaris dan PPAT harus ada yang disinergikan. Oleh Karena itu wilayah kerjanya harus sama. sehingga antara Notaris dan PPAT dalam menjalankan kewenangannya lebih efisien.

Kata Kunci : PPAT, Notaris, Wilayah Kerja.

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang memiliki sumber daya alam yang melimpah. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia oleh karena itu sengketa tanah menjadi hal yang sering terjadi dalam perjalanan sejarah Indonesia. Fungsi dan peran tanah mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat bagi segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹

Dalam era pembangunan yang semakin pesat serta pertambahan jumlah penduduk yang sangat tinggi maka peranan tanah akan menjadi bertambah penting baik untuk kegiatan pertanian, industri, transportasi, pemukiman dan kegiatan lainnya. Konsep dan ketentuan-ketentuan pokok mengenai pertanahan untuk saat ini dan juga masa yang akan datang juga harus mampu menjangkau dan mengakomodir kebutuhan dan permasalahan pertanahan di negara tercinta ini. Demikian juga penjabaran politik pertanahan nasional yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, masih bisa digunakan

¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, h.13.

sebagai landasan untuk melanjutkan pembangunan.²

Kewenangan PPAT membuat akta adalah menciptakan, melakukan, mengerjakan sendiri akta ppat, bukan mengisi formulir atau blangko, oleh karena itu mengisi formulir bukan berarti membuat akta PPAT. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT mengisi formulir atau blangko membuktikan telah terjadi kesalahan kaprahan dan penyesatan dalam memahami dan menerapkan kewenangan PPAT sesuai tataran hukum yang benar.³

PPAT hanya melakukan perbuatan hukum tertentu saja, tidak seperti notaris yang didalam Undang-

Undang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁴

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan

² Hasim Purba, dkk., *Sengketa Pertanahan Dan Alternatif Pemecahan Studi Kasus Di Sumatera Utara*, CV Cahaya Ilmu, Medan, 2006, h.189.

³ Habib Adjie, *Telaah Ulang : Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta*, Renvoi 8.44, Jakarta, 2007, h.71.

⁴ Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Berdasarkan hal tersebut, jika seorang pejabat atau (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebuah perbuatan yang melanggar wewenang.⁵

Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat apabila tidak dibantah kebenarannya oleh siapa pun, kecuali bantahan terhadap akta tersebut dapat dibuktikan, maksudnya apabila akta yang dibuat oleh notaris mengalami cacat atau kebohongan, sehingga akta tersebut dikatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum. Begitu pentingnya keterangan yang dimuat dalam akta, sehingga setiap penulisannya harus jelas dan tegas. Hal

ini sesuai dengan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa akta notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak mempergunakan singkatan. Oleh karena itu, ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian semua bilangan untuk menentukan banyaknya dan jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, seperti penyebutan tanggal, bulan dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka.⁶

⁵ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, UII Press, Yogyakarta, 2010, h.41.

⁶ Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h.39.

Profesi PPAT dan Notaris diberikan oleh Negara untuk dapat saling merangkap jabatan, walaupun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang merasa sulit untuk membedakan antara PPAT dan Notaris, Oleh karena itu menjadi kewenangan notaris untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat untuk mengetahui kewenangan-kewenangan jabatan Notaris dan PPAT.

Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.⁷

⁷ Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37

PP ini diundangkan pada tanggal 27 Juni 2016 dan berlaku sejak diundangkan akan tetapi pada kenyataannya daerah kerja PPAT satu provinsi ini belum dapat dijalankan, hal ini yang menjadi salah satu alasan penulis untuk meneliti lebih dalam lagi hal apa yang menyebabkan peraturan itu belum dapat dijalankan sebagaimana mestinya dan apa saja yang menjadi kendala sehingga belum terlaksananya wilayah kerja PPAT Satu Provinsi itu.

Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi, akan tetapi notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya. Disini penulis mencoba menelaah apa makna

Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

sebenarnya dari pengertian wilayah kerja dan wilayah jabatan pada PPAT dan Notaris. Penulis mencoba mencari tahu bagaimana maksud berturut-turut dengan tetap dalam menjalankan jabatan Notaris satu wilayah Provinsi.

Notaris dan PPAT adalah satu jabatan yang hanya boleh dirangkap oleh Notaris sebagai PPAT dan PPAT sebagai Notaris artinya satu jabatan yang melekat, oleh karena itu wilayah kerjanya haruslah sama, disini penulis ingin meneliti lebih lanjut terkait efektivitas wilayah kerja PPAT dan wilayah jabatan Notaris Satu Provinsi.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik menulis tesis ini, dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Efektivitas Wilayah Kerja PPAT Satu Provinsi dan Wilayah Jabatan Notaris Satu Provinsi (Studi Notaris/ PPAT Kota Medan)”.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah Pengaturan Wilayah Kerja PPAT dan Pengaturan Wilayah Jabatan Notaris Yang Mempunyai Kedudukan di Kota yang Sama?
2. Apakah Kewenangan PPAT yang Mempunyai Wilayah Kerja Satu Provinsi sama Dengan Notaris yang mempunyai Wilayah Jabatan Satu Provinsi?
3. Bagaimana Efektivitas Terhadap Wilayah Kerja Bagi PPAT Satu Provinsi dan Wilayah Jabatan Notaris Satu Provinsi (Studi Notaris/PPAT Kota Medan)?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui Peraturan Wilayah Kerja PPAT dan Pengaturan Wilayah Jabatan Notaris Yang Mempunyai Kedudukan di Kota yang sama.
2. Untuk mengetahui Kewenangan PPAT Yang Mempunyai Wilayah Kerja Provinsi dan Notaris yang mempunyai Wilayah Jabatan Provinsi.
3. Untuk Mengetahui Efektivitas Terhadap Wilayah Kerja Bagi PPAT Satu Provinsi dan Wilayah Jabatan Notaris Satu Provinsi (Studi di Kota Medan)?

I. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat diskriptif analitis. Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Yuridis Normatif. Sumber data yang

dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yang berisi peraturan perundang-undangan yaitu :
 1. UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data melalui kepustakaan. (*library research*).

II. Hasil dan Pembahasan

Menurut perubahan atas peraturan Jabatan PPAT No. 37 Tahun 1998 yaitu PP No. 24 Tahun 2016, yang dimaksud dengan daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalamnya. Terkait daerah kerja ini, terdapat perubahan mendasar yang sampai saat ini belum efektif berlaku. Menurut Pasal 12 PP 37 Tahun 1998, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Namun demikian ketentuan ini telah diubah

dengan PP No. 24 Tahun 2016, sehingga daerah kerja PPAT menjadi satu wilayah provinsi.⁸

Ketentuan baru ini memberikan perubahan yang signifikan, tadinya PPAT hanya dapat membuat akta-akta tanah/rumah susunnya terletak dalam satu Kota/Kabupaten sesuai wilayah Kantor Pertanahan setempat, kini lingkup wilayahnya menjadi lebih luas dari sebelumnya, sehingga sama dengan wilayah kerja Notaris.⁹

Pasal 18 UUJN menjelaskan bahwa Notaris mempunyai Wilayah Jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi dari tempat kedudukannya. Pasal 19 menjelaskan bahwa notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu ditempat kedudukannya. Notaris

⁸ <https://bh4kt1.wordpress.com/Perpindahan> Tempat Kedudukan dan Wilayah Kerja PPAT//, diakses tanggal 09 November 2020. Pukul 10.30 WIB.

⁹ *Ibid.*

tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Wilayah jabatan notaris adalah daerah kerja notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris biasa menjalankan tugas dan jabatannya di daerah hukum yang telah ditentukan kepadanya dan hanya di daerah itulah notaris berwenang untuk memberikan pelayanan pada masyarakat khususnya dalam pembuatan akta autentik.¹⁰

Berdasarkan penjelasan mengenai Pengaturan wilayah kerja PPAT satu Provinsi dan Pengaturan Wilayah jabatan Notaris satu provinsi ini dapat dikatakan bahwa pengaturan wilayah kerja PPAT satu Provinsi ini melihat kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, maksud dari PP No.

24 Tahun 2016 yaitu untuk menyesuaikan wilayah kerja itu, karena PPAT itu melekat dengan Notaris. Akan tetapi pada kenyataannya wilayah kerja satu Provinsi ini belum dapat diterapkan karena sangat terkendala dalam pembuatan akta PPAT itu, dimana PPAT harus berhubungan dengan Badan Pertanahan.¹¹

Belum dikeluarkannya Peraturan Menteri tentang pelaksanaan wilayah kerja PPAT satu Provinsi ini, sehingga sampai saat ini PPAT berpedoman pada peraturan sebelumnya yaitu PP No. 37 Tahun 1998 dimana daerah kerja PPAT satu wilayah Kabupaten/Kota. Sedangkan pengaturan wilayah jabatan Notaris

¹⁰ Boysal Parulian Sihombing, *Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, 2016, h.51.

¹¹ Hasil Wawancara dengan Notaris Yulhamdi, Notaris dan PPAT Kota Medan, Pada Tanggal 12 November 2020, Pukul 11.30 WIB.

satu Provinsi dapat menjalankan wewenangnya dalam satu Provinsi sesuai tempat kedudukannya, tetapi tidak boleh secara rutin menjalankan diluar tempat kedudukan, Karena masing-masing notaris dibagi tempat dan kedudukannya, dimana notaris berkewajiban membuka kantor, agar tercipta pelayanan yang merata kepada masyarakat.

Kewenangan PPAT dalam konteks pendaftaran tanah yaitu untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan PPAT mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan atas akta-akta PPAT yang dibuat selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal

ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Pasal 15 ayat (1) menjelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu dapat dilakukan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Kewenangan PPAT yang mempunyai wilayah kerja Provinsi dengan Notaris yang mempunyai wilayah jabatan Provinsi tidaklah sama. Seorang PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik; pemberian hak tanggungan; pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Sedangkan Notaris Pasal 15 ayat (1) menjelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu dapat dilakukan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Notaris dalam menjalankan kewenangannya mencakup seluruh wilayah satu Provinsi dari tempat kedudukannya. Begitu pula dengan wilayah kerja PPAT. berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 PPAT juga memiliki wilayah kerja dalam satu Provinsi, akan tetapi belum dijalankan sebagaimana mestinya, karena belum adanya Peraturan Menteri yang mengatur lebih

lanjut pelaksanaan wilayah kerja PPAT satu Provinsi ini sehingga PPAT dalam menjalankan kewenangannya masih dalam lingkup Kabupaten/Kota.

Peraturan tentang jabatan PPAT ini, melihat kepada UUJN tadi. Karena jabatan PPAT itu melekat di jabatan notaris, maka sepertinya PP ini menyesuaikan ketentuan dalam UUJN dimana wilayah kerjanya itu satu provinsi tempat kedudukannya itu Kabupaten/Kota. Tetapi dalam pelaksanaannya itu sangat terkendala karena dalam pembuatan akta PPAT itu berhubungan dengan Badan Pertanahan. Misalnya dalam hal cek bersih sertifikat kita berhubungan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di tempat kedudukan kita. Untuk balik nama sertifikat, itu juga berhubungan langsung dengan

Kantor Pertanahan wilayah setempat, kalau wilayah kerjanya provinsi misalnya PPAT Kota Medan akan membuat akta jual beli terhadap tanah yang berada di Tebing Tinggi berdasarkan PP ini dibolehkan. Tetapi dalam pelaksanaannya itu akan sulit, PPAT kota medan tersebut harus pergi ke Tebing Tinggi untuk melaksanakan pendaftaran haknya.¹²

Wilayah kerja Satu Provinsi Bagi PPAT ini belum dapat diterapkan sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur lebih lanjut terkait pelaksanaan wilayah kerja Satu Provinsi ini. Salah satu kendala yang dapat dilihat sulitnya akses online database di masing-masing Kantor Pertanahan tempat objek itu berada. Memang saat ini

¹² *Ibid.*

belum ada dampak yang signifikan bagi PPAT dengan belum berlakunya wilayah kerja PPAT Satu Provinsi ini, akan tetapi seharusnya sudah dapat diterapkan, demi menunjang efisiensi kerja Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Terkait kecepatan transfer datanya masih ada persoalan teknisnya, dimana ketika itu menjadi Satu Provinsi karena Kantor Pertanahan itu masih Kabupaten/Kota yang lingkup kerjanya di wilayahnya sendiri, data itu belum ada secara umum di Provinsi di Kantor pertanahan lain, sistem KKP yang masih berbasis Kantor Pertanahan, kecuali nantinya jika sudah semua data bidang tanah itu terdaftar seluruhnya melalui kegiatan PTSL, seluruh bidang tanah sudah terdaftar di Indonesia dan basis data itu bisa diinput atau diakses

seluruh Indonesia barulah bisa efektif. Jika nantinya semua data itu sudah siap secara online barulah bisa dilakukan, namun sekarang ini belum dapat dilakukan seluruhnya, masih sekitar 50 % data yang secara online bisa dilakukan pelayanan, sehingga target beberapa tahun lagi semua pelayanannya dapat dilakukan secara online.¹³

Pelaksanaan cek bersih online juga masih terdapat hambatan-hambatan, karena ketika bidang tanah itu akan dilakukan cek bersih ketika sertifikat lama, belum dilakukan plotting maka dia akan terhambat untuk melakukan cek bersihnya, begitu juga Hak Tanggungannya. Hanya

¹³ Hasil Wawancara dengan Abdul Rahim Lubis, Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, Pada Tanggal 08 Maret, Pukul 10.30. WIB.

sekarang karena diwajibkan itu semuanya, sebelum membuat hak tanggungan harus diplotting terlebih dahulu. Sehingga harus ditambah prosedur lagi untuk plotting bidang-bidang tanah yang didaftar tahun-tahun sebelumnya tahun 90 an yang belum di plotting. Apabila sudah terdata seluruh bidang tanah maka memungkinkan untuk dilaksanakan, tetapi sekarang dengan keterbatasan kantor BPN yang dimana keterbatasan tanah yang belum terdaftar itu masih ada separuhnya lagi, basis data masih di Kantor Pertanahan Satu Kabupaten/Kota belum ke Provinsi. Salah satu sarana yang dapat dilakukan nantinya seperti PIN untuk akses online sudah bisa terintegrasi kalau sudah terdaftar semuanya dan kunci

pentingnya harus sudah ada Peraturan Menterinya.¹⁴

Jabatan antara Notaris dan PPAT merupakan satu jabatan yang hanya boleh dirangkap Notaris sebagai PPAT dan PPAT sebagai Notaris, oleh karena itu wilayah jabatannya atau wilayah kerjanya harus sama. Walaupun antara Notaris dan PPAT terdapat perbedaan kewenangan diantara keduanya, tetapi dalam menjalankan kewenangan antara Notaris dan PPAT ada yang harus disinergikan.

III. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Wilayah Kerja PPAT dan Pengaturan Wilayah Jabatan Notaris Yang Mempunyai Kedudukan di Kota yang Sama

¹⁴ *Ibid.*

bahwa pengaturan wilayah kerja PPAT yaitu diatur dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 2016 bahwa lingkup kerja PPAT 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. Adapun pengaturan mengenai Wilayah jabatan notaris dijelaskan dalam Pasal 18 UUN Nomor 30 Tahun 2004 yang sekarang sudah diperbaharui dengan UU No. 2 Tahun 2014 bahwa Notaris mempunyai Wilayah Jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi dari tempat kedudukannya. Akan tetapi Notaris tidak boleh berturut-turut melakukan itu, Karena masing-masing Notaris dibagi tempat kedudukannya, agar notaris dapat

mengelola Kantornya dengan lebih baik, sehingga notaris tidak hanya berfokus pada satu tempat, sehingga tercipta pemerataan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. dapat dikatan bahwa pengaturan wilayah kerja PPAT satu Provinsi ini melihat kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu maksud dari PP No. 24 Tahun 2016 yaitu untuk menyesuaikan atau menyelaraskan agar Notaris dan PPAT mempunyai wilayah kerja yang sama yaitu satu Provinsi, karena PPAT itu melekat dengan Notaris.

2. Kewenangan PPAT yang mempunyai wilayah kerja Provinsi dengan Notaris yang mempunyai wilayah jabatan Provinsi tidaklah sama. PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Sedangkan Notaris diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Bahwa seorang PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik; pemberian hak tanggungan; pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Sedangkan Notaris Pasal 15 ayat (1) menjelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu dapat dilakukan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perbedaan antara PPAT dan Notaris juga terletak pada lembaga yang mengaturnya. Lembaga yang berwenang untuk membina profesi PPAT adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang, sedangkan Notaris dibawah naungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris dapat merangkap sebagai PPAT, selama masih dalam wilayah jabatan Notaris, akan tetapi kewenangan Notaris

menurut UUJN tidak sama dengan kewenangan PPAT yang diatur oleh peraturan perundang-undangan lain yang mengatur kewenangan PPAT.

3. Efektivitas Terhadap Wilayah kerja PPAT satu Provinsi dan Wilayah Jabatan Notaris satu Provinsi bahwa pada wilayah kerja PPAT satu Provinsi peraturannya sudah seharusnya diberlakukan karena akan sangat efektif bagi PPAT karena bisa membuka peluang seorang PPAT untuk menjalankan kewenangannya dalam lingkup kerja yang lebih luas. pelaksanaannya yang mengarah ke sistem online akan mempermudah bagi PPAT apabila online database memadai. Akan tetapi peraturan ini belum dapat dijalankan karena belum adanya petunjuk pelaksana dalam menjalankan wilayah kerja

PPAT satu Provinsi ini, dapat dikatakan yang menjadi salah satu penyebabnya karena sistem online untuk akses ke BPN satu Provinsi belum memadai. Begitu pula untuk wilayah jabatan Notaris satu Provinsi ini Kalau untuk notaris, itu memberi peluang kepadanya untuk membuat aktanya diluar tempat kedudukannya. Akan tetapi, untuk daerah yang sedikit Notarisnya maka akan memberi kesulitan bagi masyarakat jika seorang notaris itu terus-menerus berada di luar tempat kedudukannya. Notaris dan PPAT adalah satu jabatan yang melekat, sehingga dalam menjalankan kewenangannya antara Notaris dan PPAT harus ada yang disinergikan. Oleh Karena itu wilayah kerjanya harus sama, sehingga sudah selayaknya wilayah kerja PPAT ini

dilaksanakan agar dapat mengikuti wilayah jabatan Notaris, sehingga antara Notaris dan PPAT dalam menjalankan kewenangannya lebih efisien tidak membuang waktu, tenaga dan biaya, sehingga Notaris/PPAT itu berkemampuan menjalankan tugas dengan baik dan tepat.

B. Saran

1. Diharapkan kepada Pemerintah agar memberi kejelasan tentang petunjuk pelaksana Pasal 12 PP 24 Tahun 2016 ini, dimana dalam pelaksanaan wilayah kerja PPAT satu Provinsi ini salah satunya dengan meningkatkan sistem online untuk akses ke BPN satu wilayah Provinsi. Begitu pula pada UUJN masih banyak hal-hal yang perlu diperjelas lagi dalam

peraturannya agar para notaris dapat mengetahui lebih jelas wilayah jabatannya sehingga dapat menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik.

2. Kewenangan antara PPAT dan Notaris tidaklah sama dapat dilihat dari landasan hukum yang mengatur PPAT dan Notaris sudah berbeda. Oleh karena itu, diharapkan kepada Notaris/PPAT agar tetap menjalankan kewenangannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dapat meningkatkan dan mengembangkan kompetensinya dalam menjalankan kewenangannya.

3. Wilayah kerja PPAT satu Provinsi akan sangat efektif jika segera diberlakukan oleh karena itu, diharapkan agar wilayah

kerja satu provinsi ini dapat segera diterapkan. Notaris dan PPAT adalah satu jabatan yang melekat, sehingga dalam menjalankan kewenangannya antara Notaris dan PPAT harus ada yang disinergikan. Oleh Karena itu wilayah kerjanya harus sama, sehingga sudah selayaknya wilayah kerja PPAT ini dilaksanakan agar dapat mengikuti wilayah jabatan Notaris, sehingga antara Notaris dan PPAT dalam menjalankan kewenangannya lebih efisien tidak membuang waktu, tenaga dan biaya, sehingga Notaris/PPAT itu berkemampuan menjalankan tugas dengan baik dan tepat. Melihat kepada perkembangan sistem elektronik sekarang,

untuk kedepannya seharusnya pekerjaan Notaris/PPAT secara Nasional, karena apabila seluruh bidang tanah sudah terdaftar, seluruh data sudah masuk dan bisa melakukan pelayanan online, maka tidak akan menjadi masalah apabila dilakukan secara Nasional.

IV. Daftar Pustaka

Buku

- Adjie,Habib. 2007. *Telaah ulang : Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta*. Jakarta : Renvoi 8.44.
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Purba, Hasim.,dkk. 2006. *Sengketa Pertanahan Dan Alternatif Pemecahan Studi Kasus Di Sumatera Utara*. Medan : CV. Cahaya Ilmu.
- Supriadi.2006. *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.

Susanto, Herry. 2010. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*. Yogyakarta : UII Press.

Tanggal 08 Maret 2021, Pukul 10.30 WIB.

Yulhamdi, Notaris dan PPAT Kota Medan, Tanggal 12 November 2020, Pukul 11.30 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Tesis

Sihombing, Boysal Parulian. *Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Tesis. Magister Kenotariatan. Universitas Sumatera Utara. 2016.

Internet

<https://bh4kt1.wordpress.com/>
Perpindahan Tempat
Kedudukan dan Wilayah Kerja
PPAT//

Wawancara

Abdul Rahim Lubis, Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara,