



Penghapusan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Bandung

Amanda Salsabila Fauziyah¹, Tjhong Sendrawan².

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, salsabilafamanda@gmail.com.

²Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, tjhongsendrawan@ui.ac.id.

Corresponding Author: salsabilafamanda@gmail.com¹

Abstract: *The authority to make authentic deeds in the land sector is given to PPAT. Apart from PPAT, the task and authority to do deeds in the land sector is given to PPATS for remote areas that still do not have enough PPAT. The purpose of appointing PPATS to make authentic deeds in the land sector for regions that do not yet have enough PPATs is to make it easier and facilitate people who want to make deeds in the land sector. However, currently, the number of PPATs is very large in many areas, especially in the Bandung Regency area. Even though there are already many PPATs in the Bandung Regency area, the role of PPATS is still maintained. The purpose of this research is to find out the role of PPATS in the Bandung Regency and find out the regulations regarding PPATS that should be implemented in the Bandung Regency. The method used is a doctrinal method using primary data sources and secondary data. The primary data source in this research was obtained through direct interviews with sources. Secondary data sources in this research were obtained through a literature study of primary legal materials and secondary legal materials. The results of this research show that the role of PPATS in Bandung Regency is no longer needed considering the large number of PPATs in Bandung Regency and taking into account several impacts of continuing to carry out the role of PPATS in Bandung Regency. Eliminating the role of PPATS in Bandung Regency is possible because, currently, more people are submitting applications to PPAT than PPATS. Thus, the government can focus more on optimizing the role of PPAT.*

Keyword: *Land Deed Making Official, Land Deed, Temporary Land Deed Making Official.*

Abstrak: Kewenangan membuat akta autentik di bidang pertanahan diberikan kepada PPAT. Selain PPAT, tugas dan kewenangan membuat akta di bidang pertanahan diberikan kepada PPATS untuk daerah terpencil yang masih belum memiliki cukup PPAT. Tujuan ditunjukkannya PPATS untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan bagi daerah yang belum memiliki cukup PPAT adalah untuk mempermudah dan memfasilitasi masyarakat yang hendak melakukan pembuatan akta di bidang pertanahan. Namun, saat ini jumlah PPAT sudah sangat banyak ditemukan di daerah-daerah, khususnya di daerah Kabupaten Bandung. Meskipun sudah terdapat banyak PPAT di daerah Kabupaten Bandung, namun hingga saat ini peran PPATS tetap dipertahankan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peran dari

PPATS di Kabupaten Bandung dan mengetahui pengaturan mengenai PPATS yang seharusnya diberlakukan di Kabupaten Bandung. Metode yang digunakan adalah metode doktrinal dengan menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan narasumber. Sumber data sekunder pada penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peran PPATS di Kabupaten Bandung tidak diperlukan lagi mengingat jumlah PPAT yang sudah banyak di Kabupaten Bandung dan dengan mempertimbangkan beberapa dampak dari tetap dijalkannya peran PPATS di Kabupaten Bandung. Penghapusan peran PPATS di Kabupaten Bandung sudah dimungkinkan karena saat ini lebih banyak masyarakat yang mengajukan permohonan kepada PPAT dibandingkan PPATS. Dengan demikian, pemerintah dapat lebih fokus untuk memaksimalkan peran dari PPAT.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

PENDAHULUAN

Perbuatan hukum menyangkut tanah merupakan hal yang umum dilakukan di masyarakat. Tanah sendiri dalam pengertian yuridis meliputi segala sesuatu yang ada di atas permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang berbatas (Isnaini & Lubis, 2022). Di Indonesia, aturan-aturan yang berkaitan dengan hukum pertanahan diatur dalam Hukum Tanah. Budi Harsono membagi hukum agraria menjadi beberapa bidang hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam, yaitu terdiri dari hukum tanah, hukum waris, hukum pertambangan, hukum perikanan, hukum kehutanan, serta hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa (Isnaini & Lubis, 2022). Untuk bidang hukum tanah, bidang hukum ini mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi (Isnaini & Lubis, 2022).

Hak atas tanah dapat diberikan kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta diberikan kepada badan hukum. Perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi perolehan secara *originair* dan secara *derivatif*. Perolehan secara *originair* merupakan perolehan secara asli, contohnya dengan cara membuka tanah atau okupasi. Sedangkan perolehan secara *derivatif* adalah diperoleh karena terjadinya peralihan hak secara yuridis (Wawan, 2022). Untuk melakukan perubahan terhadap hak atas tanah tersebut diperlukan peran dari pejabat berwenang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Peran untuk membuat akta autentik berkaitan dengan hak atas tanah dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998), PPAT merupakan 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. PPAT terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu PPAT biasa, PPAT Sementara (PPATS), dan PPAT Khusus (Latjandu et al., 2024). PPAT biasa dapat merangkap juga sebagai Notaris. PPATS berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 37 Tahun 1998 merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta PPAT di daerah yang belum terdapat cukup PPAT. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT berupa membuat akta PPAT tertentu khusus dalam hal pelaksanaan program atau tugas dari pemerintah tertentu (Peraturan Perundang-undangan, 1998).

PPAT berperan untuk melaksanakan sebagian kegiatan dari Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah dengan cara melakukan pembuatan akta tanah. Tugas dan

wewenang dari PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 2016). Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, yang berwenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu adalah PPAT (Peraturan Perundang-undangan, 1997).

Meskipun PPAT dan PPATS sama-sama memiliki tugas dalam membuat akta autentik mengenai hak atas tanah, namun terdapat beberapa perbedaan antara PPAT dan PPATS. Perbedaan yang paling nyata adalah dari wilayah kerja dan pengangkatan PPAT dan PPATS. PPATS hanya berada di daerah yang belum memiliki PPAT dengan jumlah yang cukup. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk daerah kerja tertentu, sedangkan PPATS diangkat dan ditunjuk sebagai PPATS oleh Kepala BPN (Muthohar & Purnawan, 2017). PPAT biasanya merupakan seseorang yang telah memenuhi pendidikan spesialis kenotariatan ataupun program pendidikan khusus PPAT (Peraturan Perundang-undangan, 1998, Pasal 6). Seorang PPAT dapat juga merangkap sebagai notaris (Mazaya & Marlyna, 2021). Untuk PPATS dapat diemban oleh seorang Camat atau Kepala Desa yang di wilayahnya belum memiliki cukup PPAT (Peraturan Perundang-undangan, 1998, Pasal 5 ayat 3).

Adanya PPATS dikarenakan masih kurangnya PPAT di daerah-daerah tertentu sehingga diangkatlah PPATS untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam membuat akta autentik di bidang pertanahan (Djumardin & Cahyowati, 2017). Baik PPAT maupun PPATS memiliki peran utama yang sama untuk membuat akta di mengenai hak atas tanah. Sebagai pejabat yang sama-sama menjalankan tugas tersebut menyebabkan adanya kesamaan peran dan wewenang dari PPAT dan PPATS. Meskipun PPATS memiliki peran yang sama pentingnya dengan PPAT, namun seiring dengan bertambahnya jumlah PPAT saat ini di beberapa wilayah, jumlah PPAT saat ini sudah cukup banyak untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat menyangkut pembuatan akta autentik mengenai hak atas tanah. Kondisi tersebut menyebabkan sebuah pertanyaan mengenai keberlanjutan peran PPATS di daerah-daerah yang sudah memiliki jumlah PPAT yang cukup.

Adanya kesamaan peran antara PPAT dan PPATS dapat menimbulkan beberapa permasalahan, salah satunya memunculkan persaingan (Fitria & Sa'adah, 2022). Di samping itu, kesamaan peran tersebut juga dapat menyebabkan adanya konflik kepentingan dan adanya tumpang tindih kewenangan (Latjandu et al., 2024). Potensi konflik dan permasalahan yang timbul dari adanya PPATS di daerah yang sudah terdapat cukup PPAT juga dapat menyebabkan kebingungan di masyarakat mengenai siapa yang seharusnya membuat akta autentik saat masyarakat memerlukan untuk membuat akta di bidang pertanahan. Padahal, tujuan utama dari diangkatnya PPATS adalah untuk memenuhi kekurangan PPAT di daerah-daerah tertentu. Akan tetapi, nyatanya saat ini jumlah PPAT sudah bertambah banyak, terutama di daerah Kabupaten Bandung.

Keberadaan PPAT yang sudah mencukupi di daerah Kabupaten Bandung membuka potensi untuk menghapuskan peran PPATS di daerah tersebut. Apabila PPATS tetap dipertahankan di daerah tersebut padahal sudah terdapat cukup PPAT, maka hal tersebut dapat menyebabkan tidak efektif dan efisien. Akan tetapi, hingga saat ini peran PPATS di Kabupaten Bandung tetap dipertahankan.

Terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang relevan dengan tulisan ini. Penelitian tersebut terkait dengan kebutuhan PPATS Camat di Kota Tasikmalaya yang ditulis oleh Muhammad Iqbal Akbar Nugraha dan Edith Ratna dengan judul "Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Tasikmalaya" (Iqbal & Ratna, 2022). Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa saat ini Penunjukan PPATS di wilayah Kota Tasikmalaya tidak diperlukan lagi karena jumlah PPAT di Tasikmalaya sudah melebihi formasi yang seharusnya. Berbeda dengan penelitian tersebut, terdapat penelitian lain yang dilakukan oleh Fachrul Rozy Latuconsina dan Lita Tyesta ALW dengan judul "Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Khususnya Mengenai Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta

Tanah Semnetara di Kabupaten Maluku Tengah” (Rozy & Tyesta, 2018). Menurut penelitian tersebut, peran dari PPATS masih diperlukan mengingat jumlah PPAT di Kabupaten Maluku Tengah yang belum banyak serta kondisi wilayah yang terdiri dari berbagai pulau menyebabkan kesulitan akses bagi masyarakat.

Merujuk pada penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya pada wilayah berbeda, dapat dilihat bahwa perlu atau tidaknya peran PPATS menyesuaikan dengan kondisi dari masing-masing wilayah atau daerah. Saat ini, belum ada penelitian yang mengangkat pembahasan terkait peran PPATS di Kabupaten Bandung. Berdasarkan permasalahan-permasalahan terkait PPATS dan jumlah PPATS di Kabupaten Bandung, maka tulisan ini akan membahas mengenai masih diperlukan atau tidaknya peran dari PPATS di Kabupaten Bandung melalui data yang ada serta alasan yang mendasari masih dilibatkannya PPAT Sementara di Kabupaten Bandung meskipun jumlah PPAT di wilayah tersebut sudah memenuhi formasi dari sudut pandang PPATS.

Pembahasan dalam jurnal ini akan didahului dengan pendahuluan yang memaparkan latar belakang dan pentingnya pembahasan terkait topik dalam jurnal ini, ruang lingkup pembahasan, serta kerangka jurnal. Pada bagian pendahuluan juga akan menampilkan rumusan masalah serta metode yang digunakan dalam penelitian jurnal ini. Kemudian, akan dilanjutkan dengan bagian diskusi dan analisis dari peraturan terkait serta data-data yang diperlukan dalam pembahasan masalah. Setelah itu, jurnal ini akan ditutup dengan kesimpulan dan saran.

METODE

Penelitian ini akan menggunakan metode doktrinal, yaitu penelitian mengenai aturan hukum, prinsip, konsep ataupun doktrin (Purwati, 2020). Bentuk penelitian yang digunakan berupa penelitian preskriptif, yaitu penelitian untuk memperoleh saran-saran mengenai hal yang harus dilakukan untuk mengatasi suatu permasalahan tertentu yang harus diatasi (Qamar & Syah, 2020). Dalam bentuk penelitian ini menggunakan data primer melalui wawancara kepada narasumber dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Solikin, 2021). Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain terdiri dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, penelitian ini juga akan menggunakan bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku dan jurnal ilmiah. Dari bahan hukum tersebut nantinya akan dikaji isi peraturan perundang-undangan yang terkait. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Pejabat Pembuat Akta Sementara Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Boedi Harsono, PPAT adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah untuk tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu (Santoso, 2017). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT muncul untuk memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak mengenai pemindahan hak atas tanah (HS, 2019). PPAT dapat dikategorikan dalam 3 (tiga) jenis, yaitu PPAT, PPAT Sementara (PPATS), dan PPAT Khusus.

PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki tugas utama untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan mengenai hak atas tanah (HS, 2019). PPAT ini harus memenuhi

persyaratan-persyaratan sebelum diangkat sebagai PPAT dan sudah lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi. Sementara PPATS adalah seorang pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT berupa pembuatan akta PPAT di daerah yang belum terdapat cukup PPAT (Peraturan Perundang-undangan, 1998, Pasal 1 Angka 2). Pejabat BPN juga dapat menjadi PPAT yang merupakan PPAT Khusus, dimana tugasnya adalah melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka melaksanakan program atau tugas pemerintah (Peraturan Perundang-undangan, 1998, Pasal 1 Angka 3).

PPAT diangkat berdasarkan surat keputusan pengangkatan dari Menteri setelah memenuhi syarat sebagai PPAT (Peraturan Perundang-undangan, 2017, Pasal 1 Angka 6). PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. Dalam surat keputusan tersebut juga akan memuat mengenai tempat kedudukan dan daerah kerja dari PPAT. Sedangkan PPATS diangkat berdasarkan penunjukan oleh Kepala BPN (Muthohar & Purnawan, 2017). Penunjukan tersebut dilakukan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan peran PPAT di daerah-daerah yang belum memiliki PPAT yang cukup.

Jabatan PPATS dilaksanakan oleh seorang camat atau kepala desa. Seorang camat yang akan diangkat menjadi PPATS harus mengikuti pendidikan dan pelatihan terlebih dahulu yang diadakan oleh BPN yang dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Penunjukan camat sebagai PPATS hanya dilakukan dalam kondisi daerah tersebut masih tersedia formasi sebagai PPAT (Iqbal & Ratna, 2022). Secara administratif dan struktural, camat merupakan bagian dari pemerintahan daerah yang berada di bawah Bupati atau Walikota dan bertanggung jawab kepadanya (Iqbal & Ratna, 2022). Artinya, camat merupakan Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Kehadiran PPATS pada mulanya bertujuan untuk mempermudah masyarakat di daerah terpencil yang masih belum terdapat PPAT. Tidak adanya PPAT di daerah terpencil tersebut menyebabkan masyarakat tidak dapat melaksanakan pembuatan akta autentik mengenai perbuatan hukum menyangkut tanah sehingga ditunjuklah PPATS untuk mengatasi permasalahan tersebut. Berdasarkan penjelasan Pasal 5 ayat (3) huruf a PP No. 37 Tahun 1998, yang dimaksud dengan daerah terpencil yang belum memiliki cukup PPAT adalah daerah yang belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri. Sebaliknya, bagi daerah yang formasinya sudah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, maka camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPATS. Selain itu, apabila dirasa masyarakat di daerah terpencil tetap mengalami kesulitan untuk datang ke Kantor Kecamatan untuk membuat akta autentik mengenai tanah, maka Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas sebagai PPATS (Peraturan Perundang-undangan, 1998).

Kewenangan yang diperoleh oleh PPAT dan PPATS merupakan kewenangan atribusi, dimana kewenangan ini diberikan oleh kekuasaan hukum untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam membuat akta autentik berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun (Latjandu et al., 2024). Baik PPAT maupun PPATS sama-sama memiliki tugas untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah sebagai bentuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta autentik mengenai perbuatan hukum yang berhak dibuat oleh PPAT dan PPATS meliputi (Peraturan Perundang-undangan, 1998):

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan;
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Meskipun PPAT dan PPATS memiliki kesamaan tugas dalam membuat akta autentik mengenai pertanahan, namun terdapat perbedaan antara PPAT dan PPATS, salah satunya mengenai wilayah kerja, cara pengangkatan, persyaratan jabatan, dan jangka waktu dari jabatan. Untuk daerah kerja PPAT sebelumnya berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 meliputi satu wilayah kerja kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Namun, sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 2016, daerah kerja PPAT berubah menjadi meliputi daerah provinsi dan memiliki tempat kedudukan di Kabupaten/Kota. Daerah kerja tersebut berbeda dengan PPATS, dimana daerah kerjanya mencakup wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar dari penunjukannya. Artinya, bagi PPATS Camat daerah kerjanya mencakup satu kecamatan tempat kerjanya menjadi Camat. Sedangkan PPATS Kepala Desa mencakup satu desa tempat kerjanya sebagai kepala desa (Isnaini, 2020).

Pengangkatan PPATS pada awalnya bertujuan untuk mengisi kekosongan PPAT di daerah-daerah terpencil yang jumlah PPAT nya masih terbatas. PPATS diberikan kewenangan menjalankan tugas sebagai PPAT untuk sementara waktu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas jasa pembuatan akta autentik mengenai pertanahan. Hal tersebut merupakan tindakan yang diambil oleh pemerintah untuk menyediakan pelayanan bagi masyarakat. Sikap tersebut diambil karena banyak dari masyarakat yang pada akhirnya hanya membuat transaksi di bidang pertanahan dengan cara membuat perjanjian di bawah tangan (Rozy & Tyesta, 2018). Hal tersebut tentunya bertentangan dengan ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, dimana dalam Pasal 37 diatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPA yang berwenang. Selain itu, perjanjian hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan juga akan menyulitkan bagi masyarakat saat hendak melakukan pendaftaran hak atas tanahnya.

Meskipun ada PPATS yang membantu peran PPAT, namun tugas membuat akta autentik di bidang pertanahan tetap menjadi tugas utama dari PPAT. Berkembangnya kebutuhan masyarakat di bidang pertanahan menyebabkan banyaknya PPAT baru yang telah tersebar di berbagai daerah, termasuk juga di daerah yang sebelumnya masih mengandalkan PPATS karena jumlah PPAT yang masih belum banyak. Dengan bertambahnya jumlah PPAT saat ini, masyarakat seharusnya sudah dapat langsung membuat akta autentik di bidang pertanahan yang dibuat oleh PPAT tanpa perlu lagi menggunakan PPATS.

Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Sementara di Kabupaten Bandung

Saat ini peran PPATS menjadi sebuah perdebatan karena terdapat beberapa pendapat yang menyatakan bahwa PPATS sudah tidak diperlukan di beberapa daerah di Indonesia, namun terdapat juga pendapat yang menyatakan bahwa masih diperlukannya peran PPATS di beberapa daerah di Indonesia. Beberapa daerah yang masih memerlukan peran dari PPATS berdasarkan penelitian sebelumnya antara lain Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Maluku Tengah. Di Kabupaten Boyolali peran PPATS masih diperlukan karena belum tercukupinya PPAT di daerah tersebut dan masih memungkinkan untuk ditambah jumlahnya (Muthohar & Purnawan, 2017). Sedangkan di Kabupaten Maluku, PPATS masih diperlukan karena Kabupaten Maluku sendiri terdiri dari 18 (delapan belas) kecamatan yang tersebar di berbagai pulau sehingga akses yang dimiliki masyarakat terbatas (Rozy & Tyesta, 2018). Sementara itu, di Kota Tasikmalaya keberadaan PPATS sudah tidak diperlukan karena formasi di Kota Tasikmalaya sudah melebihi formasi yang seharusnya ditentukan (Iqbal & Ratna, 2022).

Di samping adanya perbedaan pendapat mengenai masih diperlukan atau tidaknya PPATS, nyatanya terdapat beberapa kekurangan dari adanya PPATS. Salah satu kekurangannya adalah camat atau kepala desa yang menjadi PPATS tidak semuanya memiliki latar belakang pendidikan yang sama dengan PPAT mengenai dunia PPAT (Latjandu et al., 2024). Hal ini disebabkan beragamnya latar belakang pendidikan dari PPATS yang tidak semuanya mendalami mengenai hukum pertanahan dan ilmu lainnya berkaitan dengan PPAT. Kondisi tersebut dapat menyebabkan kurangnya penguasaan terhadap peraturan yang berlaku

serta menimbulkan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaannya (Latjandu et al., 2024). Adanya konflik kepentingan juga berpotensi terjadi karena camat merupakan PNS yang menjalankan tugas sebagai bagian dari pemerintahan daerah. Artinya, terjadi dwifungsi dan rangkap jabatan apabila camat atau Kepala Desa menjadi PPATS (Iqbal & Ratna, 2022).

Adanya dwifungsi tugas menyebabkan PPATS tidak fokus pada satu tugas saja (Iqbal & Ratna, 2022). Berbeda dengan PPAT biasa yang tidak merangkap jabatan sehingga lebih dapat bertindak adil dan objektif tanpa dipengaruhi siapapun. Masa jabatan PPATS juga dapat dikatakan tidak menentu karena mengikuti masa jabatannya sebagai camat atau kepala desa. Penunjukan PPATS di daerah yang sudah terdapat cukup PPAT juga berpotensi menimbulkan persaingan diantara keduanya (Fitria & Sa'adah, 2022). Kesamaan peran antara PPAT dan PPATS juga dapat menimbulkan kebingungan kepada masyarakat mengenai siapa yang seharusnya mereka datang pada saat perlu membuat akta autentik menyangkut pertanahan.

Permasalahan-permasalahan dan kekurangan-kekurangan dari adanya PPATS dapat mempengaruhi terhadap kualitas dari akta yang dibuat oleh PPATS dan beberapa permasalahan hukum lainnya. Dari permasalahan dan perdebatan mengenai masih diperlukan atau tidaknya PPATS harus dilihat dari jumlah PPAT yang diperlukan pada suatu daerah. Salah satu daerah yang mengalami hal ini adalah di daerah Kabupaten Bandung. Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN (Kementerian ATR/BPN), saat ini jumlah PPAT di Kabupaten Bandung sudah mencapai 409 orang (Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2024). Selain itu, jumlah PPATS di Kabupaten Bandung saat ini berjumlah 32 orang (Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2024). Padahal, jumlah kecamatan di Kabupaten Bandung sendiri berjumlah 31 kecamatan. Artinya, dengan jumlah kecamatan dibandingkan dengan jumlah PPAT yang ada di daerah tersebut, jumlahnya dapat dikatakan sudah banyak.

Melihat jumlah PPATS yang terdapat di Kabupaten Bandung saat ini dan sudah terpenuhinya formasi yang diperlukan untuk mengisi PPAT di daerah tersebut, maka seharusnya PPATS sudah tidak diperlukan lagi. Saat ini banyaknya PPATS yang masih membuat akta pertanahan di daerah Kabupaten Bandung dapat menimbulkan persaingan antara PPAT dan PPATS. Disamping itu, tetap dipertahankannya PPATS padahal sudah terdapat banyak PPAT di daerah tersebut menghilangkan tujuan awal diangkatnya PPATS, yaitu untuk membantu mengisi kekosongan PPAT karena kurangnya PPAT di daerah-daerah tertentu. Terlebih lagi, saat ini mengenai formasi PPAT sebenarnya sudah dihapus dengan diberlakukannya PP No. 24 Tahun 2016.

PP No. 24 Tahun 2016 telah memperluas wilayah kerja dari PPAT, dimana sebelumnya terbatas hanya di wilayah Kabupaten/Kota, sekarang wilayah kerja dari PPAT mencakup satu provinsi. Artinya, sebenarnya hal ini sudah mempermudah masyarakat di Kabupaten Bandung untuk mengakses PPAT di daerah tersebut. Dengan diperluasnya daerah kerja PPAT dapat menyebabkan PPATS tidak diperlukan lagi akibat daerah kerja yang semakin luas (Lutfiyani & Aminah, 2023). Hal tersebut dikarenakan peran PPAT saat ini tidak lagi terbatas pada satu Kota atau Kabupaten saja.

Penghapusan PPATS dinilai dapat meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan dan meningkatkan efisiensi di daerah Kabupaten Bandung karena mengingat PPAT lah yang sebenarnya memiliki tugas membuat akta autentik di bidang pertanahan dan memiliki kualifikasi yang lebih lengkap. Dengan menghapuskan PPATS di daerah Kabupaten Bandung dan fokus dengan jasa PPAT dapat menghasilkan layanan yang lebih seragam dan terpadu. Dengan demikian akan mengurangi kebingungan pada masyarakat terkait kewenangan PPAT dan PPATS. Adanya satu jenis PPAT yang bertugas untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan juga dapat mengatasi potensi konflik dan permasalahan hukum yang timbul.

Gagasan tersebut juga sejalan dengan pendapat yang termuat dalam Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut hasil kajian dalam Naskah Akademik tersebut, adanya PPATS menimbulkan beberapa permasalahan, seperti latar belakang pendidikan PPATS yang tidak memenuhi kebutuhan

PPAT, kesalahan yang seringkali dilakukan PPATS karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tertentu dalam akta, serta menimbulkan persaingan yang tidak sehat dalam menjalankan PPAT (Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2019). Selain itu, dalam pelaksanaan jabatan PPATS seringkali masyarakat yang berkaitan mengalami kesulitan saat hendak meminta salinan ekstra karena berkaitan dengan penyimpanan protokolnya serta kurangnya pengetahuan dalam bidang ke PPAT-an (Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2019). Dalam kajian tersebut terdapat pertimbangan untuk meniadakan keberadaan PPATS (Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2019).

Penghapusan PPATS di Kabupaten Bandung diharapkan dapat meningkatkan pelayanan pertanahan dan mengurangi kebingungan pada masyarakat terkait kewenangan dari PPAT dan PPATS. Selain itu, dengan adanya penghapusan tersebut juga dapat mengurangi potensi konflik hukum dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan. Penghapusan tersebut dapat menciptakan layanan yang lebih seragam, efektif, dan efisien karena hanya terfokus kepada satu jenis pejabat yang berwenang.

Penerapan peran PPATS di Kabupaten Bandung memiliki tujuan yang sama seperti pada daerah-daerah lainnya, yaitu karena pada awalnya jumlah PPAT di daerah ini masih belum mencukupi. Pada mulanya memang keberadaan PPATS sangat diperlukan di daerah Kabupaten Bandung untuk mengisi kebutuhan daerah-daerah yang masih memiliki kekurangan PPAT. Dengan adanya peran dari PPATS ini dapat memudahkan akses masyarakat yang memerlukan PPAT. Adanya peran camat atau kepala desa di Kabupaten Bandung membantu masyarakat karena lebih mudah terjangkau dari segi jarak, terlebih lagi bagi masyarakat yang saat itu tinggal di daerah yang memiliki keterbatasan akses. Akan tetapi, berdasarkan jumlah data PPAT yang terdapat di Kabupaten Bandung, saat ini jumlah PPAT sudah sangat banyak ditemukan.

Meskipun dari segi jumlah saat ini PPAT di Kabupaten Bandung sudah banyak, namun peran PPATS tetap dipertahankan. Hal ini menjadi suatu pertanyaan mengenai alasan yang mendasari tetap adanya peran PPATS di Kabupaten Bandung walaupun jumlahnya sudah cukup banyak. Untuk mengetahui alasan tersebut, dilakukan penelitian dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada 3 (tiga) orang narasumber yang merupakan seorang camat di Kabupaten Bandung. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan bertujuan untuk mengetahui alasan tetap diberlakukannya PPATS di Kabupaten Bandung dan mengetahui dari sudut pandang camat sebagai PPATS yang secara langsung mengetahui kondisi dalam praktiknya.

Berdasarkan pertanyaan yang diajukan mengenai peran PPATS di Kabupaten Bandung, para narasumber berpendapat bahwa peran PPATS merupakan peran yang sangat strategis karena mengingat posisinya sebagai camat yang merupakan kepala daerah membuat camat memahami betul kondisi masyarakat di daerahnya. Dari beberapa akta yang dibuat di Kabupaten Bandung, frekuensi masyarakat yang mengajukan permohonan akta pertanahan kepada PPATS dapat dikatakan jarang dibandingkan yang mengajukan kepada PPAT Notaris. Meskipun banyak sedikitnya akta yang diajukan kepada PPATS tergantung kepada wilayah dari kecamatannya. Peran pemerintah dalam memfasilitasi dan mendukung pelaksanaan tugas tambahan camat sebagai PPATS sudah baik. Akan tetapi, dari segi pembinaan para narasumber merasa pembinaan yang diberikan kepadanya masih belum optimal.

Mengenai koordinasi yang dilakukan antara PPATS dan instansi terkait seperti BPN maupun para kepala desa saat ini sudah berjalan dengan baik. Tugas tambahan camat sebagai PPATS pun menurut para narasumber tidak mengganggu tugas utamanya. Meskipun demikian, terdapat beberapa pendapat dari para narasumber yang menyatakan bahwa sebenarnya peran PPAT Notaris sudah cukup untuk menggantikan peran PPATS. Mereka ada yang berpendapat bahwa penghapusan PPATS dapat menyebabkan peningkatan atau penurunan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan itu tergantung dengan wilayahnya. Namun, ada juga yang berpendapat bahwa PPATS masih diperlukan mengingat luasnya wilayah Kabupaten Bandung dibandingkan dengan jumlah PPAT yang ada.

Para narasumber juga mengemukakan adanya beberapa tantangan yang ditemukannya dalam menjalankan tugas sebagai PPATS, diantaranya adalah mengetahui kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat berkaitan dengan pertanahan. Narasumber juga mengemukakan tantangan lain berupa masyarakat saat ini lebih banyak menggunakan jasa PPAT Notaris dibandingkan dengan PPATS. Selain itu, kurangnya pelatihan dan bimbingan teknis bagi camat selaku PPATS menjadi sebuah tantangan tersendiri.

Saran yang diberikan oleh para narasumber apabila peran PPATS dihapuskan adalah PPAT Notaris dapat lebih meningkatkan peran dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan melayani dengan segenap hati serta tidak mengutamakan dari segi ekonomis semata. Selain itu, narasumber juga menyarankan untuk dibentuk kantor unit di setiap wilayah kecamatan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan pelayanan mengenai pertanahan selain peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan peran PPATS selama ini seringkali dihadapkan dengan tugas mengenai penyelesaian awal mengenai permasalahan atau sengketa pertanahan. Sementara, untuk langsung mengurus ke kantor pertanahan atau BPN yang berada di Kabupaten Bandung memerlukan waktu dan pengeluaran yang lebih besar.

Berdasarkan hasil penelitian dengan narasumber dari camat Kabupaten Bandung yang merupakan PPATS, dapat diambil kesimpulan bahwa saat ini peran PPATS tetap dipertahankan karena masih ada beberapa wilayah di Kabupaten Bandung yang masih belum terjangkau PPAT. Akan tetapi, meskipun adanya kondisi tersebut, para narasumber juga berpendapat bahwa penghapusan PPATS bisa saja dilakukan dengan catatan adanya pembenahan di beberapa hal, seperti pelayanan dari PPATS dan kantor unit yang tersedia di setiap kecamatan. Di samping itu, melihat tanggapan dari para narasumber dapat terlihat bahwa saat ini frekuensi banyaknya permohonan pengajuan akta tanah lebih banyak diajukan kepada PPAT dibandingkan kepada PPATS. Artinya, dari hal ini dapat terlihat bahwa PPAT sudah dapat menjalankan tugasnya di daerah-daerah di Kabupaten Bandung meskipun tidak ada PPATS. Pelatihan dan pembinaan yang dianggap masih kurang juga menjadi salah satu tantangan yang dirasakan, namun dengan penghapusan tersebut seharusnya permasalahan ini sudah tidak akan muncul kembali sehingga pemerintah dapat lebih fokus untuk memaksimalkan peran dari PPAT.

KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan mengenai peran PPAT dan PPATS di Kabupaten Bandung serta mengenai kebijakan pelibatan PPATS di Kabupaten Bandung, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. PPATS berperan untuk membantu melaksanakan tugas PPAT berupa pembuatan akta PPAT di daerah terpencil yang belum terdapat cukup PPAT. Peran ini diberikan sementara waktu untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terkait pembuatan akta autentik di bidang pertanahan. Peran PPATS diemban oleh Camat berdasarkan penunjukan dari Menteri setelah memenuhi syarat sebagai PPATS. Seorang Kepala Desa juga dapat menjadi PPATS apabila masyarakat kesulitan untuk menjangkau Kantor Kecamatan. PPATS harus mengikuti pendidikan dan pelatihan terlebih dahulu yang diadakan oleh BPN yang dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Wilayah kerja PPATS Camat mencakup satu kecamatan tempat kerjanya menjadi Camat dan wilayah kerja dari PPATS Kepala Desa mencakup satu desa tempat kerjanya sebagai Kepala Desa.
2. Peran PPATS di Kabupaten Bandung seharusnya sudah dapat dihapuskan. mengingat saat ini sudah terdapat banyak PPAT di daerah Kabupaten Bandung sehingga seharusnya kebutuhan akan PPAT di daerah tersebut sudah mencukupi. Alasan tersebut didasari oleh kenyataan dalam praktik, dimana saat ini masyarakat lebih banyak mengajukan permohonan kepada PPAT dibanding PPATS. Artinya, dari hal ini dapat terlihat bahwa PPAT sudah dapat menjalankan tugasnya di daerah-daerah di

Kabupaten Bandung meskipun tidak ada PPATS. Dengan demikian, pemerintah dapat lebih fokus untuk memaksimalkan peran dari PPAT.

Pemerintah seharusnya dapat segera mengesahkan Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (RUU PPAT) sehingga terdapat kepastian mengenai pengaturan PPAT dan PPATS di Indonesia dan disesuaikan dengan kondisi masyarakat Indonesia saat ini.

REFERENSI

- Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. (2019). Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perancangan Undang-Undang Badan Keahlian DPR RI.
- Djumardin, & Cahyowati, R. (2017). Kewenangan Camat dan Kepala Desa sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Berlakunya UUJN. *Jurnal Notariil*, 2(2), 89.
- Fitria, R., & Sa'adah, N. (2022). Penunjukan Camat Sebagai PPAT Sementara di Wilayah Kerja Yang Formasi PPAT Telah Terpenuhi. *Notarius*, 15(1), 426.
- HS, S. (2019). Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sinar Grafika.
- Iqbal, M., & Ratna, E. (2022). Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Tasikmalaya. *Notarius*, 15(2).
- Isnaini, & Lubis, A. S. (2022). Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Pustaka Prima.
- Isnaini, H. (2020). Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kencana.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang. (2024). Daftar PPAT. [www.Atrbpn.Go.Id](http://www.atrbpn.go.id).
- Latjandu, R. D. ., Tampanguma, M. Y., & Mamahit, C. E. M. (2024). Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara Terhadap Akta Tanah. *Lex Privatum*, 13(5).
- Lutfiyani, F., & Aminah. (2023). Dampak Penghapusan Formasi Jabatan dan Perubahan Daerah Kerja PPAT Bagi PPAT dan PPATS. *Notarius*, 16(2), 820.
- Mazaya, N., & Marlyna, H. (2021). Kewajiban Bagi Notaris dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama. *Pakuan Law Review*, 7(2), 415.
- Muthohar, M., & Purnawan, A. (2017). Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali). *Jurnal Akta*, 4(4), 531.
- Peraturan Perundang-undangan. (1997). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN. 1997 No. 59, LL Setkab : 36 HLM).
- Peraturan Perundang-undangan. (1998). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Perundang-undangan. (2017). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (BN 2017, atrbpn.go.id : 18 Hlm).
- Purwati, A. (2020). Metode Penelitian Hukum Teori & Praktek. Jakad Media Publishing.
- Qamar, N., & Syah, F. (2020). Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal.
- Rozy, F., & Tyesta, L. (2018). Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Khususnya Mengenai Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Maluku Tengah. *Notarius*, 11(2), 180.
- Santoso, U. (2017). Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta. Kencana.
- Solikin, N. (2021). Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. Penerbit Qara Media.
- Wawan, R. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Dinamika*, 28(10), 4549.