

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24

TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

Oleh:

Komang Bayu Dipa Negara¹

I Gusti Ngurah Nyoman Krisnadi Yudiantara²

Universita Udayana

Alamat: JL. Pulau Bali No.1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Bar., Kota Denpasar, Bali (80114).

Korespondensi Penulis: bayudipa24@gmail.com, krisnadiyudiantara@unud.ac.id

Abstract. This research aims to examine the problems of Government Regulation (PP) Number 24 of 2016 , which expanded the working area of the Land Deed Official (PPAT) to one province. This flexibility gives rise to complex legal and ethical problems , including challenges in competition between PPATs and the potential for conflicts of interest. The research method used is a normative research method , using primary and secondary legal materials. The approaches used are the statute approach and the analytical approach to understand the implications of the applicable rules. The findings show that this expansion of the work area has the potential to create ambiguity in rule enforcement and inconsistencies in the deed-making process. The resulting competition raises ethical problems , such as unhealthy competition , a decrease in service quality due to a focus on quantity , and conflicts of interest , which affect the professionalism and integrity of PPATs. It is concluded that to mitigate risks and minimize conflict , effective regulation and supervision are urgently needed , along with service standardization , a strengthened code of ethics , and firm sanctions.

Keywords: Conflict, Land Deed Official (PPAT), Work Area.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan mengkaji problematika Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 yang memperluas wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi satu provinsi. Fleksibilitas ini menimbulkan problematika hukum dan

Received October 03, 2025; Revised October 23, 2025; November 03, 2025

*Corresponding author: bayudipa24@gmail.com

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

etika yang kompleks , termasuk tantangan kompetisi antar-PPAT dan potensi konflik kepentingan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif , dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Pendekatan yang digunakan adalah *statute approach* dan *analytical approach* guna memahami implikasi aturan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perluasan wilayah kerja ini berpotensi menimbulkan ambiguitas dalam penegakan aturan dan inkonsistensi dalam proses pembuatan akta. Persaingan yang timbul memunculkan problematika etika , seperti persaingan tidak sehat , penurunan kualitas layanan karena fokus pada kuantitas , dan konflik kepentingan , yang memengaruhi profesionalitas serta integritas PPAT. Disimpulkan bahwa untuk memitigasi risiko dan meminimalkan konflik , sangat diperlukan pengaturan dan pengawasan yang efektif , standarisasi layanan , kode etik yang diperkuat , serta sanksi tegas.

Kata Kunci: Problematis, PPAT, Wilayah Kerja.

LATAR BELAKANG

Tanah menjadi komoditas yang esensial dalam kehidupan manusia dari zaman ke zaman. Hal ini menjadi demikian diakrenakan mengingat bagaimana manusia bergantung penuh dalam berbagai aspek kehidupan terhadap tanah itu sendiri, seperti halnya tempat tinggal, bercocok tanam, sampai dimana terbentuknya suatu kelompok masyarakat dikarenakan adanya eksistensi tanah itu sendiri.¹ Tanah menjadi komoditas dikarenakan hal tersebut bahkan dapat dikatakan manusia bergantung penuh dari tanah dari awal kehidupan sampai saat manusia tersebut meninggal dunia tetap membutuhkan tanah dan dari hal tersebut juga tanah memiliki nilai ekonomi tersendiri. Dapat dipahami dari hal tersebut pemanfaatan tanah perlu menjadi suatu perhatian bagi seluruh individu mengingat tanah menjadi komoditas esensial dalam kehidupan manusia.

Dalam hal ini Indonesia yang dalam konstitusinya menyatakan diri sebagai negara hukum, tentunya perlu adanya pengaturan hukum terakit adanya pemanfaatan tanah tersebut. Terdapat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), UUPA sendiri hadir menjawab dan memberikan validasi dari konstitusi. Di dalamnya tanah tidak hanya sebatas terkait pemanfaatannya saja namun kepastian hukum dari hak

¹ Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197-210.

untuk memepreloh, proses menghindari sengketa, letak, batas, luas dan bidang atas tanah diatur secara penuh dalam ketentuan UUPA.² Adanya ketentuan mengenai hal tersebut tentunya bukan tanpa alasan dikarenakan apabila tidak ada pengaturan yang mengatur terkait hal ini tanah sebagai komoditas bisa saja dikuasi secara penuh oleh individu tertentu dan apabila terjadi kekosongan aturan akan hal tersebut tentu akan menyebabkan problematika tersendiri dikemudian hari.

Berdasarkan hal tersebut, pendaftaran atas tanah menjadi hal paling esnsial di era saat ini. Dalam hal ini terdapat peran akta otentik, akta otentik sendiri termuat dalam beberapa ketentuan undang-undang dalam ketentuan mendasar terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” dapat dipahami bahwa akta otentik merupakan suatu benda yang penting dikarenakan untuk eksistensinya memerlukan pejabat umum yang berwenang untuk memastikan dibuatnya akta tersebut, lebih jauh pejabat dalam konteks ini diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diubah melalui ketentuan Undnag-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUNJ) dalam ketentuan Pasal 1 UUNJ menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenanganlainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Dapat dipahami akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dengan tujuan tertentu yang dalam pembuatannya dilakukan oleh notaris. Namun, bila secara spesifik terkait pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak mikir atas tanah, kewenangan tersebut dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³ Kewengan PPAT dalam pembuatan akta otentik disini terbatas hanya pada pembuatan akta dalam bidang pertanahan seperti halnya jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, pemberian tanggungan, dan pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.⁴

² Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *Sasi*, 27(3), 335-345.

³ Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A. (2024). Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta. Hlm. 13.

⁴ Abdillah, S., & Sahindra, R. (2022). Spesialitas Notaris-PPAT Sebagai Profesi dan Jabatan Dalam Sistem Hukum Indonesia: Specialties of Notary-PPAT as a Profession and Position In the Indonesian Legal System. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 1(1), 11-24.

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

PPAT sendiri diatur secara spesifik melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini terdapat perubahan regulasi yang memperluas wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi satu provinsi berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menandai langkah besar dalam fleksibilitas dan mobilitas profesi ini. Sebelumnya, wilayah kerja PPAT terbatas pada lingkup kabupaten atau kota madya daerah tingkat II, yang memberikan batasan geografis yang lebih jelas. perubahan ini menawarkan peluang yang signifikan, terutama dalam mendukung efisiensi pelayanan kepada masyarakat dan memperluas aksesibilitas PPAT di daerah-daerah terpencil. Namun, fleksibilitas ini tidak lepas dari problematika hukum dan etika yang kompleks. Perluasan wilayah kerja memunculkan tantangan dalam hal kompetisi antar-PPAT, potensi terjadinya konflik kepentingan, hingga kekhawatiran terhadap penurunan kualitas layanan karena tingginya beban kerja atau keterbatasan pengawasan.

Dalam konteks etika profesi, regulasi ini membuka ruang bagi potensi pelanggaran, seperti praktik yang kurang transparan, dominasi PPAT tertentu di daerah strategis, dan persaingan yang tidak sehat. Di sisi lain, masyarakat yang menjadi pengguna layanan PPAT juga beresiko menghadapi ketidakpastian hukum akibat adanya perbedaan interpretasi regulasi atau standar layanan yang tidak konsisten antar wilayah. Hal ini menjadi tantangan besar bagi PPAT dalam menjaga integritas dan profesionalisme di tengah perubahan regulasi.

Lebih jauh, pergeseran ini menimbulkan pertanyaan kritis tentang sejauh mana pengaturan regulasi dapat memastikan bahwa PPAT tetap mematuhi etika profesi sekaligus mampu mengatasi problematika hukum yang timbul dari persaingan lintas kota dalam provinsi. Di tengah situasi ini, dibutuhkan evaluasi mendalam terhadap implementasi kebijakan, penguatan pengawasan, serta pembaruan kode etik yang relevan agar profesi PPAT tidak hanya berkembang secara legal, tetapi juga tetap menjunjung tinggi prinsip-prinsip moral dan keadilan yang menjadi landasan profesi hukum. Berdasarkan permasalahan tersebut penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian artikel dengan judul “**PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT**” adapun penelitian ini

tentunya tidak lepas dari penelitian terdahulu seperti halnya penelitian yang dilakukan oleh Indah Suryaningsih dalam disertasinya dengan judul “IMPLIKASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 PERUBAHAN DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG JABATAN PPAT TERHADAP DAERAH/WILAYAH KERJA PPAT.”⁵ Perbedaan utama dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah ruang lingkup pembahasan yang dibahas oleh penelitian ini adalah dari faktor perubahan apa yang terjadi atas wilayah kerja PPAT, kemudian respon PPAT, dan implikasi terkait jabatan PPAT itu sendiri dari adanya wilayah kerjanya.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan artikel ini adalah metode penelitian normatif, dengan menggunakan bahan hukum primer seperti halnya peraturan perundang-undangan kemudian penggunaan bahan hukum sekunder seperti halnya buku dan jurnal sebagai penopang dalam penulisan ini. Dalam hal memahami keseluruhan bahan hukum ini digunakan pendekatan seperti halnya pendekatan *statute approach* atau pendekatan melalui peraturan perundang-undangan yang ada, kemudian menggunakan pendekatan *analytical approach* guna memahami secara keseluruhan baik dari pemaknaan dan implikasi dari adanya aturan yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dampak Perluasan Wilayah Kerja PPAT Berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 Terhadap Pelaksanaan Hukum Pertanahan, Khususnya Dalam Konteks Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hak Masyarakat.

Perluasan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016, yang menetapkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi, membawa dampak signifikan terhadap pelaksanaan hukum pertanahan di indonesia. Perubahan ini, yang sebelumnya membatasi wilayah kerja PPAT pada satu kabupaten atau kota, dimaksudkan untuk meningkatkan

⁵ SURYANINGSIH, I. (2017). *Implikasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Ppat Terhadap Daerah/Wilayah Kerja Ppat* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

fleksibilitas dan aksesibilitas layanan kepada masyarakat. Namun, dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat menjadi isu yang perlu mendapatkan perhatian serius.

Dalam konteks kepastian hukum, perluasan wilayah kerja ini berpotensi menimbulkan ambiguitas dalam penegakan aturan.⁶ Dengan cakupan wilayah yang lebih luas, kemungkinan terjadinya perbedaan interpretasi antara aturan dan praktik hukum antar-PPAT menjadi lebih besar. Perbedaan ini dapat mengakibatkan inkonsistensi dalam proses pembuatan akta tanah, yang pada akhirnya dapat memicu sengketa di kemudian hari. Sebagai contoh, masyarakat yang membutuhkan layanan PPAT di daerah perbatasan kota mungkin menghadapi kesulitan dalam menentukan PPAT yang memiliki wewenang dan pamahaman yang sama terhadap peraturan setempat.⁷

Selain itu, dalam perlindungan hak masyarakat, perluasan wilayah kerja ini menciptakan tantangan baru. Salah satu masalah utama adalah potensi penurunan kualitas layanan akibat meningkatnya persaingan antar-PPAT. Dengan banyaknya PPAT yang dapat beroperasi di satu wilayah, masyarakat mungkin sulit untuk menilai kompetensi dan integritas PPAT yang mereka pilih. Persaingan yang ketat juga berisiko mendorong PPAT untuk mengutamakan kuantitas layanan daripada kualitas, sehingga masyarakat sebagai pihak yang dilayani dapat dirugikan. Lebih jauh, perluasan wilayah kerja ini juga membuka peluang bagi PPAT dari luar kota untuk mendominasi pasar di wilayah tertentu, terutama di daerah strategis atau kota besar. Hal ini dapat menciptakan ketidak seimbangan akses layanan antara wilayah perkotaan dan pedesaan, di mana masyarakat pedesaan mungkin mengalami keterbatasan layanan akibat minimalnya kehadiran PPAT di wilayah tersebut.

Meski demikian, perluasan wilayah kerja PPAT juga memberikan peluang positif jika dikelola dengan baik. Dengan akses yang lebih luas, masyarakat dapat memilih PPAT yang dianggap paling kompeten dan terpercaya, tanpa terikat oleh batas geografis yang kaku.⁸ Namun, untuk memastikan dampak positif ini dapat terwujud, diperlukan

⁶ Patmawati, N. (2025). Analisis Ketidakseragaman Regulasi Korporasi Di Indonesia: Tinjauan Kritis Dan Harmonisasi. *Jurnal Inovasi Hukum*, 6(3).

⁷ Rahmawati, M. A., & Wahyuni, S. (2025). Kontrovesi Layanan Ppat Dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 3(01).

⁸ Parameswari, R. C., Singal, L. K. C. O., & Supardi, S. A. C. (2024). Pembagian Wilayah PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya Berkaitan dengan PP No. 37 Tahun 1998. *UNES Law Review*, 6(3), 8643-8653.

pengawasan yang lebih baik dan ketat dari pemerintah, baik melalui penguatan peran Kantor Pertanahan maupun melalui mekanisme pengendalian dan evaluasi reguler terhadap kinerja PPAT. Dalam rangka menjaga kepastian hukum dan melindungi hak masyarakat, maka perlu dilakukan langkah-langkah strategis, seperti peningkatan kompetensi PPAT melalui pelatihan berkelanjutan, penyusunan kode etik yang lebih tegas, serta penguatan sistem pengawasan yang transparan dan akuntabel. Dengan demikian, perluasan wilayah kerja PPAT tidak hanya menjadi kebijakan yang memperluas akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, tetapi juga menjadi sarana untuk meningkatkan kualitas dan kepercayaan terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Problematika Etika Yang Muncul Akibat Persaingan Antar-PPAT Dalam Provinsi, Dan Bagaimana Hal Tersebut Memengaruhi Profesionalitas Serta Integritas PPAT Dalam Menjalankan Tugasnya.

Perluasan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, yang memungkinkan PPAT untuk beroperasi dalam satu wilayah provinsi, telah menciptakan tantangan etika yang kompleks.⁹ Sebelum kebijakan ini, wilayah kerja PPAT dibatasi pada lingkup kabupaten atau kotamadya, yang memberikan pembagian kerja yang lebih jelas. Namun, dengan kebijakan baru ini, PPAT dari berbagai daerah dalam provinsi dapat bersaing secara langsung untuk melayani masyarakat.¹⁰ Persaingan ini memunculkan sejumlah problematika etika yang dapat memengaruhi profesionalitas dan integritas PPAT dalam menjalankan tugasnya. Beberapa problematika tersebut meliputi beberapa faktor seperti halnya persaingan tidak sehat antar-PPAT dalam situasi di mana PPAT dari berbagai wilayah bersaing untuk mendapatkan klien di daerah strategis, terdapat potensi munculnya praktik-praktik tidak etis, seperti penawaran layanan dengan tarif yang sangat rendah dibawah standar yang ditetapkan. Meskipun hal ini mungkin menarik bagi masyarakat, praktik tersebut dapat merusak tatanan profesi karena PPAT lain yang beroperasi secara etis akan mengalami tekanan untuk mengikuti tren ini, meskipun hal itu

⁹ Swastika, R. (2024). *Tinjauan Hukum Dualisme Pengaturan Pelepasan hak Atas Tanah oleh Notaris dan Camat* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

¹⁰ Latjandu, R. D. (2024). Kedudukan Camat Sebagai Ppat Sementara Terhadap Akta Tanah. *Lex Privatum*, 13(5).

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

dapat mengurangi kualitas layanan yang mereka tawarkan. Persaingan semacam ini juga dapat mendorong terjadinya monopoli di wilayah-wilayah tertentu oleh PPAT yang lebih agresif dalam mencari klien, sehingga menghambat akses masyarakat terhadap layanan yang beragam.¹¹

Kemudian terdapat penurunan kualitas layanan, Dalam upaya untuk bersaing, beberapa PPAT mungkin lebih fokus pada kuantitas klien dari pada kualitas layanan. Hal ini berpotensi mengakibatkan ketelitian dalam proses pembuatan akta tanah terabaikan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan masalah hukum dikemudian hari. Misalnya, pengabaian dalam memverifikasi keabsahan dokumen atau data dapat membuka peluang terjadinya sengketa tanah atau bahkan penipuan.¹² Praktik semacam ini tidak hanya mencoreng reputasi individu PPAT, akan tetapi juga merusak citra profesi secara keseluruhan.

Selain itu, konflik kepentingan menjadi salah satu faktor, perluasan wilayah kerja ini juga membuka kemungkinan terjadinya konflik kepentingan, terutama jika PPAT memiliki hubungan pribadi atau bisnis dengan pihak-pihak tertentu yang terlibat dalam transaksi tanah. Dalam beberapa kasus, PPAT mungkin menghadapi tekanan untuk memihak kepada salah satu pihak atau untuk mengesahkan dokumen yang sebenarnya tidak memenuhi persyaratan hukum.¹³ Ketika hal ini terjadi, profesionalitas dan integritas PPAT sebagai pejabat yang seharusnya netral dan adil dapat dipertanyakan. Terdapat juga kondisi dimana risiko pelanggaran etika dalam promosi layanan, persaingan yang ketat juga mendorong PPAT untuk melakukan promosi layanan secara agresif, yang dapat berbenturan dengan aturan kode etik profesi. Misalnya, penggunaan iklan atau media sosial untuk menarik klien secara berlebihan. terutama jika melibatkan klaim yang tidak sepenuhnya akurat, dapat merusak kredibilitas profesi PPAT secara keseluruhan.

Adapun problematika terakhir adalah dampak terhadap profesionalitas dan integritas, problem etika yang muncul akibat persaingan ini sangat memengaruhi

¹¹ Parameswari, R. C., Singal, L. K. C. O., & Supardi, S. A. C. (2024). Pembagian Wilayah PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya Berkaitan dengan PP No. 37 Tahun 1998. *UNES Law Review*, 6(3), 8643-8653.

¹² Mubarok, M. I. H., & Nurlaela, I. (2025). Implikasi PPAT sebagai Pejabat Umum dalam Kasus Sertifikat Ganda pada Pengumpulan Data Sporadik. *El-Aqwal: Journal of Sharia and Comparative Law*, 67-80.

¹³ Lazuardi, L., Widayanti, A. N., & Syakura, F. P. (2024). Kepastian Hukum Jual Beli Dan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(12), 1346-1355.

profesionalitas dan integritas PPAT. Profesionalitas terancam ketika PPAT tidak lagi memprioritaskan kepatuhan terhadap standar hukum dan etika dalam menjalankan tugasnya. Integritas, yang seharusnya menjadi landasan utama dalam profesi ini, dapat terkikis jika PPAT lebih mengutamakan keuntungan finansial daripada tanggung jawab untuk melayani masyarakat secara adil dan transparan.

Untuk mengatasi problematika ini, diperlukan langkah-langkah konkret, seperti halnya Penguatan Kode Etik Profesi, kode etik PPAT perlu diperbarui dan disosialisasikan secara intensif agar mencakup panduan yang relevan dengan situasi persaingan yang baru. Kemudian peningkatan pengawasan dan penegakan hukum, pemerintah dan organisasi profesi perlu meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT, serta memberikan sanksi tegas terhadap pelanggaran etika. Selanjutnya pelatihan berkelanjutan, pelatihan yang berfokus pada aspek etika dan profesionalitas harus rutin dilakukan untuk meningkatkan kesadaran dan kapasitas PPAT. Adapun yang terakhir adalah penciptaan sistem intensif yang adil, sistem penghargaan bagi PPAT yang menunjukkan kinerja terbaik dalam aspek etika dan layanan dapat membantu menjaga standar profesionalitas. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan PPAT dapat menjaga profesionalitas dan integritasnya dalam menghadapi tantangan etika akibat persaingan yang semakin kompetitif, sekaligus tetap memberikan layanan terbaik kepada masyarakat.

Sejauh Mana Pengaturan Dan Pengawasan Terhadap Implementasi Perluasan Wilayah Kerja PPAT Dapat Meminimalkan Potensi Konflik Antar-PPAT Dan Memastikan Kualitas Layanan Tetap Terjaga.

Perluasan wilayah kerja Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, memberikan peluang besar bagi fleksibilitas praktik profesi ini, tetapi juga menimbulkan risiko baru, seperti meningkatnya persaingan antar-PPAT dan potensi konflik dalam pelaksanaan tugas. Untuk meminimalkan konflik dan memastikan bahwa kualitas layanan tetap terjaga, pengaturan dan pengawasan terhadap implementasi kebijakan ini menjadi elemen yang sangat penting. Pengaturan yang komprehensif dan pengawasan yang efektif akan berperan besar dalam menciptakan harmoni di antara PPAT serta menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat yang dilayani. Pengaturan terhadap implementasi perluasan

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

wilayah kerja PPAT harus mencakup beberapa aspek kunci yang dapat mencegah konflik, baik di antara PPAT maupun dengan masyarakat, adapun aspek tersebut meliputi standarisasi layanan, dengan perluasan wilayah kerja, variasi dalam prosedur kerja antar-PPAT dapat menimbulkan kebingungan dan konflik.¹⁴ Oleh karena itu, pemerintah perlu menetapkan standar layanan yang seragam untuk seluruh PPAT, termasuk prosedur administrasi, waktu penyelesaian, dan tarif jasa. Standar ini juga harus disosialisasikan kepada masyarakat agar mereka memiliki pemahaman yang sama tentang hak dan kewajiban mereka saat menggunakan layanan PPAT.¹⁵ Kemudian terdapat batasan dan aturan persaingan, untuk mencegah praktik persaingan tidak sehat, seperti penawaran tarif di bawah standar atau penggunaan metode promosi yang tidak etis, perlu dibuat regulasi yang mengatur batasan dalam kompetisi antar-PPAT. Misalnya, larangan praktik promosi agresif yang merugikan integritas profesi dan pembatasan jumlah klien per-bulan untuk menjaga kualitas layanan. Kemudian terakhir adalah bagaimana kode etik yang diperkuat, kode etik profesi PPAT harus diperbarui untuk mencerminkan tantangan yang muncul akibat perluasan wilayah kerja. Kode etik ini harus mencakup panduan tentang bagaimana PPAT berinteraksi dengan kolega di wilayah yang sama, menghindari konflik kepentingan, dan memastikan netralitas serta transparansi dalam melayani masyarakat.

Dalam hal ini pengawasan terhadap implementasi kebijakan ini menjadi faktor krusial dalam memastikan bahwa PPAT tetap bekerja sesuai dengan aturan dan etika profesi.¹⁶ Tanpa pengawasan yang kuat, risiko pelanggaran dan konflik akan semakin tinggi. Terdapat beberapa langkah pengawasan yang dapat dilakukan seperti halnya peningkatan peran operasi profesi, organisasi profesi, seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), harus diberdayakan untuk menjadi garda depan dalam pengawasan pelaksaan tugas PPAT. Organisasi ini dapat mengatur pelatihan, melakukan inspeksi rutin, dan menindaklanjuti laporan pelanggaran oleh anggotanya. Kemudian sistem evaluasi dan sertifikasi berkala, pemerintah dapat menerapkan sistem evaluasi dan sertifikasi berkala bagi PPAT untuk memastikan kompetensi mereka tetap terjaga.

¹⁴ Akbar, F., Fakhriah, S., & Saputra, M. A. (2024). Penerapan Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Satu Wilayah Provinsi. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(1), 69-76.

¹⁵ Yusuf, M., & SH, M. (2024). *Perlindungan Konsumen Terhadap Developer Dalam Jual Beli Rumah*. GUEPEDIA. Hlm. 24.

¹⁶ Rahmawati, M. A., & Wahyuni, S. (2025). Kontroversi Layanan Ppat Dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 3(01).

Evaluasi ini tidak hanya mencakup aspek teknis, tetapi juga kepatuhan terhadap kode etik dan kualitas pelayanan. Selain itu penerapan teknologi digital untuk pengawasan, penggunaan teknologi digital, seperti sistem manajemen dan terintegrasi, dapat membantu pemerintah memantau kinerja PPAT secara real-time. Sistem ini memungkinkan pelaporan otomatis terkait waktu penyelesaian layanan, kepuasan masyarakat, dan kepatuhan terhadap prosedur. Teknologi ini juga dapat membantu mengidentifikasi potensi konflik di wilayah tertentu. Adapun yang terakhir adalah sanksi tegas terhadap pelanggaran, untuk menjaga integritas profesi, diperlukan mekanisme sanksi yang jelas dan tegas bagi PPAT yang melanggar aturan atau kode etik. sanksi ini dapat berupa peringatan, pembekuan izin praktik, atau bahkan pencabutan izin jika terjadi pelanggaran berat.

Selain pengaturan dan pengawasan, beberapa langkah lain dapat diambil untuk memastikan kualitas layanan PPAT tetap optimal di tengah perluasan wilayah kerja seperti halnya peningkatan kompetensi melalui pelatihan, pelatihan berkelanjutan yang fokus pada perkembangan regulasi dan teknologi di bidang pertanahan harus rutin diadakan. Hal ini akan membantu PPAT meningkatkan kompetensinya dalam memberikan layanan berkualitas. Kemudian terdapat penciptaan sistem pengaduan masyarakat yang efektif, Masyarakat sebagai pengguna layanan harus memiliki akses ke mekanisme pengaduan yang transparan dan cepet. Sistem ini memungkinkan masyarakat melaporkan keluhan atau penyimpangan yang dilakukan PPAT.

Kemudian yang terakhir adalah kolaborasi dengan kantor pertanahan, PPAT harus terus menjalin kerja sama yang erat dengan Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa semua proses yang dilakukan selaras dengan aturan hukum yang berlaku.¹⁷ Kantor Pertanahan juga dapat memberikan masukan dan dukungan teknis kepada PPAT. Pengaturan dan pengawasan yang efektif adalah kunci untuk meminimalkan potensi konflik antar-PPAT dan menjaga kualitas layanan di tengah perluasan wilayah kerja mereka. Dengan regulasi yang jelas, pengawasan yang ketat, dan mekanisme penegakan hukum yang kuat, profesi PPAT dapat berkembangan secara sehat, kompetitif, dan tetap berpegang pada prinsip-prinsip hukum dan etika. Hal ini tidak hanya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan PPAT, tetapi juga memastikan bahwa tujuan

¹⁷ Praptaningrum, D. (2024). *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

PROBLEMATIKA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 : IMPLIKASI KONFLIK ANTARA PPAT

utama dari perluasan wilayah kerja, yaitu meningkatkan aksesibilitas dan efisiensi layanan, dapat tercapai tanpa mengorbankan kualitas dan integritas profesi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Perluasan wilayah kerja PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016, meskipun bertujuan strategis untuk meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas layanan pertanahan di tingkat provinsi, menghadirkan tantangan signifikan terkait problematika hukum, etika, dan persaingan. Persaingan yang berpotensi tidak sehat antar-PPAT dapat memicu konflik, praktik tidak etis (seperti tarif tidak wajar), dan sengketa hukum apabila tidak didukung standar yang seragam, sehingga berisiko merusak harmoni, mendelegitimasi integritas profesi, dan menurunkan kepercayaan publik. Oleh karena itu, untuk memitigasi risiko tersebut dan menjamin kepastian hukum, sangat diperlukan pengaturan dan pengawasan yang efektif dari pemerintah serta organisasi profesi, yang didukung oleh penguatan kode etik dan mekanisme sanksi yang tegas.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A. (2024). *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta* (hlm. 13).
- Yusuf, M., & SH, M. (2024). *Perlindungan konsumen terhadap developer dalam jual beli rumah* (hlm. 24). GUEPEDIA.

Jurnal

- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210.
- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *Sasi*, 27(3), 335–345.
- Abdillah, S., & Sahindra, R. (2022). Spesialitas Notaris-PPAT sebagai profesi dan jabatan dalam sistem hukum Indonesia: Specialties of Notary-PPAT as a profession and position in the Indonesian legal system. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 1(1), 11–24.

- Parameswari, R. C., Singal, L. K. C. O., & Supardi, S. A. C. (2024). Pembagian wilayah PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya berkaitan dengan PP No. 37 Tahun 1998. *UNES Law Review*, 6(3), 8643–8653.
- Latjandu, R. D. (2024). Kedudukan camat sebagai PPAT sementara terhadap akta tanah. *Lex Privatum*, 13(5).
- Lazuardi, L., Widyanti, A. N., & Syakura, F. P. (2024). Kepastian hukum jual beli dan pendaftaran tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *SinerGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(12), 1346–1355.
- Akbar, F., Fakhriah, S., & Saputra, M. A. (2024). Penerapan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah satu wilayah provinsi. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(1), 69–76.
- Mubarok, M. I. H., & Nurlaela, I. (2025). Implikasi PPAT sebagai pejabat umum dalam kasus sertifikat ganda pada pengumpulan data sporadik. *El-Aqwal: Journal of Sharia and Comparative Law*, 67–80.
- Lazuardi, L., Widyanti, A. N., & Syakura, F. P. (2024). Kepastian hukum jual beli dan pendaftaran tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *SinerGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(12), 1346–1355.
- Patmawati, N. (2025). Analisis ketidakseragaman regulasi korporasi di Indonesia: Tinjauan kritis dan harmonisasi. *Jurnal Inovasi Hukum*, 6(3).
- Rahmawati, M. A., & Wahyuni, S. (2025). Kontroversi layanan PPAT dalam keabsahan proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 3(01).
- Parameswari, R. C., Singal, L. K. C. O., & Supardi, S. A. C. (2024). Pembagian wilayah PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya berkaitan dengan PP No. 37 Tahun 1998. *UNES Law Review*, 6(3), 8643–8653.

Skripsi / Tesis / Disertasi

- Swastika, R. (2024). *Tinjauan hukum dualisme pengaturan pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat* (Tesis master). Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Praptaningrum, D. (2024). *Peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian hibah atas tanah yang belum bersertifikat* (Tesis master). Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).