

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG
BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG
TELAH MENINGGAL DUNIA**

TESIS



Oleh :

NAMA : ULIN NAFIAH

N.I.M. : 21302300279

ProgramStudi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG
BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG
TELAH MENINGGAL DUNIA**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**Oleh :
NAMA : ULIN NAFIAH
N.I.M. : 21302300279
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG
BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG
TELAH MENINGGAL DUNIA**

Oleh :

NAMA : ULIN NAFIAH

N.I.M. : 21302300279

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG
BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG
TELAH MENINGGAL DUNIA**

Oleh :

NAMA : ULIN NAFIAH

N.I.M. : 21302300279

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota


Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ULIN NAFIAH

NIM : 21302300279

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum/ Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH MENINGGAL DUNIA” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 22 Agustus 2025

Yang Menyatakan,



21302300279

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ULIN NAFIAH
NIM : 21302300279
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum/ Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul : "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH MENINGGAL DUNIA" Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung..

Semarang, 11 Agustus 2025

Yang Menyatakan,



21302300279

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Kuasa, atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH MENINGGAL DUNIA Tesis ini lahir dari sebuah permasalahan krusial dalam praktik pertanahan, yaitu bagaimana kedudukan hukum dan perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan ketika akta jual beli tanah yang menjadi dasar transaksi mereka dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah meninggal dunia sebelum proses pendaftaran hak atas tanah selesai. Fenomena ini menimbulkan potensi kerancuan hukum dan kerentanan bagi pihak yang beritikad baik.

Tesis ini berupaya mengupas lebih jauh mengenai dasar hukum dan mekanisme perlindungan yang tersedia bagi para pihak yang dirugikan akibat kondisi tersebut. Dengan judul tersebut, penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dari meninggalnya PPAT setelah pembuatan akta, tetapi juga mengidentifikasi celah hukum yang mungkin ada dan menawarkan solusi yang lebih komprehensif untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Melalui kajian mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan, tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam upaya menciptakan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Kami menyadari bahwa perjalanan menuju pemahaman yang utuh mengenai isu ini adalah sebuah proses yang kompleks. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan bagi para pembuat kebijakan, praktisi hukum, PPAT, serta masyarakat luas untuk bersama-sama merumuskan dan mengimplementasikan langkah-langkah strategis yang lebih efektif dan berkeadilan dalam menghadapi situasi seperti ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis memperoleh banyak dukungan, bimbingan, dan masukan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Prof Dr.Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. Selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang.
2. Prof Dr Gunarto SH MH selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof Dr Jawade Hafidz SH MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Dr. Nanang Sri Darmadi ,S.H.,M.H Ketua Program Magisterr Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan penuh ketulusan telah memberikan masukan, kritik yang membangun, serta arahan yang berharga selama proses penyusunan tesis ini. Setiap saran dan pandangan yang diberikan telah memperluas wawasan penulis dan menjadi fondasi penting dalam memperkuat kualitas dan kedalaman kajian dalam tesis ini.
6. Cinta pertama dan panutanku, Ayahanda H. Mohammad Jazuli dan pintu surgaku Ibunda Hj. Sholikahti. Terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang di berikan. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan bangku perkuliahan, namun mereka mampu senantiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah mendoakan, maupun memberikan perhatian dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana. Semoga ayah dan ibu sehat, panjang umur dan bahagia selalu.
7. Kepada kakak saya Muhammad Nur Said dan adek saya Muhammad Lutfi Najib terimakasih banyak atas dukungannya secara moril maupun materil, terimakasih juga atas segala motivasi dan dukungannya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai Magister.
8. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Putri Rahmawati, S.H.,M.H., Anggie Dafiah Leksono, S.H., Gista Maryana S.M., Ari Optimiati, S.H.,M.Kn, Ariyani Kurnia Illahi, S.Ked.,S.H., Gili Julianti,S.H.,M.Kn. Terimakasih telah mendengarkan keluh kesah penulis, berkontribusi dalam penulisan Tesis ini, memberikan dukungan, semangat, tenaga.Terimakasih telah menjadi bagian dalam perjalanan penyusunan saya hingga penyusunan tesis ini selesai.
9. Ulin Nafiah, ya! diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Sulit bisa bertahan sampai dititik ini, terimakasih untuk tetap hidup dan merayakan dirimu sendiri, walaupun sering kali putus asa atas apa yang sedang diusahakan. Tetaplah jadi manusia yang mau berusaha dan tidak lelah untuk mencoba. God thank you for being me independent women, i know there are more great ones but i'm proud of this achievement
10. Kepada seseorang yang pernah bersama penulis dan tidak bisa penulis sebut namanya. Terimakasih untuk patah hati yang diberikan saat proses penyusunan tesis ini. Ternyata perginya anda dari kehidupan penulis berikan cukup motivasi untuk terus maju dan berproses menjadi pribadi yang mengerti apa itu pengalaman, pendewasaan, sabar dan menerima arti

kehilangan sebagai bentuk proses penempaan menghadapi dinamika hidup. Terimakasih telah menjadi bagian menyenangkan sekaligus menyakitkan dari pendewasaan ini. Pada akhirnya setiap orang ada masanya dan setiap masa ada orangnya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, segala kritik, saran, dan masukan yang membangun akan selalu diterima dengan tangan terbuka demi perbaikan di masa mendatang. Harapan penulis, semoga karya ilmiah ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum kenotariatan dan PPAT,.

Semarang, 11 Agustus 2025

Penulis



ULIN NAFIAH
21302300279

ABSTRAK

Tanah memegang peranan fundamental dalam kehidupan manusia dan menjadi sumber daya yang sangat penting. Peralihan hak atas tanah, sebagai perbuatan hukum, harus dilaksanakan secara sah melalui akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik ini menjadi bukti kuat yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Namun, permasalahan muncul ketika PPAT yang telah membuat akta jual beli tanah meninggal dunia sebelum proses administrasi atau penyelesaian akta sepenuhnya rampung. Fenomena ini menimbulkan kekosongan norma hukum dan potensi kerentanan bagi pihak yang berkepentingan dalam mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang telah meninggal dunia serta mengkaji regulasi terkait tanggung jawab ahli waris PPAT yang meninggal dunia.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data primer meliputi peraturan perundang-undangan terkait jabatan PPAT dan KUH Perdata, sementara data sekunder diperoleh dari literatur hukum, jurnal, dan karya ilmiah. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mengkaji peraturan yang berlaku, doktrin, serta teori perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi mengenai PPAT yang meninggal dunia dan meninggalkan pekerjaan yang belum selesai, khususnya terkait akta otentik, masih belum komprehensif jika dibandingkan dengan pengaturan Notaris. PPAT yang meninggal dunia mewajibkan ahli warisnya untuk melaporkan dan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT pengganti yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun, kekosongan norma mengenai penyelesaian akta yang belum final dan kewenangan ahli waris dalam hal ini menciptakan ketidakpastian hukum. Perlindungan hukum preventif bagi pengguna jasa PPAT terwujud melalui pembuatan akta otentik yang sah, pemberian informasi, pelayanan maksimal, dan perlindungan hukum secara menyeluruh. Namun, ketika PPAT meninggal, perlindungan preventif ini terhambat. Perlindungan hukum represif atau reparatif menjadi krusial, termasuk penyerahan protokol dan penyelesaian akta oleh PPAT pengganti. Ahli waris memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memfasilitasi proses ini, namun tidak memiliki kewenangan membuat akta otentik. Ketiadaan sanksi yang jelas bagi ahli waris yang tidak menyerahkan protokol juga menjadi masalah. Diperlukan harmonisasi regulasi untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang optimal bagi para pihak.

Kata Kunci: , *Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Jual beli tanah*

ABSTRACT

Land plays a fundamental role in human life and is a vital resource. The transfer of land rights, as a legal act, must be legally executed through an authentic deed drawn up before a Land Deed Official (PPAT). This authentic deed serves as strong evidence that guarantees legal certainty and protection for the parties involved in the transaction. However, problems arise when the PPAT who has drawn up the land sale and purchase deed dies before the administrative process or deed settlement is fully completed. This phenomenon creates a legal vacuum and potential vulnerability for interested parties in obtaining adequate legal protection. This study aims to analyze the forms of legal protection for interested parties in land sale and purchase deeds drawn up by deceased PPATs and examine regulations related to the responsibilities of the deceased PPAT's heirs..

This research uses a normative juridical legal research method with a statute approach and a conceptual approach. Primary data sources include laws and regulations related to the position of PPAT and the Civil Code, while secondary data are obtained from legal literature, journals, and scientific works. Data analysis is conducted qualitatively by examining applicable regulations, doctrines, and theories of legal protection and legal certainty.

The research findings indicate that regulations regarding Land Deed Officials (PPAT) who pass away and leave unfinished work, particularly regarding authentic deeds, are still less comprehensive than those governing Notaries. A deceased PPAT requires his or her heirs to report and submit the PPAT protocol to a successor PPAT appointed by the National Land Agency. However, the lack of norms regarding the completion of incomplete deeds and the authority of the heirs in this regard creates legal uncertainty. Preventive legal protection for PPAT service users is realized through the preparation of valid authentic deeds, the provision of information, maximum service, and comprehensive legal protection. However, when a PPAT passes away, this preventative protection is hampered. Repressive or reparative legal protection becomes crucial, including the submission of the protocol and the completion of the deed by the successor PPAT. Heirs have a moral and legal responsibility to facilitate this process, but lack the authority to prepare authentic deeds. The absence of clear sanctions for heirs who fail to submit the protocol is also problematic. Regulatory harmonization is needed to provide legal certainty and optimal protection for all parties..

Keywords: , *Legal Protection, Land Deed Drafting Official (PPAT), Land Sale and Purchase Deed*

DAFTAR ISI

TESIS	i
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian	18
D. Manfaat Penelitian	19
E. Kerangka Konseptual.....	22
F. Kerangka Teoritis.....	29
G. Metode Penelitian	40
H. Sistematika Penulisan	46
BAB II KAJIAN TEORI	48
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	48
B. Tinjauan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	52
C. Tinjauan tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	64
D. Tinjauan tentang Akta Otentik.....	70
E. Tinjauan umum Jual Beli Dalam Hukum Islam.....	75
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	89
A. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia. 89	
B. Tanggungjawab Ahli Waris Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Telah Meninggal Dunia.....	114
C. Akta Jual Beli.....	127
BAB IV PENUTUP	135
A. Kesimpulan	135
B. Saran	137
DAFTAR PUSTAKA	139

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.¹

Sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam hal apa istilah tersebut digunakan. *Budi Harsono* memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa² “ Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi yang disebut

¹ G. Kartasapoetra, 1991 *Hukum Tanah. Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta ,hal .1

² Boedi Harsono, 2008 *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal.18

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Peralihan/pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum dan akibat perbuatan hukum peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.³

Untuk memperoleh tanah dapat dilakukan antara lain dengan jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴ Pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkannya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵

Untuk menjamin sahnyanya peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan secara autentik

³ Boedi Harsono, 2008, *Ibid*, hal. 70.

⁴ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cet. 10, PT Citra Aditya Bakti, Bandung hal 1.

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) diterjemahkan oleh R. Subekti

suatu jual beli, yang mana akta tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yaitu jual beli.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Sebagai perbuatan hukum, jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Adanya AJB dari PPAT sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai negara hukum, negara Indonesia menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Untuk terjaminnya kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik.

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016). Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa.

“PPAT adalah Pejabat Umum yang ditunjuk dengan Surat Keputusan Pemerintah dalam hal ini sekarang dikeluarkan oleh Kepala BPN untuk mewakili sebagian tugas negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penerbitan pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran aset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) dibidang hukum keperdataan dengan obyek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA dan dapat disimpulkan PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang Perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan Hak Atas Tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Direktorat Jendral Agraria sekarang pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”.⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

⁶ Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, hal. 33

Susun.⁷ Tujuannya adalah agar akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Jika hal ini terjadi tidak menutup kemungkinan bahwa PPAT akan ikut terkait dalam persoalan tersebut. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang berkaitan dengan pertanahan⁸, baik berupa penegasan terhadap suatu kepemilikan hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat baik oleh PPAT Notaris, PPAT Sementara, maupun oleh PPAT Khusus.

Kedudukan notaris selaku PPAT diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁹ dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur tentang persyaratan seorang notaris untuk dapat diangkat menjadi PPAT¹⁰. Di samping itu, untuk dapat diangkat sebagai PPAT, maka notaris wajib mengikuti ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan

⁷ Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

⁸ Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁹ *Ibid*

¹⁰ Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Nasional Republik Indonesia.¹¹ Syarat untuk dapat mengikuti ujian PPAT diatur pada Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹²

Pengangkatan dan pemberhentian PPAT diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹² Dalam menjalankan jabatannya, PPAT memformulasikan kehendak para pihak, dalam pembuatan perjanjian peralihan hak, pembebanan hak maupun surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dituangkan dalam akta PPAT yang bentuk dan redaksi telah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang prinsipnya sama dengan peraturan yang lama yaitu mengisi blanko cetakan yang telah dipersiapkan oleh Pemerintah, sekarang membuat sendiri. Dengan demikian untuk menjamin kepastian hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik.

Dalam Pasal 1867 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut sebagai BW) disebutkan ada istilah Akta Otentik, dan Pasal 1868 BW memberikan

¹¹Pasal 11 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹² Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu, akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan akta tersebut dibuat di tempat kewenangan dari pejabat umum tersebut.¹³ Menurut Suprayitno : “Setiap pejabat umum mempunyai tiga ketentuan pembuktian yaitu ketentuan pembuktian lahiriah, ketentuan pembuktian formil dan ketentuan pembuktian materil”. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.

Dibidang hukum keperdataan dengan obyek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA dan dapat disimpulkan PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan Hak Atas Tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Direktorat Jenderal Agraria sekarang pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT ataupun melanggar ketentuan perundang-undangan karena dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah, maka PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah,

¹³ Habib, 2011 Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal 5

apabila syarat-syarat yang telah ditentukan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu pejabat umum di Indonesia. Pejabat umum merupakan seseorang yang memiliki tugas dalam melayani masyarakat dalam bidang tertentu yang diangkat oleh instansi yang berwenang, hal ini disampaikan oleh Boedi Harsono.¹⁴ Effendi Patanginangin menyatakan bahwa pejabat umum yakni seorang yang diangkat oleh suatu badan yang memiliki wewenang dan bertugas untuk melayani masyarakat dalam bidang tertentu.¹⁵

Dasar hukum yang dijadikan pedoman teknis dalam pelaksanaan tugas PPAT antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, disahkan pada tanggal 24 September 1960 oleh Presiden Republik Indonesia (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 28 tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630, disahkan pada tanggal 2 Februari 2021 oleh Presiden Republik Indonesia pada

¹⁴ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar and Nanda Anisa Lubis, 2019, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku" *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. hal 80, 81 <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>. diakses pada tanggal 27 Juni 2025 pukul 13.00 WIB

¹⁵ Assikin, Abubakar and Lubis, 2019, *Ibid.* Hal 22

tanggal (PP No. 18 Tahun 2021), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Nomor 52 tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746, disahkan pada tanggal 5 maret 1998 oleh Presiden republik Indonesia (PP No. 37 Tahun 1998) juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893 (PP No. 24 Tahun 2016) serta peraturan pelaksana lainnya.¹⁶

Produk hukum yang dikeluarkan oleh PPAT adalah akta otentik yang merupakan protokol yang wajib dijaga oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya, karena hal ini juga menyangkut kepentingan para pihak dalam akta. Seseorang yang dapat menjalankan jabatan sebagai PPAT di Indonesia tidak hanya PPAT umum yang sering diketahui, namun terdapat pula PPAT Khusus dan PPAT sementara. PPAT Khusus yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang karena jabatannya ditunjuk untuk menjalankan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus untuk melaksanakan program atau tugas Pemerintah tertentu, sedangkan PPAT Sementara merupakan Pejabat Pemerintah karena jabatannya ditunjuk dalam rangka melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di

¹⁶ Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi and Sarip Sarip, 2019, “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPERDATA” Mahkamah : *Jurnal Kajian Hukum Islam*.hal 205-210 [https://www. syekhnuurjati.ac.id/jurnal/index.php/mahkamah/article/view/5372](https://www.syekhnuurjati.ac.id/jurnal/index.php/mahkamah/article/view/5372) diakses pada tanggal 27 Juni 2025 pukul 13.30 WIB

wilayah tertentu yang diketahui keberadaan PPAT masih sedikit, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016. Berdasarkan Pasal 30 PP No. 37 Tahun 1998 PPAT dapat mengajukan hak cuti kepada pejabat yang berwenang yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan dan Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan. Saat menjalankan cuti, PPAT yang bersangkutan akan diganti oleh PPAT Pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.

Akan tetapi sebagai manusia pasti akan menghadapi kematian, dan meninggalkan segala urusan duniawi, seperti halnya PPAT yang sedang menjalankan Jabatannya kemudian diketahui wafat berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 28 maka ahli waris/keluarganya atau karyawannya harus memberitahu kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak wafatnya PPAT. Ahli waris akan melaporkan kepada kepala pertanahan kabupaten/ kota, kemudian dilaporkan ke kantor pertanahan pusat untuk melakukan penunjukan PPAT Penerima Protokol dalam hal PPAT meninggal hal ini sebagaimana Pasal 27 PP No. 37 Tahun 1998.

Implikasi Hukum yang timbul akibat meninggalnya dunia nya PPAT adalah ketika PPAT meninggal kemungkinan yang terjadi salah satunya yakni belum ditandatanganinya minuta akta yang merupakan Protokol

PPAT, berkaitan dengan hal ini terdapat pekerjaan yang tertunda akibat PPAT yang bersangkutan meninggal yang berakibat hak-hak para pihak dalam pembuatan akta otentik tidak terpenuhi, antara lain tidak mendapatkan pelayanan secara maksimal, tidak diterimanya produk hukum bagi pengguna jasa berupa akta otentik, selain itu karena belum di tanda tangannya akta, maka akta tersebut masih belum menjadi Protokol PPAT yang berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya, dan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berisi tanda tangan PPAT maupun para pihak.¹⁷

Dalam Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor 41/Pdt.G/2018/PN Byw didalam tesis Ulya farida Telah terjadi Permasalahan meliputi keabsahan jual beli tanah yang berdasarkan kuitansi kosong dan tanggung jawab PPAT yang telah meninggal dunia atas akta yang dibuatnya cacat hukum..Hasil penelitiannya bahwa keabsahan akta jual beli yang berdasarkan adanya jual beli fiktif dengan menggunakan

¹⁷ Nur Fitriayu Surachman, 2022 “Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012” *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*.hal 55-69 <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/3345>. diakses pada tanggal 27 Juni 2025 pukul 13.39 WIB

kuitansi kosong yaitu tidak sah karena terdapat unsur itikad tidak baik yang dilakukan oleh pembeli dan tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya cacat hukum dalam jabatannya melanggar kode etik jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian tidak hormat karena telah melakukan pelanggaran berat dalam jabatannya dan terhadap kerugian pihak lain yang dideritanya akibat kesalahan PPAT tersebut yang mana dalam hal ini ditanggung oleh ahli waris dikarenakan PPAT yang bersangkutan telah meninggal dunia.

Selanjutnya studi kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 79/Pdt.G/2021/PN Smg, memutuskan bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena didasarkan pada dokumen yang tidak sah. Akibatnya, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan. Putusan ini menegaskan bahwa keabsahan akta PPAT sangat bergantung pada keabsahan dokumen pendukung dan prosedur hukum yang dipatuhi. Jika dasar hukum penerbitan sertifikat cacat, maka akta PPAT yang terkait juga kehilangan kekuatan hukumnya, sehingga tidak dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah secara sah.¹⁸

Dari narasi peristiwa tersebut di atas, tampak bahwa pengawasan dan pembinaan terhadap Protokol PPAT perlu dievaluasi kembali dalam kaitannya dengan peningkatan kinerja PPAT khususnya dalam hal

¹⁸ Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 79/Pdt.G/2021/Pn Smg

penyimpanan dan pemeliharaan Protokol. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT¹⁹ agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu tugas Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan dalam melaksanakan pengawasan adalah membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya yang telah ditetapkan sebagai pedoman PPAT dalam menjalankan tugas-tugasnya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti kasus yang dikemukakan sebelumnya.

Ketaatan hukum dan lemahnya pengawasan dari Kepala Kantor Pertanahan menjadi salah satu faktor timbulnya permasalahan terkait Protokol PPAT. Sebagai contoh PPAT diharuskan membuat laporan bulanan yang memuat daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya. Laporan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; Kepala Kantor Pelayanan Pajak; dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

¹⁹ Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa *Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT.*

Namun faktanya hal ini seringkali kurang dilaksanakan, Berdasarkan data yang diperoleh bahwa terdapat PPAT yang membuat laporan hanya sampai dengan tahun 2010 dan tidak mendapatkan sanksi atas pelanggaran tersebut. Kejadian seperti ini kemungkinan akan terulang kembali jika tidak diantisipasi melalui pengawasan dan pembinaan yang efektif. untuk itu diharapkan Kepala Kantor Pertanahan bisa lebih aktif menjalankan tugas dan fungsinya selaku pengawas dan pembina PPAT yang juga sebagai mitra kerja dari PPAT.

Di sisi lain, ketiadaan sanksi terhadap ahli waris yang melanggar Pasal 28 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang kewajiban Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia untuk menyerahkan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk oleh kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi juga menjadi penyebab timbulnya permasalahan dimana ahli waris PPAT tidak bersedia menyerahkan Protokol yang berada dalam penguasaannya.

Sebagai studi perbandingan, Notaris yang juga merupakan pejabat pembuat akta otentik di Indonesia, dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa Pejabat

Sementara Notaris merupakan seorang yang sementara waktu menggantikan tugas jabatan Notaris yang meninggal dunia, selanjutnya dijelaskan pula dalam Pasal 35 UUJN bahwa ketika Notaris meninggal dalam waktu menjalankan cuti, maka jabatannya akan digantikan untuk sementara waktu oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris, sehingga dalam hal ini terlihat peran Pejabat Sementara Notaris tidak hanya menerima protokol saja, namun juga menerima segala kepengurusan atas kepentingan hukum pengguna jasa dari Notaris yang meninggal dunia. Disitulah Nampak perlindungan hukum bagi pengguna jasa Notaris yang seharusnya juga diadopsi dalam pengaturan PPAT.

Terlihat masih belum ada aturan yang mengatur jika PPAT meninggal dunia dan meninggalkan pekerjaan yang belum terselesaikan namun, hanya menjelaskan bahwa terdapat PPAT Pengganti yang bertugas untuk sementara menggantikan PPAT yang sedang “cuti” sebagaimana Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016. Berdasarkan hal tersebut masih terdapat kekosongan norma mengenai perlindungan hukum pengguna jasa PPAT terhadap akta yang masih dalam proses penyelesaian akibat PPAT meninggal dunia.

Landasan utama di balik kewenangan PPAT adalah untuk menjamin kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum, khususnya dalam transaksi, dan peralihan hak atas tanah. Keadilan menuntut agar hak-hak yang telah dilegitimasi oleh negara melalui akta otentik senantiasa

terlindungi, terlepas dari perubahan status para pihak yang terlibat dalam pembuatannya, termasuk dalam hal kematian PPAT. Sebagaimana diungkapkan oleh Soekanto dan Mamudji dalam konteks penelitian hukum normatif,²⁰ hukum harus mampu memberikan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya, serta menjamin bahwa hak-hak yang telah diakui tetap dapat dipertahankan. Keadilan ini juga tercermin dalam prinsip bahwa hukum harus dapat diakses dan memberikan perlindungan secara berkelanjutan.

Kematian adalah bagian dari kodrat manusia, termasuk bagi seorang Notaris-PPAT. Namun, hal ini tidak seharusnya menjadi penghalang bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh hak-hak mereka yang telah tercatat secara sah dalam akta. Keadilan menuntut adanya mekanisme hukum yang memastikan bahwa kekuatan pembuktian dan keabsahan akta tetap terjaga, sehingga hak kepemilikan atas suatu barang yang telah diperjual belikan tidak serta-merta hilang atau menjadi problematik hanya karena PPAT pembuat akta telah meninggal dunia. Hal ini sejalan dengan ajaran bahwa hukum harus melayani kebutuhan masyarakat dan beradaptasi dengan realitas kehidupan, memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang telah dilegitimasi tetap memiliki keberlanjutan legalitasnya.

Masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah melalui PPAT mendambakan keamanan dan kepastian hukum atas aset mereka. Namun,

²⁰ Soekanto, S., & Mamudji, S., 2001. *Metode Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada Jakarta hal 15

ketika PPAT pembuat akta telah meninggal dunia, timbul potensi kebingungan dan hambatan praktis bagi masyarakat awam dalam mengakses kembali dokumen penting tersebut. Ketiadaan pemahaman yang memadai mengenai prosedur yang harus ditempuh pasca-meninggalnya Notaris dapat menciptakan keresahan dan ketidakpastian hukum, yang pada gilirannya dapat menghambat aktivitas mereka. Hal ini juga menyoroti aspek penting dari aksesibilitas hukum dan efisiensi birokrasi dalam pelayanan publik, yang merupakan elemen krusial dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum, seperti yang sering dibahas dalam studi-studi sosiologi hukum mengenai interaksi masyarakat dengan institusi hukum dalam bukunya Fithriatus Shalihah terkait Sosiologi Hukum sering menekankan pentingnya hukum yang hidup dalam masyarakat).²¹

Ketertarikan untuk mengangkat judul "Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Berkepentingan Atas Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT yang Telah Meninggal Dunia" didorong oleh beberapa alasan mendasar yang sangat relevan dengan praktik PPAT dan perlindungan hak-hak masyarakat, agar meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka terkait akta otentik, terutama dalam situasi yang tidak biasa seperti meninggalnya PPAT pembuat akta. Hal ini penting agar masyarakat tidak merasa terombang-ambing tanpa kepastian hukum,

²¹ Fithriatus Shalihah, 2017 *Sosiologi Hukum* Rajawali Pers, edisi cetakan 1, Depok hal., 53

sebagaimana sering diulas dalam jurnal-jurnal yang membahas literasi hukum masyarakat dan pentingnya pemahaman akan hak-hak legal.²²

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengangkat pembahasan mengenai masalah ini dalam bentuk penelitian Tesis ini dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH MENINGGAL DUNIA”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia?
2. Bagaimana regulasi yang mengatur terkait tanggungjawab ahli waris pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan menjadi target bagi penulis untuk melakukan penelitiannya sehingga beberapa tujuan dari penulis untuk tesis ini adalah sebagai berikut:

²² Prasetyo, Z. D., Setiawan, & Arifin, M, 2024, Membangun Literasi Hukum Dan Pendidikan Dalam Masyarakat. Dianmas Bhakti: *Jurnal Pengabdian Pada Masyarakat*, 1(1), hal 13–17. <https://doi.org/10.54035/dianmas.v1i1.480> diakses pada 25 Juni 2025 pukul 14.00 WIB

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia?
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis regulasi yang mengatur terkait tanggungjawab ahli waris pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia?

D. Manfaat Penelitian

Pada penelitian ilmiah terdapat sebuah tujuan dari peneliti. Dengan adanya penelitian inilah maka diharapkan dapat membuat suatu konsep dan pengembangan keilmuan. Sehingga dengan adanya penelitian ilmiah ini diharapkan dapat bermanfaat, yang diharapkan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Pengembangan Ilmu Hukum Kenotariatan
 - 1) Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan teori-teori hukum kenotariatan/PPAT, khususnya yang berkaitan dengan eksistensi dan keberlanjutan kekuatan hukum Akta Jual Beli Tanah dalam situasi pasca-meninggalnya PPAT.
 - 2) Memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai konsep perlindungan hukum yang berkelanjutan (*continuing legal protection*) terhadap Akta Jual Beli (AJB).

- 3) Menambah khazanah literatur hukum mengenai peran dan tanggung jawab PPAT pengganti atau instansi yang ditunjuk dalam menjaga keberlangsungan akta otentik Jual Beli Tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat (Pihak yang Berkepentingan):

- 1) Memberikan informasi dan pemahaman yang jelas mengenai hak-hak mereka, prosedur yang harus ditempuh, serta langkah-langkah yang perlu diambil ketika berhadapan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang telah meninggal dunia.
- 2) Meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya menyimpan salinan akta dengan baik dan mengetahui siapa yang harus dihubungi jika PPAT pembuat akta meninggal dunia.
- 3) Memudahkan masyarakat dalam mengakses dan menggunakan akta jual beli mereka untuk berbagai keperluan, sehingga dapat memperlancar urusan hukum dan ekonomi.

b. Bagi Profesi Notaris-PPAT

- 1) Memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kewajiban dan tanggung jawab PPAT terkait penyimpanan dan pengalihan protokol, terutama dalam mengantisipasi situasi di mana PPAT tersebut meninggal dunia.

- 2) Meningkatkan kesadaran akan pentingnya tertib administrasi dan pengelolaan protokol yang baik sebagai bentuk profesionalisme dan kepatuhan terhadap hukum.
- 3) Menjadi acuan bagi PPAT pengganti atau PPAT yang ditunjuk untuk menjalankan tugasnya dalam mengelola protokol PPAT yang telah meninggal dunia dengan baik dan profesional.

c. Bagi Pemerintah (Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Badan Pertanahan Nasional, dan Instansi Terkait Lainnya)

- 1) Menjadi masukan berharga untuk evaluasi dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Jabatan PPAT dan pengelolaan protokol.
- 2) Memberikan rekomendasi untuk perbaikan sistem pelayanan publik terkait pengeluaran salinan akta otentik, sehingga dapat meminimalkan hambatan birokrasi dan meningkatkan efisiensi.
- 3) Membantu dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif untuk melindungi hak-hak masyarakat dan menjaga kepastian hukum di Indonesia.

d. Bagi Akademisi dan Praktisi Hukum Lainnya

- 1) Menjadi referensi tambahan dalam kajian hukum kenotariatan/PPAT dan perlindungan hukum.

- 2) Memicu penelitian lebih lanjut di bidang yang sama, baik untuk memperdalam aspek tertentu maupun untuk mengeksplorasi isu-isu terkait lainnya.
- 3) Memberikan wawasan praktis mengenai tantangan dan solusi dalam implementasi hukum kenotariatan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan abstraksi dari kerangka teori. Kerangka konseptual ini menggambarkan konsep khusus yang merupakan berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dalam penelitian. Kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti.

Dalam kerangka konsepsi menjelaskan definisi-definisi operasional dengan tujuan untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu juga, penggunaan kerangka konsep juga bertujuan untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas.

Menurut *Maria S.W.* konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam satu bidang studi. Dengan demikian konsep merupakan penjabaran abstrak dari teori. Konsep yang menggambarkan abstraksi dari teori inilah yang dinamakan dengan kerangka konsep. Menurut Soerjono Soekanto kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan

diteliti.²³

Adapun peranan kerangka konsep atau kerangka pemikiran dalam penelitian sebagai berikut :

- 1) Sebagai orientasi dari masalah yang diteliti
- 2) Sebagai konseptualisasi dan klasifikasi yang memberikan petunjuk tentang kejelasan konsep, fenomena dan variabel atas dasar pengelompokan tertentu.
- 3) Sebagai generalisasi teori memberikan rangkuman terhadap generalisasi empirik dan antar hubungan dari berbagai proposisi yang didasarkan pada asumsi-asumsi tertentu baik yang akan diuji maupun yang telah diterima.

Oleh sebab itu dalam penulisan penelitian tesis ini juga didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penulisan yang sesuai dengan tujuan yang ditentukan melalui judul tulisan, berikut beberapa definisi operasional yaitu

1. Konsep Perlindungan Hukum

Definisi Perlindungan Hukum Merujuk pada upaya preventif dan represif yang dilakukan oleh negara atau badan hukum untuk melindungi hak, kebebasan, dan kepentingan warga negara dari potensi pelanggaran atau ancaman. Perlindungan hukum mencakup pemberian rasa aman dan keadilan bagi masyarakat.²⁴

²³ Gunardi, 2005. "Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam penelitian Ilmu Hukum" *Jurnal Era Hukum* No 1 . 13 September. hal 88

²⁴ Satjipto Raharjo, 2010, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Baktu, Bandung, hal. 74.

Bentuk-bentuk perlindungan Hukum Tedapat 2 Aspek
Perlindungan Hukum yaitu ;²⁵

- a. Aspek Preventif: Melalui pembuatan akta otentik yang sah, Notaris telah melakukan upaya preventif untuk mencegah sengketa di masa depan.
- b. Aspek Represif/Reparatif: Dalam konteks ini, perlindungan hukum muncul ketika Notaris pembuat akta meninggal dunia, yaitu bagaimana hak-hak yang tercatat dalam akta tetap dapat ditegakkan dan dilindungi melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum yaitu pertama berupa Kepastian Hukum (*Rechtzekerheid*) adalah Hak-hak yang tercatat dalam akta harus tetap dapat diakses dan diakui keberadaannya, kedua Keadilan (*Justice*) Pihak yang berkepentingan tidak boleh dirugikan hanya karena Notaris pembuat akta telah meninggal dunia. Akses terhadap Keadilan (*Access to Justice*) Masyarakat harus memiliki kemudahan untuk mengakses dokumen hukum dan proses hukum yang diperlukan.

2. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan

²⁵ Muchsin, 2003 *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal 14.

tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.²⁶

Menurut C.A.Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :²⁷

- a) Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
- d) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas

²⁶ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal 11.

²⁷ Herlien Soerojo, 2003 *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya hal 148.

tanah di negara Republik Indonesia.²⁸ Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah

4. Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.²⁹ Akta jual beli yang dibuat oleh

²⁸ H. Salim, HS., 2016 *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, , hal. 85.

²⁹ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020 “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3: hal 191.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.³⁰

Penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti

- a) Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b) Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli;
- c) Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
- d) Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
- e) Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.³¹

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat

³⁰ Erizka Permatasari, 2022 “Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen,” HUKUMONLINE.COM, , <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>. Diakses pada 25 juni 2025 pukul 14.30 wib

³¹ Gilang Romadhan, 2023 “Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan,” KompasTV, , <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>. Diakses pada 25 juni 2025 pukul 14.30 wib

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³² Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah. Fungsi Akta Jual Beli Sebagai bukti sah peralihan hak atas benda, dasar untuk pendaftaran hak milik, dan dokumen penting untuk berbagai transaksi hukum.³³

5. Pihak yang Berkepentingan

Definisi Pihak yang Berkepentingan Pihak-pihak yang secara langsung terlibat dalam pembuatan akta jual beli (penjual dan pembeli), serta pihak lain yang memiliki hak atau kepentingan terkait akta tersebut (misalnya, ahli waris, kreditur yang menggunakan agunan). Kebutuhan Pihak yang Berkepentingan Memperoleh salinan akta, melakukan pendaftaran hak, mengajukan kredit,

³² Abdi Dharma, 2019 “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997 (Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur),” *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* hal 55.

³³ <https://www.gramedia.com/literasi/akta-jual-beli/?srsltid=AfmBOoqEKEa00DA-hpSNonmuPoixJDnuUg1ezGZxJ89q3x2ksGcibTiv> diakses pada 22 Maret 2025 pukul 22.00 WIB

menyelesaikan sengketa, atau keperluan administrasi lainnya.³⁴

F. Kerangka Teoritis

Penelitian ini akan didasarkan pada dua pilar teori utama yang saling melengkapi untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli yang dibuat oleh Notaris yang telah meninggal dunia: 1. Teori Kepastian Hukum (*Rechtzekerheid*) 2. Teori Perlindungan Hukum (*Legal Protection*)

1. Teori Kepastian Hukum (*Rechtzekerheid*)

Teori Kepastian Hukum merupakan salah satu tujuan fundamental dari setiap sistem hukum yang beradab. Konsep ini menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, prediktabilitas, dan rasa aman bagi masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Kepastian hukum menuntut agar hak-hak yang telah diakui secara legal senantiasa dapat dipertahankan dan diakses oleh pemiliknya tanpa terhalang oleh perubahan status pihak yang berwenang atau kondisi eksternal yang tidak terduga. Tokoh-tokoh seperti *Friedrich Carl von Savigny* seorang pelopor Mazhab Sejarah Hukum, menekankan bahwa hukum tumbuh dari kesadaran hukum masyarakat (*Volksgeist*), dan oleh karena itu, hukum harus mencerminkan kebutuhan masyarakat akan ketertiban dan prediktabilitas.

³⁴ Prasetya Kurniawan Siregar 2023, Kedudukan Para Pihak Yang Melakukan Jual Beli Atas Tanah Yang Alas Haknya Menjadi Jaminan Hutang Di Bank, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2023 e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menjelaskan,³⁵ bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.³⁶

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu

³⁵ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, , Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 19

³⁶ Satjipto Rahardjo, 2012 *Ibid hal 20*

mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

Pemasalahan yang timbul dalam peneelitian ini ketika PPAT meninggal kemungkinan yang terjadi salah satunya yakni belum ditandatanganiya minuta akta yang merupakan Protokol PPAT, berkaitan dengan hal ini terdapat pekerjaan yang tertunda akibat PPAT yang bersangkutan meninggal yang berakibat hak-hak para pihak dalam pembuatan akta otentik tidak terpenuhi, antara lain tidak mendapatkan pelayanan secara maksimal, tidak diterimanya produk hukum bagi pengguna jasa berupa akta otentik, selain itu karena belum di tanda tanganinya akta, maka akta tersebut masih belum menjadi Protokol PPAT yang berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip

laporan, agenda dan surat-surat lainnya, dan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berisi tanda tangan PPAT maupun para pihak. Maka dari itu UU harus memberikan rasa kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

2. Teori Perlindungan Hukum (*Legal Protection*)

Teori Perlindungan Hukum, yang sering dikaitkan dengan pemikir hukum seperti Satjipto Rahardjo memandang hukum sebagai instrumen utama negara untuk melindungi hak, kebebasan, dan kepentingan warga negaranya. Perlindungan hukum ini dapat bersifat preventif, yaitu mencegah terjadinya pelanggaran sebelum terjadi, maupun represif atau reparatif, yaitu upaya untuk memulihkan hak atau memberikan ganti rugi ketika pelanggaran telah terjadi. Dalam konteks tesis ini, akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena telah melegitimasi dan menguatkan hak kepemilikan. Namun, ketika Notaris meninggal dunia, perlindungan hukum yang bersifat represif atau reparatif menjadi krusial.³⁷

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di

³⁷ Satjipto Raharjo, 2000 *ilmu Hukum*,: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung hal 53

Barat, bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan *rule of the law*. Dengan menggunakan konsepsi Barat, sebagai kerangka berpikir dengan landaasan pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia, adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah, bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.³⁸

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.³⁹

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan

³⁸ Philipus M. Hadjon, 1987 *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 38

³⁹ Satjipto Rahardjo, 1983 *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 121.

terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁴⁰

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:⁴¹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

Hal ini terdapat dalam peraturan Peraturan Perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman

⁴⁰ Muchsin, 2003 *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta hlm. 14.

⁴¹ *Ibid*, hal.20.

tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran

Relevansi dengan Pembahasan tesis ini, Teori ini menjadi lensa utama untuk menganalisis bagaimana sistem hukum dan profesi PPAT memberikan perlindungan kepada pihak yang berkepentingan dalam situasi pasca-kematian PPAT. Ini mencakup evaluasi terhadap: Mekanisme Preventif: Bagaimana Pertanggungjawaban Ahli Waris PPAT meninggal dunia Terkait akta otentik jual beli yang dibuat telah melindungi hak para pihak. Mekanisme Represif/Reparatif: Sejauh mana prosedur pengalihan protokol, penerbitan salinan akta oleh PPAT pengganti atau instansi yang ditunjuk, serta kekuatan pembuktian akta tersebut, efektif dalam melindungi hak-hak yang mungkin terancam akibat meninggalnya PPAT. Akses terhadap Keadilan: Apakah pihak yang berkepentingan memiliki akses yang mudah dan cepat terhadap dokumen dan proses hukum yang diperlukan untuk mempertahankan haknya.

Efektivitas Sistem Menilai apakah sistem perlindungan hukum yang ada telah memadai, efisien, dan adil dalam menghadapi tantangan yang timbul dari meninggalnya PPAT pembuat akta. Analisis akan mengidentifikasi kelemahan dalam sistem perlindungan hukum yang ada dan dampaknya terhadap pihak yang berkepentingan.

Dengan menggabungkan kedua teori ini, penelitian ini akan menganalisis secara komprehensif bagaimana prinsip kepastian hukum dapat tetap ditegakkan melalui mekanisme perlindungan hukum yang efektif, meskipun dihadapkan pada kondisi perubahan status PPAT pembuat akta. Analisis akan berfokus pada keselarasan antara tujuan hukum (kepastian dan keadilan) dengan implementasi praktisnya dalam menjaga hak-hak masyarakat atas akta jual beli.

3. Teori tanggung jawab

Menurut Abdul Kadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (tort liability) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:⁴²

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).

⁴² Abdulkadir Muhammad, 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hal 503.

3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya

Teori tanggung jawab Abdul Kadir Muhammad, yang membagi tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum menjadi tanggung jawab akibat perbuatan yang disengaja (*intentional tort liability*), kelalaian (*negligence tort liability*), dan tanggung jawab mutlak (*strict liability*), sangat relevan dalam menganalisis permasalahan yang timbul ketika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meninggal dunia dan meninggalkan pekerjaan yang belum selesai. Dalam konteks ini, tindakan PPAT yang lalai dalam menyelesaikan akta atau bahkan melakukan rekayasa transaksi jual beli seperti yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 41/Pdt.G/2018/Pn Byw, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Jika PPAT tersebut masih hidup, ia dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan ketiga teori tersebut. Misalnya, jika ada unsur kesengajaan dalam merekayasa akta, maka berlaku teori *intentional tort liability*. Jika kelalaian dalam prosedur pembuatan akta yang menyebabkan kerugian, maka berlaku teori *negligence tort liability*.

Lebih lanjut, ketika PPAT meninggal dunia, permasalahan timbul terkait penanganan protokol dan akta yang belum terselesaikan. Kasus yang terjadi di Kabupaten Bantaeng, Sulawesi Selatan, di mana ahli waris menolak menyerahkan protokol PPAT, menunjukkan potensi pelanggaran terhadap kewajiban hukum. Jika tindakan penolakan penyerahan protokol ini dapat dibuktikan sebagai perbuatan yang disengaja untuk menghalangi hak orang lain, maka dapat dikaitkan dengan teori intentional tort liability. Namun, dalam kasus di mana kelalaian PPAT yang meninggal dunia menjadi penyebab utama masalah (misalnya, tidak menyelesaikan akta sesuai prosedur), maka tanggung jawab ahli waris untuk mengganti kerugian dapat dilihat melalui lensa negligence tort liability, di mana kelalaian PPAT di masa lalu kini berdampak pada pihak yang berkepentingan.

Meskipun teori strict liability (tanggung jawab mutlak) mungkin tidak secara langsung berlaku dalam konteks kematian PPAT, namun semangatnya untuk memastikan tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat suatu perbuatan, terlepas dari unsur kesalahan, dapat menjadi dasar pemikiran dalam mencari solusi perlindungan hukum. Intinya, teori-teori tanggung jawab ini memberikan kerangka hukum untuk memahami siapa yang bertanggung jawab dan atas dasar apa, ketika terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan tugas PPAT yang berujung pada kerugian bagi

pihak yang berkepentingan, baik ketika PPAT tersebut masih hidup maupun setelah meninggal dunia dan tanggung jawab tersebut beralih kepada ahli warisnya atau institusi yang berwenang.

Dalam konteks perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang telah meninggal dunia, teori tanggung jawab ini menjadi krusial untuk menentukan dasar hukum tuntutan ganti rugi atau pemenuhan hak. Misalnya, jika terbukti ada kelalaian dalam pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT sebelum meninggal dunia, yang mengakibatkan cacat hukum pada akta tersebut, maka ahli waris dapat diminta pertanggungjawaban perdata untuk mengganti kerugian yang diderita oleh penggugat. Hal ini sejalan dengan konsep negligence tort liability, di mana kelalaian dalam menjalankan profesi dapat menimbulkan kewajiban mengganti kerugian.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan tata cara atau prosedur yang digunakan dalam melakukan suatu penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan pembaharuan ilmu pengetahuan yang berasal dari objek kajian yang diteliti.⁴³ Metode penelitian berguna agar suatu penelitian

⁴³ Suryana, 2010 *Metodologi Penelitian: Model Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung hal 21.

berjalan menjadi terarah sistematis, dan maksimal. Penelitian kali ini penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum yuridis normatif, yakni penelitian yang dilaksanakan dengan cara menganalisis hukum yang telah tertulis dari bahan Pustaka atau data sekunder belaka yang biasanya lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum.⁴⁴ Penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan merupakan penelitian yang berfokus untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma-norma hukum positif⁴⁵ Objek kajian dalam penelitian ini adalah norma hukum, konsep hukum, doktrin hukum, literatur hukum dan asas-asas hukum itu sendiri.⁴⁶

2. Metode pendekatan

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Yuridis *Normatif* yang mana penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka, dengan melakukan penelusuran terhadap segala aturan yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang dikaji, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

⁴⁴ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, 1995 *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta hal 33.

⁴⁵ Johnny Ibrahim, 2006 *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet 2, Bayumedia Publishing, Malang: hal 295.

⁴⁶ I Made Pesek Dianta, 2016 *Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group Jakarta hal 2.

Pendekatan perundang- undangan (*statute approach*) yaitu mencari jawaban atas rumusan masalah dengan merujuk pada hukum-hukum yang relevan seperti pada peraturan perundang-undangan dan regulasinya. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah mencari jawaban atas rumusan masalah dengan menggunakan beberapa pandangan dan doktrin- doktrin yang berkembang dalam penelitian ini dengan beberapa hukum yang masih relevan. Penelitian ini menggunakan doktrin dan menggunakan teori perlindungan Hukum dan teori kepastian hukum.

Pendekatan penelitian merupakan salah satu metode yang berfungsi membangun suatu hubungan dengan objek permasalahan yang tengah diteliti untuk tercapainya pengertian mengenai permasalahan dalam suatu penelitian.

3. Jenis dan Sumber Data

Penulisan penelitian menggunakan beberapa jenis sumber data, diataranya sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, yakni bahan hukum yang mempunyai sifat otoritatif. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang yang dibentuk pemerintah atau peraturan lain yang dibentuk oleh otoritas yang berwenang, dan dokumen-dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Penulisan ini menggunakan bahan hukum

primer yang memuat peraturan-peraturan sebagai berikut :

- 1) Alquran dan Hadist
- 2) Undang-Undang Dasar 1945
- 3) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432.
- 7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746.
- 9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893.
- 10) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Tahun 2021 Nomor 953.
- 11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tahun 1998 Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

- Pemerintah Tahun 1998 Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 13) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
 - 14) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
 - 15) Kode etik Ikatan pejabat Pembuat Akta Tanah, Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 112/KEP-4.1/ IV/2017.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang dapat memperjelas bahan primer, bahan ini berfungsi sebagai penguat sekaligus menegaskan data primer. Bahan primer diperoleh dari studi kepustakaan buku, artikel, jurnal dan sumber bacaan lainnya,

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang akan digunakan oleh penulis dapat diambil dari situs web, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum, Ensiklopedia serta sarana ajar (hand out) tentang tata cara penulisan karya ilmiah.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang menjadi hukum positif di Indonesia. Bahan hukum sekunder diperoleh dengan mencari berbagai literatur yang terdapat dipergustakaan, dan karya ilmiah dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip literatur yang mempunyai keterikatan dengan permasalahan dalam penelitian kali ini. Bahan

hukum tersier penulis dapatkan dari kamus besar bahasa Indonesia serta kamus hukum online yang sekiranya mudah diakses oleh penulis dan pembaca nantinya.

5. Metode Analisis Data

Analisis dapat diartikan sebagai kegiatan yang mencari dan menyusun berbagai data yang telah diperoleh melalui berbagai sumber untuk kemudian diklasifikasikan ke dalam kategori tertentu, sesuai dengan kepentingannya, kemudian data-data tersebut disimpulkan agar lebih mudah untuk dipahami.⁴⁷

Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif.⁴⁸ Analisis yuridis kualitatif merupakan metode analisis yang digunakan untuk menguraikan data secara komprehensif dan bermutu dalam bentuk kalimat yang, runtun, teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif untuk mempermudah interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁴⁹ Analisis dalam metode ini bersumber dari bahan hukum, seperti konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar, maupun pandangan penulis sendiri

Metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian kualitatif, yaitu data cara penelitian deskriptif analisis.

⁴⁷ Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Depok: hal 137.

⁴⁸ Muhammad, 2013 *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, PT Grafindo Persada, Jakarta: hal 152.

⁴⁹ *Op cit* hal 138

Kerangka berpikir deduktif induktif digunakan dalam penelitian ini, serta konseptual dengan prosedur dan tata cara sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini ditulis dengan sistematika yang tersusun dari 4 bab, masing-masing bab memiliki sub bab agar memperdalam penjelasan penulis terhadap hasil penelitian yang dilakukan. Penulis menjelaskan secara garis besar sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang penulisan yang mendasari tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang dipergunakan, serta pada akhir bab akan diuraikan mengenai sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan tinjauan umum dimana penulis akan menjelaskan pengertian yang berkaitan dengan judul tesis tersebut. Mengenai tinjauan umum penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Berkepentingan Atas Akta Jual Beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Telah Meninggal Dunia

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis. Membahas mengenai rumusan masalah tentang Bagaimana mekanisme perlindungan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia, dan Bagaimana regulasi yang mengatur terkait tanggungjawab ahli waris pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia?

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini menjadi bagian terakhir dalam penulisan yang memuat kesimpulan dari hasil penulisan dan penulis akan memberikan sedikit masukan terhadap keresahan selama melakukan penulisan dan ungkapan yang dapat digunakan jika ditemukan persoalan yang sama dimasa mendatang.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan dan membentengi. Perlindungan hukum adalah upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum serta memberi perlindungan kepada masyarakat agar hak-haknya sebagai warga Negara tidak dilanggar.

Menurut Philipus M. Hadjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam Negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di Negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.⁵⁰ Pendapat lainnya yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan

⁵⁰ Satjipto Rahardjo, 2003 *Sisi-Sisi lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta hal 121

tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁵¹

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adatif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dengan aturan hukum. Baik itu bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif. Baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakan peraturan hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yakni orang atau badan hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat Represif, baik yang lisan maupun tertulis.⁵²

Menurut Philipus M.Hadjon, bentuk perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yaitu :⁵³

a. Perlindungan hukum *Preventif*

51 Satjipto Rahardjo, 2000 *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 53

52 <http://tesishukum.com>. Diakses pada tanggal 22 Juli 2025, Pukul 15.56 WIB

53 Philipus M. Hadjon, 1987 *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya,hal 1-2

Perlindungan ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk *definitive*. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum *preventif* sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum ini pemerintah akan bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

b. Perlindungan hukum *Represif*,

Berupa tuntutan hak kepada pihak yang dianggap merugikan, hal ini dapat terjadi jika salah satu pihak merasa dirugikan kepentingannya. Jadi, sifatnya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan mengembalikan kepada situasi sebelum terjadinya pelanggaran norma-norma hukum. Dasar suatu Negara hukum untuk mewujudkan perlindungan hukum tidak dapat terlepas dari peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.

Secara umum, perlindungan hukum berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung

makna pengayoman yang diberikan seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Perlindungan hukum dapat diartikan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada warganya agar hak-hak sebagai seorang warga Negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:⁵⁴

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya
- b. Jaminan kepastian hukum
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga Negara
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Menurut C.S.T Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari berbagai pihak manapun.⁵⁵

Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya.

⁵⁴ Satjipto Raharjo, 1999 Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang berubah, , *Jurnal Masalah Hukum*. hal 44

⁵⁵ Setiono, 2004 *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, , hal 3.

Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.⁵⁶

Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melaksanakan tindakan hukum.⁵⁷

Menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, pada hakekatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan, maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakan keadilan.

B. Tinjauan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis, maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga dengan

⁵⁶ *Ibid* hlm 4

⁵⁷ Hetty Hasanah, 2023 “Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia” dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>. artikel diakses pada tanggal 22 Juni 2025 pukul 15.00 WIB

adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁵⁸

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu disini diantaranya ialah untuk membuat akta. Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta dari pada perjanjianperjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵⁹

Menurut Boedi Harsono, PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah.⁶⁰ Sedangkan pengertian PPAT menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat 3 (tiga) macam PPAT, yaitu:

⁵⁸ Salim HS, 2016 *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, RajaGrafindo, Jakarta, hal . 90

⁵⁹ Effendi Perangin, 1991*Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 436.

⁶⁰ Boedi Harsono, 1990, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah, (*Makalah Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*), hal. 34.

- a. PPAT (umum) pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
 - b. PPAT (sementara) yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
 - c. PPAT (khusus) yaitu pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.
2. Tugas Pokok, Wewenang, dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah
- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Seorang PPAT memiliki tugas-tugas pokok sebagaimana diatur di dalam peraturan perUndang-Undangan yaitu di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998), yang menyebutkan bahwa :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Perbuatan hukum tertentu sebagaimana disebutkan di dalam

ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah

sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (*Inbreng*)
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diuraikan, PPAT hanya memiliki kewenangan untuk membuat 8 macam akta yang menerangkan atau membuktikan telah dilakukannya 8 (delapan) macam perbuatan hukum. Perbuatan hukum di luar atau selain apa yang dinyatakan pada Pasal 2 ayat (2) PP No 37 tahun 1998, meskipun berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, bukan menjadi kewenangan PPAT untuk membuatkan aktanya, seperti misalnya perbuatan hukum turun waris yang mana objek warisan adalah hak milik atas tanah, atau perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah.

Tugas pokok dari seorang PPAT sebenarnya hanya membuat akta-akta otentik yang menerangkan atau membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP No 37 tahun 1998, tetapi pada prakteknya seorang PPAT juga seringkali diminta oleh masyarakat untuk mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya

dengan kewenangan PPAT (membuat akta otentik) tersebut. Hal tersebut dikarenakan seorang PPAT dituntut untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat, maka sudah seperti menjadi suatu kewajiban bagi seorang PPAT untuk membantu masyarakat mengurus

beberapa hal, seperti :⁶¹

- 1) Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
- 2) Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;
- 3) Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
- 4) Perpanjangan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
- 5) Roya sertipikat;
- 6) Proses turun waris sertipikat;

b. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewenangan PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu, yaitu yang berkaitan dengan:

1. pemindahan hak atas tanah;
2. pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. pembebanan hak atas tanah; dan
4. surat kuasa membebankan hak tanggungan⁶²

c. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewajiban berasal dari kata wajib yang berarti beban untuk memberikan sesuatu yang semestinya dibiarkan atau diberikan oleh pihak tertentu tidak dapat oleh pihak lain manapun yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa oleh yang berkepentingan.

⁶¹ Mustofa, 2014 *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT Edisi Revisi*, KaryaMedia, Yogyakarta, hal 3.

⁶² Salim HS, *OpCit*, hal . 94

Dengan demikian kewajiban berarti sesuatu yang harus dilakukan yang dalam konteks ini dipersepsikan sebagai sesuatu yang harus dilakukan yang dalam konteks ini dipersepsikan sebagai sesuatu yang harus dilakukan oleh PPAT. Adapun bentuk kewajiban PPAT adalah seperti tersebut dibawah ini:

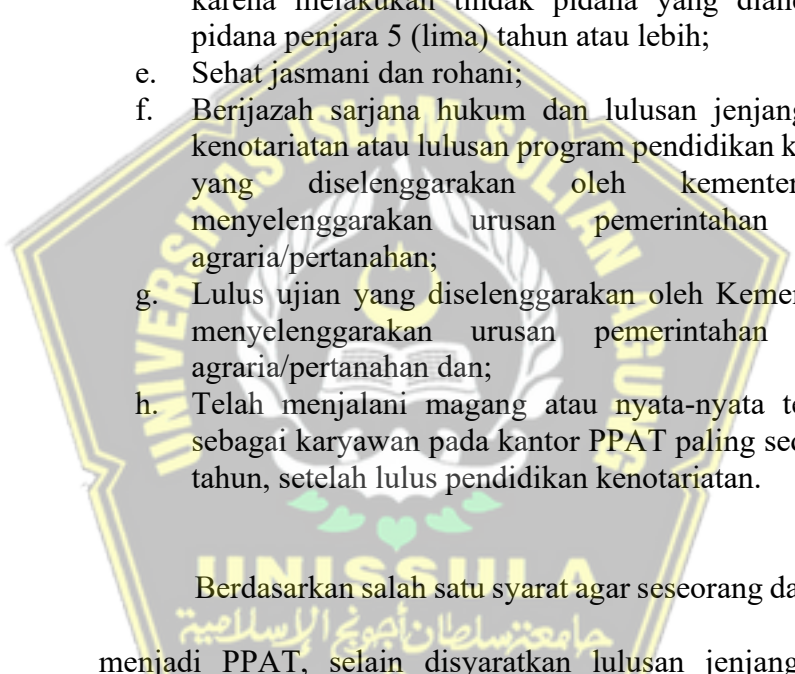
- a. PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya.
- b. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta dibuat.
- c. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan.
- d. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan Dir Jend Pajak Nomor : yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.
- e. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
- f. Memasang papan nama PPAT.
- g. Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagai suatu jabatan yang memiliki peran penting atau sentral di dalam pembuatan alas hak kekayaan seseorang, terutama yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun, maka untuk menjadi seorang PPAT diperlukan syarat-syarat tertentu, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No 24 Tahun 2016:

- 
- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
 - b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
 - c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
 - d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
 - e. Sehat jasmani dan rohani;
 - f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
 - g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan;
 - h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Berdasarkan salah satu syarat agar seseorang dapat diangkat menjadi PPAT, selain disyaratkan lulusan jenjang strata dua kenotariatan, juga dimungkinkan lulusan program pendidikan khusus PPAT. Mengenai pendidikan khusus PPAT tersebut, pelaksanaannya diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Lembaga Pendidikan Tinggi Penyelenggara Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban No. 8 Tahun 2013). Individu yang dapat menjadi peserta dari program

pendidikan khusus PPAT tersebut adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perkaban No. 8 Tahun 2013, yaitu para pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan PNS dalam masa persiapan pensiun di lingkungan atau di luar lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) yang memiliki kompetensi di bidang hukum dan pendaftaran tanah.

Ketentuan Pasal 5 Perkaban No. 8 tahun 2013 mensyaratkan, bahwa peserta program pendidikan khusus PPAT agar dapat diangkat menjadi seorang PPAT, harus mengikuti ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan. Berdasarkan hal tersebut, peserta program pendidikan khusus juga harus mengikuti ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian terkait agar dapat diangkat menjadi seorang PPAT, seperti halnya calon PPAT yang berlatar belakang pendidikan Magister Kenotariatan.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi sebelum seorang PPAT dan PPAT sementara menjalankan tugas jabatannya adalah, wajib mengangkat sumpah jabatan di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tujuan pengucapan sumpah atau janji tersebut adalah, agar para pejabat umum yang bersangkutan ketika melaksanakan tugas, wewenang dan kewajiban, mereka bersikap rajin, tertib, serta penuh rasa tanggung

jawab terhadap masyarakat, bangsa, Negara, dan Tuhan Yang Maha Esa.⁶³

Ketentuan Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 mengatur bahwa, Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan, dalam keadaan tertentu, yaitu apabila di dalam suatu daerah belum cukup terdapat PPAT (jumlah PPAT yang ada lebih sedikit dari yang dibutuhkan), dapat mengangkat Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT sementara. Tujuan hal tersebut adalah untuk memberikan pelayanan terhadap golongan masyarakat tertentu di dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan, untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, dapat mengangkat Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

Pengangkatan seorang PPAT diatur di dalam ketentuan peraturan perUndang-Undangan, demikian juga dengan pemberhentiannya. Pemberhentian seorang PPAT diatur di dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 2016, yang menentukan bahwa :

Ayat (1) : “PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

- a. Meninggal dunia;

⁶³ Komar Andasasmita, 2022 *Notaris Selayang Pandang*, Alumni Bandung, hal .15-20.

- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
- c. Diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini”.

Ayat (2) : “Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan”.

Ayat (3) : “PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri”.

Ayat (4) : “Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri”.

b. Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemberhentian PPAT oleh Menteri sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016, dikategorikan ke dalam tiga kriteria. Kriteria-kriteria tersebut yaitu, PPAT diberhentikan dengan hormat, diberhentikan secara tidak hormat, dan diberhentikan untuk sementara. Ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 mengatur lebih lanjut mengenai hal tersebut, yaitu ;

Ayat (1) : “PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:

- a. Diberhentikan dengan hormat;
- b. Diberhentikan dengan tidak hormat; dan
- c. Diberhentikan sementara”.

Ayat (2) : “PPAT diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena: a. Permintaan sendiri;

- a. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- b. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- c. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
- d. Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun”.

Ayat (3) : “PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih”.

Ayat (4) : “PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:

- a. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- b. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;

- f. Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g. Melakukan perbuatan tercela”.

Ayat (5) : “PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”. Ayat (6) : “Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri”.

Ayat (7) : “PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT”.

Ayat (8) : “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberhentian PPAT diatur dengan Peraturan Menteri”.

b. Tinjauan tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Secara etimologi ”akta” berasal dari bahasa latin ”*acta*” yang berarti ”*geschrift*” atau surat.⁶⁴ Sementara itu R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio, menjelaskan kata ”*acta*” merupakan bentuk jamak dari akta ”*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan- perbuatan.⁶⁵ Selanjutnya A. Pitlo, dalam salah satu tulisannya sebagaimana dikutip

⁶⁴ Suharjono, 1995 *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, Majalah Varia Peradilan Desember Tahun XI Nomor 123*, , hal. 128.

⁶⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980 *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hal. 9.

oleh Suharjono menyebutkan: akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶⁶

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta tersebut akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada pihak kedua. Secara konseptual, pengertian akta PPAT tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun yang dikemukakan oleh ahli. Pengertian akta PPAT, disajikan berikut ini:

- a. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan:

“Alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, 1981 *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 110.

dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum baru.”

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT adalah:

“Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

- c. Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah. Dalam pasal ini, akta PPAT dikonstruksikan sebagai:

“Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”

Dalam ketiga definisi di atas, esensi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian. Sementara itu, dalam definisi di atas, tidak disajikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan klausula-klausula atau aturan yang memuat dalam akta itu. Sehingga, ketiga definisi di atas perlu disempurnakan. Akta PPAT merupakan:

“Surat tanda bukti, yang dibuat di muka dan dihadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun.”⁶⁷

Secara yuridis, bentuk akta PPAT telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ada tiga hal yang dimuat yang meliputi bentuk akta PPAT, isi akta PPAT, dan cara pembuatan akta PPAT.

2. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting dalam transaksi hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun, karena mempunyai kegunaan atau manfaat sebagai alat bukti. Fungsi akta PPAT, memiliki 2 (dua) fungsi akta PPAT, yaitu:

- a. Alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.
- b. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁶⁸

⁶⁷ Salim HS, *OpCit*, hal. 70

⁶⁸ Salim HS, *OpCit*, hal . 75

Alat bukti merupakan instrument yang dapat digunakan untuk menyatakan kebenaran suatu perbuatan hukum atau peristiwa. Ada lima macam alat bukti yang dikenal di dalam KUHPerdara, yang meliputi:

1. Bukti tertulis;
2. Bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan; dan
5. Sumpah.

Dari kelima macam alat itu, maka akta PPAT dikatakan sebagai alat bukti tertulis, yang dituangkan dalam akta otentik. Dikatakan akta otentik, karena:

- 1) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, yaitu PPAT.

Akta otentik mempunyai fungsi yang paling penting di dalam hukum yaitu sebagai kekuatan hukum dalam pembuktian, akta sebagai alat pembuktian, dapat dibedakan ke dalam tiga macam yaitu :⁶⁹

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

Kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus

⁶⁹ Teguh Subekti, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung, hal.47.

diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*”, yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat, dimana tanda tangan pejabat itu merupakan jaminan otentisitas dari akta itu, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian lahir, maka akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir. Hal ini berarti bahwa akta dibawah tangan baru berlaku sah, jika yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, artinya jika tanda tangan telah diakui kebenarannya oleh yang bersangkutan, barulah akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (pasal 1875 KUH Perdata).

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Kekuatan pembuktian formal dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di

dalam akta. Bahwa dengan demikian, berarti pembuktiannya bersumber atas kebiasaan dalam masyarakat, bahwa orang yang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa halhal yang tercantum diatas tanda tangan tersebut adalah keterangannya.

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Kekuatan pembuktian materil akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar telah terjadi. Jadi,kepastian tentang materi akta. Bahwa pembuktiannya yang bersumber pada keinginan agar orang lain menganggap isi keterangan itu berlaku, sebagai benar dan persetujuan untuk mengadakan bukti buat dirinya sendiri. Kekuatan pembuktian materil, suatu akta hanya memberikan bukti terhadap si penanda tangan.

c. Tinjauan tentang Akta Otentik

1. Pengertian dan Dasar Hukum Akta Otentik

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat sebagai bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditanda tangani. Keharusan ditanda

tanganinya surat untuk dapat disebut akta bersumber dari Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Akta autentik dalam hukum perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Ada 3 (tiga) unsur yang terdapat dalam definisi tersebut, yaitu unsur pertama, mengenai bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; unsur kedua, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu; dan unsur ketiga, di tempat di mana akta itu dibuatnya. Bunyi dari teks aslinya yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata (BW) yaitu:

“Eene authentieke acte is de zoodanige welke in de wettelijke vorm is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ten plaatse alwaar zulks is geschied”.

2. Akta PPAT dan Keotentikannya

PPAT yang sebelumnya disebut sebagai pejabat saja, sekarang diberi kualitas tambahan yang penting yaitu sebagai pejabat umum atau yang disebut dengan “*openbaar ambtenaar*”, yang membawa posisinya sama dengan Notaris. Penetapan akta PPAT sebagai akta otentik haruslah selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata dimana suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang

ditentukan oleh **undang-undang**, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Peraturan organik Jabatan PPAT tidak ditentukan dalam undangundang, melainkan hanya ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bentuk aktanya dibekukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena itulah Akta PPAT tidak memenuhi unsur pasal 1868 KUHPdata seperti halnya akta notaris, sehingga akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik, karena itu dalam pembuatan akta perjanjian hak atas tanah terhadap perbuatan hukum pemindahan, pembebanan, dan pemberian surat kuasa membebankan hak tanggungan hanya tepat dibuat dihadapan Notaris, walaupun menginginkan PPAT untuk tetap diberi kewenangan dalam membuat akta tanah hanya terbatas pada perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah saja dan dasar yuridisnya pun harus dirubah berdasarkan undang-undang, tidak seperti yang selama ini berlaku.

Ketentuan mengenai jabatan PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan akta otentik, kita melihat pada ketentuan yang mengatur mengenai hal tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara:

“Akta otentik adalah suatu tulisan yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Dengan demikian, undang-undang dengan menyatakan bahwa suatu akta adalah otentik jika:

1. Bentuknya ditentukan undang-undang;
2. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat yang membuat akta itu.

Bentuknya akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang. Jika kita setia dan konsisten pada satu sistem hukum, hingga kini hanya notarislah yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Hal ini semata-mata karena mendasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik. Pejabat yang berwenang untuk menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata

disebut pejabat umum, ditunjuk oleh negara melalui undang-undang adalah notaris.

Pasal 165 HIR, memuat definisi mengenai apa yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu, “Surat (akta) yang sah, ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta itu.”

Namun berdasarkan aturan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 3 ayat 1 yang berbunyi:

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

A.P Parlindungan mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Yang dimaksud autentik, jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut

pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditanda tangannya dan demikian itu keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.⁷⁰

A.A Andi Prajitno mengatakan akta PPAT merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari hukum keperdataan.⁷¹

d. Tinjauan umum Jual Beli Dalam Hukum Islam

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).⁷² Dalam perjanjian jual beli, tiap-tiap pihak memikul hak dan kewajiban. Pihak pertama berhak menerima barang, sedangkan pihak kedua

⁷⁰ AP. Parlindungan, 1999 *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal 175.

⁷¹ A.A Andi Prajitno, 2013 *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras Malang, hal. 72.

⁷² Abdul Ghofur Ansori, 2006 *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* Citra Media, Yogyakarta, hal 33.

berhak menerima uang sebagai pengganti barang. Pihak pertama berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak kedua berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli.⁷³

Arti jual beli secara istilah dijelaskan oleh ulama sebagai berikut:

- a. Ulama Hanafiah menjelaskan bahwa yang dimaksud jual beli secara istilah adalah pertukaran harta dengan harta secara khusus atau pertukaran sesuai yang diinginkan yang berguna dengan cara khusus yaitu *i>jab* (ucapan/perbuatan yang menunjukkan penawaran) dan *qabu>l* (ucapan/perbuatan yang menunjukkan penerimaan).
- b. Hanabilah menyatakan bahwa jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan jalan saling merelakandengan tujuan memindahkan kepemilikan.⁷⁴

Pada dasarnya hukum jual beli adalah boleh, namun dalam kondisi tertentu jual beli bisa menjadi wajib. Misalnya, orang yang sangat membutuhkan makan dan minum maka wajib baginya untuk membeli makanan dan minuman untuk menjaga keselamatan jiwanya, dan haram baginya untuk meninggalkan jual beli jika nyawanya terancam. Jual beli juga bisa dihukumi sunnah, seperti orang yang bersumpah untuk menjual barangnya kepada orang lain, maka sunnah baginya untuk menepati dimakruhkan adalah menjual

⁷³ Wawan Muhwan Hariri, 2013 *Hukum Perikatan*, CV.Pustaka Setia,Bandung, hal 88.

⁷⁴ Enang Hidayat, 2015, *Fiqih Jual Beli* Remaja Rosdakarya, Bandung, hal 12.

barang yang makruh untuk dijual, dan jual beli bisa juga menjadi haram, seperti menjual barang yang haram untuk dijual.

Adapun hukum bolehnya jual beli telah dijelaskan dalam banyak dalil. Sebagai dasar tersebut, dapat dipahami firman Allah SWT, antara lain dalam QS.Al-Baqarah: 275 sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah

penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya..” (QS.Al-Baqarah: 275)⁷⁵

Dalam jual beli ada beberapa rukun (unsur) yang harus dipenuhi. Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat yaitu:

- a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli).
- b. *Sighot* (lafadz ijab dan kabul).
- c. Ada barang yang dibeli.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah unsur jual beli ada tiga yaitu

- 1) Pihak-pihak : Pihak-pihak yang terkait lam perjanjian jual beli terdiri atas penjual,pembeli, dan pihak la in yang terlibat dalam perjanjian tersebut
- 2) Objek ; Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjual belikan adalah sebagai berikut: barang yang diperjua ada, barang yang diperjual belikan harus dapat diserahkan, barang yang diperjual belikan

⁷⁵ Departemen, *Al-Qur'an*, hal 47.

harus berupa barang yang memiliki nilai/harga I belikan harus tertentu, barang yang diperjual belikan harus halal, barang yang diperjual belikan harus diketahui oleh pembeli, kekhususan barang yang diperjual belikan harus diketahui oleh pembeli, penunjukkan dianggap memenuhi syarat langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut, dan barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

- 3) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat. Ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.⁷⁶

Dalam jual beli terdapat empat macam syarat yaitu syarat terjadinya akad (*in'iqad*), syarat sahnya akad, syarat terlaksananya akad *nafaz*, dan syarat *lujum*. Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, maka akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sah, menurut ulama Hanafiyah akad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat *nafaz*, akad tersebut *mauquf* yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiyah cenderung kepada kebolehan. Jika tidak memenuhi syarat *lujum*, akad tersebut *mukhoyyir* (pilih-pilih), baik *khiyar* untuk menetapkan maupun membatalkan.

⁷⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi*, hal 102.

Diantara ulama fiqih berbeda pendapat dalam menetapkan persyaratan jual beli. Dibawah ini akan dibahas sekilas pendapat setiap madzhab tentang persyaratan jual beli.

a. Menurut Ulama Hanafiyah

Persyaratan yang ditetapkan oleh ulama Hanafiyah berkaitan dengan syarat jual beli adalah:

1) Syarat terjadinya akad (*in'iqad*)

Adalah syarat-syarat yang telah ditetapkan syara'. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi, jual beli tersebut batal. Tentang syarat ini, ulama Hanafiyah menetapkan empat syarat yaitu:

- a) Syarat '*aqid* (orang yang akad) ; '*Aqid* harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: Berakal dan *mumayyiz* dan '*Aqid* harus berbilang.⁷⁷

Menurut pendapat Wahbah Zuhailly '*aqid* adalah pihak-pihak yang melakukan transaksi dalam jual beli dalam hal ini mereka adalah penjual dan pembeli. Menurut ulama ahli fiqih memberikan persyaratan bagi '*aqid* yaitu ia harus memenuhi kriteria *ahliyah* dan *wilayah*. Kriteria *ahliyah* maksudnya adalah orang yang bertransaksi atau berakad harus cakap dan mempunyai kepatutan untuk melakukan transaksi. Orang yang telah memiliki kriteria

⁷⁷ Rahmat Syafe'i, 2001 *Fiqih Muamalah* ,Pustaka Setia,Bandung, hal, 77.

ahliyah adalah orang yang sudah *baligh* dan berakal. Sedangkan maksud dari kriteria *wilayah* adalah hak atau kewenangan seseorang yang memiliki legalitas secara *syar'i* untuk melakukan objek akad. Artinya orang tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi, sehingga ia memiliki hak otoritas untuk mentransaksikannya.⁷⁸

b) Syarat dalam akad ; Syarat ini hanya satu yaitu harus sesuai antara *ijab* dan *aabul*

c) Tempat akad; Harus bersatu atau berhubungan antara *ijab* dan *gabul*.

d) *Magud 'alaih* (objek akad)

Ulama Hanafiyah membagi syarat-syarat *ma'qud 'alaih* sebagai berikut

- (1) Objek akad harus ada ketika berlangsungnya akad.
- (2) Harta harus kuat, tetap, dan bernilai
- (3) Benda tersebut milik sendiri
- (4) Harta tersebut bisa dimanfaatkan menurut kebiasaan

2) Syarat pelaksanaan akad (*nafaz*)

a) Benda dimiliki *'a gidatau* berkuasa untuk akad.

b) Pada benda tidak terdapat milik orang lain.

Berdasarkan *nafazdan wagaf* (penangguhan), jual beli terbagi dua yaitu:

⁷⁸ Ismail Nawawi, 2012 *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer* Ghalia Indonesia, Bogor hal 22.

(1) Jual beli *nafiz*

Jual beli yang dilakukan oleh orang yang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli sehingga jual beli tersebut dikategorikan sah.

(2) Jual beli *mauquf*

Jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak memenuhi persyaratan *nafaz* yakni bukan milik dan tidak kuasa untuk melakukan akad, seperti jual beli *fud{ul* (jual beli milik orang lain tanpa ada izin).⁷⁹ Menurut Wahbah Zuhaily mengungkapkan istilah *fud{uli* yaitu orang yang melakukan transaksi atas perkara atau hak orang lain tanpa memiliki wilayah atas perkara atau hak orang lain tersebut. Orang yang melakukan transaksi atas hak orang lain tanpa mendapatkan izin syar'i, seperti menikahkan orang tanpa izin, menjual atau membeli barang mendapatkan mandat, menyewa atau menyewakan barang tanpa adanya kekuasaan (*wilayah*) atau mandat. Menurut mazhab Hanafiyah dan Malikiyah, *fud{uli* itu sah adanya, namun terhenti atas izin orang yang memiliki hak atau wilayah atas barang yang ditransaksikan. Jika pemiliknya menyetujui maka sah adanya transaksi tersebut dan berlaku sebaliknya. Pendapat ini dilandasi atas keumuman firman Allah SWT yang menghalalkan jual beli.

⁷⁹ Syafe'i, *Fiqih*, hal 79.

Menurut pendapat Imam Syafi'i, Hanabilah, dan Dahiriyah, transaksi *fud{ulid* dinyatakan batal, walaupun dikemudian hari mendapatkan izin dari pemiliknya yang sah. Hal tersebut dengan alasan transaksi, *fud(uli* dilakukan atas sesuatu yang tidak dimiliki dilarang oleh syariat.

Syarat Jual beli Syarat ini terbagi atas dua bagian, yaitu umum dan khusus.⁸⁰

a. Syarat umum

Adalah syarat-syarat yang berhubungan dengan semua bentuk jual beli yang telah ditetapkan oleh syara dan harus terhindar dari kecacatan jual beli yaitu ketidakjelasan, penipuan, dan madharatan.

b. Syarat khusus

Adalah syarat-syarat yang hanya ada pada barang-barang tertentu. Jual beli ini harus memenuhi persyaratan berikut:

- Barang yang diperjual belikan harus dapat dipegang.
- Harga awal harus diketahui yaitu pada jual beli amanat
- Serah terima benda dilakukan sebelum berpisah.
- Harus seimbang dalam ukuran timbangan.

⁸⁰ Nawawi, *Fiqh, hal* 22-23.

- Barang yang diperjual belikan sudah menjadi tanggung jawabnya.

Penafsiran Surat Al-Baqarah Ayat 282 Mengenai Kedudukan Bukti Otentik

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى
أَجَلٍ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ
وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ



Artinya "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan

menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur, dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang laki-laki (di antaramu). Jika tak ada dua orang laki-laki, maka boleh seorang laki-laki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhoi, supaya jika seorang lupa, maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. Tulislah muamalahmu itu kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kam, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kamu lakukan yang demikian maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu, dan bertakwalah kepada Allah, Allah mengajarmu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.⁸¹

⁸¹ Departemen Agama, Al-Qur'an, hal 48.

Ayat ini merupakan ayat paling panjang di dalam Al-Qur'an. Ayat ini merupakan nasihat dan bimbingan dari Allah SWT bagi hambahambaNya yang beriman jika mereka muamalah secara tidak tunai, hendaklah mereka menuliskannya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut, serta lebih menguatkan bagi saksi. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.

Faktubuh hendaklah kamu menuliskannya. Menurut Wahbah Zuhaili kalimat tersebut bahwasanya harus ada penulisan karena hutang disyariatkan harus dikuatkan dengan tulisan, ada pula yang berpendapat perintah untuk menulis maksudnya ada penulisan dan ada saksi karena penulisan tanpa adanya saksi itu tidak bisa dijadikan bukti.⁸²

Ada yang berpendapat bahwa penulisan itu dihukumi fardhu kifayah dan ada pula yang berpendapat bahwasanya penulisan itu berhukum fardhu 'ain jika penulis diminta untuk menuliskan catatan hutang piutang tersebut. Akan tetapi ada yang berpendapat bahwasanya itu sunnah dan pendapat yang paling benar itu termasuk perkara yang dianjurkan. Maka boleh bagi seorang penulis itu menolak untuk memenuhi perintah untuk menulis hingga ia mendapatkan upah atau bayaran, andaikata penulisan itu berhukum wajib bagi penulis maka tidak diperbolehkan menerima upah karena upah terhadap perkara fardhu termasuk hal-hal yang bathil.

⁸² Wahbah Zuhaili, 2005 *Tafsir al-Munir Juz 1 Juz 1-2, Jilid 1* Damaskus: Darul Fikr, hal, 129.

Ibn Katsir berpendapat bahwa kalimat *faktubuh* ini merupakan perintah dari Allah SWT supaya dilakukan penulisan untuk memperkuat dan menjaganya. Kemudian Ibn Katsir menukilkan dari pendapat Abu Sa'id, as-Sya'bi, Rabi' bin Anas, al-Hasan, Ibnu Juraij, Ibnu Zaid dan ulama lainnya mengatakan sebelumnya hal itu merupakan suatu kewajiban kemudian di *nasakh*(dihapuskan).⁸³

Dengan firmanNya: فَإِنْ أَمَرَ بَا عَضُّكُمْ بِأَعْضَاءِ آلِي أَوْ دِ الَّذِي أُوتِيَ أَنْ أَمَانَتَاهُ

“Jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanahnya (hutangnya).”

Adapun menurut Thabari bahwa menulis hutang piutang itu wajib dalam rangka untuk memeliharanya atau menjaganya seperti halnya jual beli atau hutang piutang agar terhindar dari sifat lupa atau kesangkalan. Akan tetapi menurut pendapat jumhur ulama, perintah penulisan dan saksi itu sunnah dan keduanya termasuk sunnah untuk menjaga terjadinya perselisihan antara yang melakukan akad sampai pada waktu yang ditetapkan. Karena lupa sangat mungkin terjadi pada masa antara akad dan batas waktu.⁸⁴

Kemudian Allah SWT menjelaskan bagaimana tata cara penulisan diantaranya; yang menulis adalah orang yang terpercaya, adil, dan netral, paham perkataan yang lugas, tidak condong pada salah satunya dan menghindari kata-kata yang ambigu. Sebagaimana Qadhi diantara orang

⁸³ Ibn Katsir, 2009 *Tafsir Ibn Katsir Jilid I*, terj. M. Abdul Ghoffar, Pustaka Imam Syafi'i, Jakarta, hal 563.

⁸⁴ Zuhaili, *Tafsir al-Munir*, hal 130.

yang hutang dan menghutangi. Hal tersebut menunjukkan bahwa disyaratkannya adil bagi penulis.⁸⁵



⁸⁵ *ibid.*, hal 119.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang telah meninggal dunia

1. Analisis perbandingan Regulasi pergantian protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meninggal dunia

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak profesional sebagaimana telah diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016, yakni memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat berkaitan dengan pembuatan akta otentik. Produk hukum yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai upaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak yang telah melakukan perbuatan hukum agar supaya hak dan kewajibannya tidak terlanggar. Perlindungan hukum tersebut bukan saja ditujukan kepada para pihak tetapi juga pada diri PPAT, perlindungan terhadap para pihak lebih bertumpu pada haknya. Adapun tujuan dari perlindungan hukum terhadap para pihak memiliki kecenderungan jika terjadi pelanggaran atas kesepakatan sebagaimana tertuang dalam isi akta maka akan mendapatkan ganti rugi.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta khususnya dibidang pertanahan sebagai upaya terwujudnya alat bukti yang bersifat *prima facie* yaitu

pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta merupakan fakta,⁸⁶ sehingga akta dapat menjadi bukti yang mengikat dan cukup untuk membuat kesimpulan atau menetapkan fakta di pengadilan. Akta PPAT yang dikualifikasikan sebagai akta otentik dapat memberikan kepastian hukum bagi mereka yang menginginkan dibuatnya akta tersebut. Sebagaimana dipahami bahwa kedudukan akta otentik adalah untuk memberi kepastian hukum yang berkaitan hak dan kewajiban masing-masing, sehingga dengan terciptanya akta otentik diharapkan dapat mencegah terjadinya suatu sengketa atau permasalahan di kemudian hari, apabila dikemudian hari tetap terjadi sengketa, maka adanya akta otentik dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mampu memberi peran nyata dalam menyelesaikan sengketa antara para pihak.⁸⁷

Kekuatan hukum akta otentik yaitu sebagai alat bukti tertulis yang paling sempurna untuk membantu dalam menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat yang memiliki kepentingan, jika terjadi permasalahan maka akta otentik dapat menjadi pedoman dalam berpijak. Tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak

⁸⁶ Heru Guntoro, 2012 'Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Kaitannya Dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung' *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. Hal 471-474 <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4367>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 10.00 Wib

⁸⁷ Tia Sanitra Gumilang (2019) 'Pertanggungjawaban Notaris Dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum' *Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*. hal146-147] <<https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/14892>>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 11.00 Wib

yang menyatakan tidak benar wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.⁸⁸

Permasalahan dalam bidang ke PPAT an yaitu ketika dalam menjalankan tugasnya diketahui PPAT tersebut meninggal dunia saat proses pembuatan akta sedang berlangsung, yang dalam hal ini dapat terjadi kapan saja. Berkaitan dengan hal ini baik dalam PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 maupun peraturan pelaksanaannya masih belum ada yang mengatur, sehingga dapat berdampak kepada kepentingan para pihak dalam hal penggunaan jasa PPAT maupun kepentingan Jabatan PPAT itu sendiri. Pasal 28 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa ketika PPAT meninggal, ahli waris akan melaporkan kepada kepala pertanahan kabupaten/kota, lalu di laporkan ke kantor pertanahan pusat untuk melakukan penunjukan PPAT Penerima Protokol. Kemudian dijelaskan pada pasal 27 ayat (3) Perka No 1/2006 dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Sama halnya dengan Notaris, ketika PPAT meninggal kemungkinan yang terjadi yakni terdapat pekerjaan PPAT yang belum terselesaikan yakni belum atau tidak ditandatangani akta yang sejatinya merupakan protokol dari PPAT, sehingga menyebabkan akta tersebut belum menjadi protokol PPAT,

⁸⁸ *Ibid.*

karena akta otentik belum terbentuk menyebabkan hak-hak para pihak tidak terpenuhi.

Jika dibandingkan regulasi UUJN, Notaris selaku pejabat, pada Pasal 1 ayat (3) UUJN menjelaskan tentang Pejabat sementara Notaris yaitu seorang yang ditunjuk untuk menjalankan jabatan Notaris untuk sementara waktu dalam hal Notaris yang bersangkutan meninggal dunia. Prosedur maupun tata cara pengangkatan Pejabat Sementara Notaris sudah dijabarkan akan tetapi tetap saja setelah Notaris meninggal ada banyak pekerjaan Notaris yang belum selesai. Hambatan itu terjadi karena ketidakpahaman ahli waris Notaris terkait protokol Notaris, dan prosedur pelaporan Notaris yang meninggal dunia, padahal pihak Majelis Pengawas Daerah sudah menyurati pihak ahli waris agar segera melakukan serah terima protokol Notaris kepada Notaris pemegang protokol. Tetapi banyak ahli waris tidak mengindahkan hal tersebut.

UUJN setelah Notaris meninggal dunia maka merupakan kewajiban bagi ahli waris dari Notaris untuk memberikan laporan perihal meninggalnya Notaris tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah (untuk selanjutnya disebut MPD). Setelah adanya laporan tersebut maka MPD segera menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol dari Notaris yang telah meninggal dunia. Para ahli waris Notaris diberikan waktu 30 (tiga puluh) hari sejak meninggalnya Notaris yang bersangkutan untuk menyerahkan protokol Notaris

kepada Pejabat Sementara Notaris yang ditunjuk oleh MPD untuk menyelesaikan pekerjaan Notaris yang tertunda. Notaris yang meninggal dunia dalam menjalankan jabatannya, maka semua pekerjaan terkait dengan tugas dan kewenangan Notaris akan terhenti pada saat itu juga.⁸⁹ Hal ini akan menyebabkan permasalahan terhadap pekerjaan kantor sehingga dengan adanya Pejabat Sementara Notaris yang ditunjuk oleh MPD akan sangat membantu penyelesaian pekerjaan-pekerjaan yang tertunda karena meninggalnya seorang Notaris. Terhadap pekerjaan Notaris yang tertunda penyelesaiannya baik itu akta-akta yang belum dikerjakan ataupun akta-akta yang dalam proses pengerjaan dapat dibantu penyelesaiannya oleh Pejabat Sementara Notaris yang ditunjuk oleh MPD. Permasalahan meninggalnya Notaris tersebut harus segera disampaikan kepada para penghadap dan kemudian disampaikan juga mengenai pekerjaan-pekerjaan yang tertunda penyelesaiannya yang akan dilimpahkan kepada Pejabat Sementara Notaris untuk penyelesaiannya. Tentunya dengan memberikan kebebasan kepada para penghadap untuk memilih apakah dilanjutkan oleh Pejabat Sementara Notaris yang telah ditunjuk atau mencabut berkasnya untuk diselesaikan oleh

⁸⁹ Nada Syifa Rangkuti, 2023 “Penyelesaian Pekerjaan Notaris Yang Tertunda Karena Notaris Meninggal Dunia Di Kota Medan” *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*. Hal 67-71 <<https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/123>>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 12.00 Wib

Notaris yang dipilih sendiri oleh penghadap karena Pejabat sementara Notaris tidak berhak menahan berkas-berkas tersebut.⁹⁰

Tidak lengkapnya tanda tangan para pihak, para saksi dan/atau tanda tangan dari Notaris-PPAT yang bersangkutan akan menyebabkan minuta akta tersebut tidak bisa dilanjutkan dan diselesaikan prosesnya, terlebih lagi untuk mengeluarkan salinan akta. Hal ini disebabkan para pihak menghadap kepada Notaris-PPAT pada waktu Notaris/PPAT yang bersangkutan masih hidup dan tidak langsung ditandatangani oleh para saksi dan Notaris/PPAT yang bersangkutan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 44 ayat (1) UUJN tidak akan terpenuhi dan akan menimbulkan cacat hukum. Permasalahan ini hanya bisa diselesaikan dengan dilakukannya penandatanganan ulang semua pihak di hadapan Pejabat Sementara Notaris yang ditunjuk oleh MPD atau Pejabat Sementara Notaris lain yang dipilih para pihak. Terhadap minuta akta yang telah ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan Notaris akan tetapi belum sempat dikeluarkan salinan akta maka Pejabat Sementara Notaris yang ditunjuk oleh MPD berdasarkan pada Surat Keputusan penunjukan tersebut bisa mengeluarkan salinan akta. Proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang belum terselesaikan karena meninggalnya Notaris yang bersangkutan dengan bantuan Pejabat Sementara Notaris untuk penyelesaiannya dimaksudkan agar

⁹⁰ *Ibid.* Hal 74.

terciptanya akta otentik sebagai alat bukti yang dikehendaki oleh para pihak serta terjaminnya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam akta, selain itu juga bertujuan untuk menjaga kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait di dalamnya sekaligus untuk menjaga kepentingan masyarakat secara keseluruhan.⁹¹

Berdasarkan penjelasan diatas, maka regulasi profesi PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998 maupun PP No. 24 Tahun 2016 sebagai payung hukum PPAT dalam menjalankan tugasnya, belum mengatur mengenai PPAT yang meninggal dan terdapat akta yang masih dalam proses penyelesaian, sebagaimana Notaris yang dalam pekerjaannya membuat akta otentik diberi kepastian hukum jika terdapat Notaris yang meninggal dalam menjalankan jabatannya, maka jabatannya tersebut akan digantikan oleh Pejabat Sementara Notaris serta terpenuhinya kebutuhan para pihak berupa akta otentik. Belum adanya norma hukum yang mengatur mengenai hal tersebut dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan lemahnya perlindungan hukum para bagi pihak berkaitan dengan akta yang telah dibuat oleh PPAT, yang diketahui bahwa akta otentik merupakan protokol PPAT yang wajib dijaga oleh PPAT. Sehingga dalam hal yang demikian diperlukan aturan yang jelas mengenai permasalahan tersebut, sehingga hak-hak para pihak tetap bisa terpenuhi serta tidak merugikan para pihak sebagai

⁹¹ *Ibid.* Hal 72–74

pengguna jasa PPAT, selain itu hal ini juga bermanfaat dalam rangka melindungi harkat martabat jabatan PPAT sebagai jabatan yang dipercaya oleh masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Sehingga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pengguna jasa atas meninggalnya PPAT dalam proses penyelesaian akta, maka PPAT pemegang Protokol diharapkan dapat melanjutkan proses hingga akta terbentuk, sehingga dalam hal ini pengguna jasa tidak merasa dirugikan dan hak-hak nya tetap terpenuhi. Selain itu, ahli waris agar segera melaporkan meninggalnya PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ kota agar segera dilakukan penunjukan PPAT Pemegang Protokol oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sehingga pekerjaan PPAT yang tertunda tersebut segera dilaksanakan dan hak para pihak tetap terpenuhi.

Dalam kerangka **teori kepastian hukum** *Gustav Radbruch*, hukum dipandang sebagai perundang-undangan yang positif, didasarkan pada fakta, dirumuskan dengan jelas, dan tidak mudah diubah. PPAT, sebagai pembuat akta otentik, memiliki peran krusial dalam mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat melalui produk hukum yang mereka hasilkan. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti prima facie yang mengikat, memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak, serta mencegah potensi sengketa. Kejelasan dalam perumusan akta sangat esensial,

sejalan dengan pandangan *Radbruch* mengenai pentingnya kepastian dalam penafsiran dan pelaksanaan hukum.

Namun, ketika PPAT meninggal dunia saat proses pembuatan akta sedang berlangsung, terjadi sebuah ketidaksesuaian antara fakta hukum yang seharusnya tercipta (akta otentik yang lengkap) dengan kenyataan yang ada (akta yang belum selesai). Hal ini menimbulkan kekosongan dalam hukum positif, khususnya pada PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016, yang belum secara spesifik mengatur penanganan situasi ini. Kekosongan norma ini bertentangan dengan prinsip *Radbruch* bahwa hukum harus mencerminkan kenyataan dan dirumuskan dengan jelas, karena tanpa pengaturan yang memadai, hak para pihak untuk mendapatkan akta otentik menjadi tidak pasti.

Ketidakjelasan regulasi ini, terutama jika dibandingkan dengan mekanisme Pejabat Sementara Notaris dalam UUNJ, menciptakan ketidakpastian hukum yang signifikan. Hal ini melemahkan perlindungan hukum bagi pengguna jasa PPAT, karena tidak ada pedoman yang jelas mengenai siapa yang berwenang menyelesaikan akta yang tertunda dan bagaimana prosesnya. Akibatnya, hak para pihak untuk memiliki bukti transaksi yang kuat menjadi terancam, yang secara fundamental mengabaikan prinsip *Radbruch* bahwa hukum tidak boleh mudah diubah dan harus memberikan kepastian.

Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepastian hukum yang utuh, diperlukan reformulasi regulasi PPAT. Pengisian kekosongan norma,

seperti dengan memberikan kewenangan yang jelas kepada PPAT pemegang protokol atau PPAT pengganti untuk menyelesaikan akta yang tertunda, merupakan langkah krusial. Hal ini akan memastikan bahwa hukum positif secara efektif mencerminkan kenyataan, dirumuskan dengan jelas, dan dapat dilaksanakan, sehingga hak-hak pengguna jasa PPAT terlindungi sepenuhnya, kepastian hukum tercipta, dan kepercayaan terhadap profesi PPAT tetap terjaga.

2. Perlindungan Hukum Terhadap pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah oleh PPAT Meninggal Dunia

Gustav Radbruch dalam bukunya “*einführung in die rechtswissenschaften*” yang dikutip Mario Julyano dan Aditya Yuli Diponegoro menyatakan bahwa terdapat tiga unsur dari tujuan hukum yang perlu diperhatikan, yakni kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmabigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*) yang saling mempengaruhi dan tidak boleh ditinggalkan salah satunya.⁹² Negara hukum memiliki tiga prinsip juga yakni menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Upaya dalam memberikan suatu kepastian terhadap hubungan hukum diantara warga negara pastilah diperlukannya adanya alat bukti yang mengatur dan menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam bermasyarakat.

Demikian juga terkait dengan peralihan hak atas tanah, sebagaimana

⁹² Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, 2019 “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum” hal 13-39 <<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6325>>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 13.00 Wib

dipahami bersama bahwa kedudukan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga tanah harus dimanfaatkan dan digunakan dengan baik agar terciptanya kesejahteraan dan kemakmuran.⁹³

Sependapat dengan pemikiran dari Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan sarana untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman dalam masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat dapat dijaga kepentingannya.⁹⁴ Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa terdapat dua macam sarana perlindungan hukum yakni sarana perlindungan hukum represif dan preventif.⁹⁵ Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang memiliki tujuan dalam menyelesaikan suatu masalah, sedangkan perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang memberikan kesempatan kepada subjek hukum dalam mengajukan keberatan maupun pendapatnya sebelum definitifnya keputusan pemerintah. Perlindungan hukum terhadap tindakan negara didasarkan dan lahir dari konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia. Konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia bertujuan untuk membatasi dan membebaskan

⁹³ Sudikno Mertokusumo, 2003 *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta hal 39.

⁹⁴ Sri Utami and others, 2015, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris" *Repertorium* 213042. Hal 89 <<https://www.neliti.com/id/publications/213042/>>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 17.00 Wib

⁹⁵ Philipus M Hadjon, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* Bina Ilmu. Surabaya Hal 3.

kewajiban terhadap pemerintah dan masyarakat.⁹⁶ Meninggalnya PPAT pada saat akta dalam proses penyelesaian yang hal ini berkaitan dengan tanggung jawab dan perlindungan hukum terhadap para pihak selaku pengguna jasa, jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum preventif oleh Philipus M. Hadjon dapat dijadikan dasar bagi pembentuk undang undang untuk menambahkan norma atau penjelasan dalam peraturan jabatan PPAT agar dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul khususnya dalam Pasal 28 PP No. 37 Tahun 1998, dikarenakan terdapat **kekosongan norma**.

Berdasarkan pada statusnya maka PPAT dapat dikualifikasikan sebagai berikut, PPAT umum atau Notaris/PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Dari kualifikasi tersebut maka masing-masing memiliki tugas dan kewenangan yang sama, yang membedakan muasal atau proses menjadi PPAT. Notaris/PPAT prosesnya dilalui dengan adanya suatu proses pendidikan kenotariatan, PPAT Sementara kedudukannya diperoleh karena *ex officio* berdasarkan jabatan yang diemban yang bersangkutan sebagai camat di daerah yang belum banyak terdapat PPAT, dan PPAT khusus yaitu PPAT yang ditunjuk dalam hal mengerjakan program maupun tugas pemerintah.⁹⁷

⁹⁶ Daffa Arya Prayoga, Jadmiko Anom Husodo and Andina Elok Puri Maharani, 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional" *Sovereignty*. Hal 188-191 <<https://journal.uns.ac.id/index.php/Sovereignty/article/view/865>>. Diakses pada 16 Juli 2025 pukul 17.00 WIB

⁹⁷ Berti Nova Khafifa Bazar, Ana Silviana Program and Studi Magister Kenotariatan, 2021, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah" *Notarius*. Hal 29-30 <<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599>>. Diakses pada 16 Juli 2025 pukul 20.00 WIB

Keberadaan Jabatan PPAT dinormakan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa suatu kegiatan tukar menukar, jual beli, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam Peraturan Pemerintah. UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA, dan PPAT berkewajiban melakukan hal tersebut dengan dibuatnya produk hukum berupa akta. Kemudian, untuk memperkuat status dan kedudukan PPAT diterbitkanlah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dituangkan dalam PP No. 37 Tahun 1998.⁹⁸

Akta sebagai produk hukum dari PPAT merupakan amanah dari Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta-akta otentik berkaitan dengan tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 1 angka 4 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Akta PPAT merupakan bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan

⁹⁸ Tocko Haryanto, 2021 “Perbedaan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT” Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung). Hal 81

dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 4 Perka No. 1 tahun 2006 menjelaskan bahwa Akta PPAT merupakan akta tanah yang pembuatannya dilakukan oleh PPAT yang bertujuan sebagai bukti perbuatan hukum berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan. Dengan demikian akta PPAT adalah akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat di hadapan PPAT. Pengguna jasa PPAT merupakan setiap orang yang menggunakan jasa PPAT. Dalam rangka mengidentifikasi siapa pengguna Jasa PPAT dikenal dengan prinsip mengenali pengguna jasa yang diterapkan oleh PPAT untuk mengetahui profil dan transaksi dari pengguna jasa dengan melakukan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penggunaan istilah setiap orang dalam hal ini sendiri merujuk kepada individu atau badan hukum yang memerlukan jasa yang hanya dapat dilakukan oleh PPAT. Dengan kata lain secara sederhana dapat

dijelaskan bahwa pengguna jasa PPAT adalah mereka yang memanfaatkan layanan dari PPAT.⁹⁹

Penggunaan jasa PPAT oleh pengguna jasa PPAT sebagaimana dijelaskan diatas tentunya menimbulkan hak yang harus didapatkan oleh PPAT salah satunya adalah PPAT tersebut berhak untuk mendapatkan biaya dari jasa yang telah diberikannya. Dengan adanya pengenaan biaya tersebut tentunya pengguna jasa PPAT juga memiliki beberapa hak yang harus dipenuhi oleh PPAT itu sendiri dalam hubungannya dengan berbagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengguna jasa PPAT.¹⁰⁰ Berdasarkan teori perlindungan hukum preventif Philipus M. Hadjon para pengguna jasa PPAT atau penghadap berhak mendapat perlindungan hukum dalam PP No. 24 Tahun 2016 dengan melakukan penambahan norma yang jelas oleh pembentuk undang-undang.

Adapun hak-hak yang dimiliki oleh pengguna jasa PPAT tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Berhak untuk mendapatkan Akta

Akta PPAT adalah dokumen resmi yang dibuat dan disusun PPAT sebagai bukti otentik bahwa telah dilakukan suatu perbuatan

⁹⁹ Muhammad Farhan Ahsani, 2024 “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022” *Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung* semarang hal 57.

¹⁰⁰ Khuzaimatul Faridah, Khalimi Khalimi and Mohamad Ismed, (2023) “Kepastian Hukum Dan Pengawasan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan Dan Mewujudkan Keadilan Bagi Masyarakat” *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*. Hal 65- 60 <https://jurnal.ideaspublishing.co.id/index.php/jih/article/view/1438> Diakses pada 25 Juli 2025 pukul 21.00 WIB

hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta ini memainkan peran penting dalam proses administrasi pertanahan di Indonesia, karena memastikan bahwa setiap transaksi atau perbuatan hukum terkait tanah dilakukan sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku.¹⁰¹ Hal ini mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang mengatur mengenai tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta tanah. Dengan adanya akta PPAT, transaksi tanah yang dilakukan antar para pihak dapat terjamin, karena akta ini berfungsi sebagai bukti sah yang diakui oleh hukum atas pelaksanaan perbuatan hukum tersebut.¹⁰²

Pengguna jasa PPAT memiliki hak atas akta PPAT karena mereka telah menggunakan jasa PPAT dengan melakukan pembayaran sejumlah biaya tertentu untuk memperoleh akta tersebut. Hak penghadap untuk mendapatkan akta tertuang dalam Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 102 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019

¹⁰¹ Satrio Abdillah, 2023 “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP” *Journal of Education Research*. Hal 67-74 <<https://jer.or.id/index.php/jer/article/view/125>>. Diakses pada 30 Juli 2025 pukul 19.00 WIB

¹⁰² Mira Novana Ardani, 2019 “Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi i Badan Pertanahan Nasional’ *Administrative Law and Governance Journal*. Hal 476-478 <<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/6491>>. Diakses pada 30 Juli 2025 pukul 21.00 WIB

tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Nomor 722 tahun 2019 yang menyatakan bahwa Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinanya.

- b. Pihak yang bersangkutan dalam akta jual beli tanah dalam jasa PPAT memiliki hak untuk mendapatkan Informasi atau pengetahuan

Sebagaimana diketahui bersama, pihak yang bersangkutan atas jasa PPAT sebagian besar tidaklah mengetahui urusan hukum sehubungan dengan tindakan yang dilakukannya. Banyak dari mereka yang awam terhadap peraturan dan prosedur hukum yang berlaku dalam proses jual beli, pengalihan hak, dan transaksi properti lainnya. Ketidaktahuan ini mendorong mereka untuk menggunakan jasa yang disediakan oleh PPAT. Mereka berharap bahwa berbagai tindakan hukum yang dilakukannya dapat berjalan dengan benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui bantuan PPAT.

PPAT sebagai pihak yang memiliki pengetahuan mendalam atas permasalahan hukum, tentu memiliki tanggung jawab yang

besar. PPAT dituntut untuk tidak hanya melakukan pekerjaannya secara teknis, tetapi juga memiliki keharusan untuk memberikan penjelasan terlebih dahulu mengenai berbagai informasi yang relevan. Penjelasan ini bertujuan agar para pengguna jasa dapat memahami setiap langkah hukum yang akan diambil, sehingga mereka tidak merasa dirugikan atau mengalami kesalahan yang berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Adapun informasi atau pengetahuan yang dapat diberitahukan oleh PPAT yaitu, memberikan informasi tentang akta otentik, Memberikan penjelasan mengenai perpajakan, memberikan penjelasan mengenai peran PPAT, memberikan penjelasan mengenai tanggung jawab PPAT.¹⁰³

c. Mendapat Pelayan Maksimal

Pengguna Jasa PPAT berhak mendapatkan pelayanan maksimal karena PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan layanan yang optimal, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf g Kode Etik. Sebagai pejabat publik yang melayani masyarakat, PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa setiap klien menerima pelayanan terbaik yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus memastikan bahwa informasi yang diberikan kepada klien jelas, akurat, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ini bukan hanya soal memenuhi kewajiban

¹⁰³ Ardani hal 16.

hukum, tetapi juga tentang membangun kepercayaan antara PPAT dan klien. Pelayanan yang baik membantu memastikan bahwa proses jual beli tanah berlangsung dengan lancar dan aman, tanpa hambatan atau kebingungan yang tidak perlu. Ketika PPAT memberikan layanan yang profesional dan transparan, klien merasa lebih tenang dan percaya bahwa transaksi mereka berada di tangan yang tepat. Hal tersebut sendiri penting untuk dilakukan oleh PPAT dalam hubungannya dengan melaksanakan tugasnya terhadap pengguna jasa PPAT dalam menciptakan hubungan yang positif dan berkelanjutan antara PPAT dan masyarakat yang dilayaninya.¹⁰⁴

d. Mendapat Perlindungan Hukum

Bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yaitu dengan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak sebagai pengguna jasa sejak ditandatanganinya dihadapan PPAT, didaftarkannya proses peralihan hak atas tanah, hingga paska diterimanya sertifikat hak atas tanah sesuai yang dikehendaki penghadap, sehingga menjamin tidak adanya gugatan dikemudian hari. Selain itu PPAT wajib merahasiakan akta dan keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta, menjaga Minuta Akta PPAT dan warkah pendukung akta yang

¹⁰⁴ Chrisya Nadine Immanuella and Siti Hajati Hoesin, 2022 “Akibat Hukum Terhadap Notaris/PPAT Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Blt)” (*Pakuan Law review*).hal 1-7 <<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/4584>>. Diakses pada 3 Agustus 2025 pukul 19.00 WIB

dilekatkan pada minuta akta atau protokol PPAT dalam penyimpanan PPAT, hal ini dilakukan agar memudahkan PPAT dalam mencari akta untuk keperluan para pihak serta dapat digunakan sebagai bukti ketika terjadi masalah dikemudian hari.¹⁰⁵

Berbagai pemaparan di atas maka sejatinya pihak yang berkepentingan atas jasa PPAT dalam hubungannya dengan tindakan hukum yang dilakukannya sehubungan dengan hubungannya dengan penggunaan jasa PPAT adalah pengguna jasa PPAT berhak untuk mendapatkan akta, mendapatkan informasi dan pengetahuan, berhak atas pelayanan yang maksimal serta mendapatkan perlindungan hukum. Dengan berbagai hak sebagaimana dijelaskan diatas maka pengguna jasa PPAT dapat dikatakan telah mendapatkan haknya. Pemenuhan hak-hak tersebut menunjukkan bahwa PPAT telah melakukan tugasnya secara amanah, jujur, teliti, mandiri, dan tidak memihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan pekerjaannya sangat rentan terhadap hal-hal yang dapat menyebabkan kehilangan nama dan wewenangnya, termasuk tindakan-tindakan yang dilakukan oleh PPAT dalam kehidupan sehari-harinya juga dapat bersinggungan dengan kesalahan atau pelanggaran, oleh karena itu seorang PPAT wajib menjaga nama baik serta martabatnya, karena ketika terjadi hal-hal yang melanggar wewenang PPAT dapat merusak citra dan mengganggu tugas keseharian.

¹⁰⁵ Purna Noor Aditama, 2018 “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” *Jurnal Lex Renaissance*. Hal 201 <<https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/12739/pdf>>. Diakses pada 3 Agustus 2025 pukul 20.00 WIB

Selain itu dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga harus berpedoman dengan kode etik PPAT yang diterbitkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).¹⁰⁶ Kode etik ini sangat penting dan dijadikan pedoman untuk setiap langkah aktivitas PPAT. PPAT memiliki daerah jabatan masing-masing dalam bekerja guna membantu melaksanakan tugas yang salah satunya sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Kode Etik PPAT merupakan kaidah moral yang dibentuk oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/ atau yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hal tersebut seta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT maupun terhadap seseorang yang menjalankan tugas jabatan PPAT hal ini sebagaimana Pasal 1 angka 10 112/KEP4.1/ IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode Etik yang disepakati ini menjadi kebijakan bersama organisasi PPAT untuk menetapkan sanksi terhadap anggota organisasi IPPAT yang melanggar tugas dan larangan berdasarkan ketentuan Kode Etik. PPAT wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta tanah, hal ini dilakukan guna menjamin jabatannya selaku PPAT dan untuk dirinya sendiri untuk mencegah terjadinya sengketa maupun permasalahan dari akta yang dibuat tersebut yang menyebabkan dituntutnya PPAT secara perdata, dituntut secara pidana atau dijatuhi sanksi administratif dari pihak yang berwenang. PPAT memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan akta sebagaimana sumpah jabatannya namun, dalam

¹⁰⁶*Ibid.* Hal 107

hal ini persidangan membutuhkan keterangan PPAT sebagai saksi, maka berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT khususnya pada Bab VI Pasal 50 yang menyatakan dengan tegas PPAT mendapat bantuan hukum jika diketahui terdapat dugaan tindak pidana dalam akta. Kepastian hukum dalam pasal ini tidak hanya menjamin terhadap pemanggilan PPAT sebagai saksi oleh penyidik, namun pasal ini juga memberi bantuan hukum terhadap pemanggilan penyidik terhadap tersangka. Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT menjelaskan PPAT mendapatkan perlindungan hukum berupa aturan yang berlaku yakni PP 24 tahun 2016 dan mendapatkan perlindungan hukum dari Organisasi IPPAT yang berupa melakukan pendampingan terhadap saksi yang dipanggil oleh penyidik. PPAT yang menjadi saksi suatu tindak pidana haruslah melindungi harkat serta martabat jabatannya, merahasiakan isi akta sebagaimana ketentuan dari sumpah jabatannya, menghadiri undangan sebagai saksi dan memberikan keterangan dengan benar dan sejujur-jujurnya, hal ini merupakan bentuk PPAT dalam menaati hukum. Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT Pasal 50 menjelaskan bahwa ketika PPAT dipanggil penyidik sebagai saksi atau tersangka, maka kementrian, majelis atau organisasi IPPAT dapat memberi bantuan hukum kepada PPAT bersangkutan yang telah mengajukan permohonan bantuan hukum kepada majelis, organisasi IPPAT atau

kementrian, yang mana mereka membentuk tim gabungan yang anggotanya terdiri dari ketiga unsur tersebut dalam rangka memberi pendampingan pada saat PPAT yang bersangkutan dipanggil dan diperiksa. Perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT, juga berdampak baik dalam memberi perlindungan hukum bagi para pihak untuk mempertahankan hak-hak dalam akta PPAT.

Perlindungan pihak yang berkepentingan atas Jasa PPAT antara lain adanya akta otentik, yang akta tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti, jika terjadi sengketa atau permasalahan hukum di kemudian hari. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya. Perlindungan terhadap pihak-pihak yang melakukan pemindahan melalui jual beli tanah juga terdapat pada tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah seperti diatur pada Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 53 Perkebunan No. 1 Tahun 2006. Dalam Pasal tersebut menyatakan adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pendataan tentang tanah yang dipindahkan haknya secara cermat mungkin sehingga terhindar dari cacat hukum data yuridis yang akan dipergunakan sebagai data pendukung pembuatan akta pemindahan hak atas tanah. Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh

kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 BW serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.¹⁰⁷

Terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran hukum kepadanya dikenakan sanksi berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 62 mengenai sanksi menyatakan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Berdasarkan penjelasan diatas maka pihak yang berkepentingan atas jasa mendapatkan perlindungan hukum berupa adanya produk hukum PPAT yakni akta otentik sebagai alat bukti sempurna yang sesuai dengan prinsip kepastian hukum, yang dapat dijadikan pembuktian jika terjadi permasalahan di kemudian hari, serta mendapatkan perlindungan hukum berupa pemberian ganti rugi berdasarkan aturan yang berlaku apabila diketahui PPAT dalam membuat akta melakukan pelanggaran.

Dalam kerangka **teori perlindungan hukum** Philipus M. Hadjon perlindungan hukum merupakan sebuah upaya esensial untuk menjaga

¹⁰⁷ Haryanto, 2019 “Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Menghadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)” *Jurnal Hukum dan Keadilan*.hal 98.

harkat, martabat, serta hak asasi manusia dari kesewenangan dan untuk menciptakan ketertiban dalam pergaulan masyarakat. PPAT, sebagai pejabat publik yang berperan vital dalam transaksi pertanahan, dituntut untuk memberikan perlindungan hukum kepada pengguna jasanya. Perlindungan hukum ini terbagi menjadi dua bentuk utama: preventif, yaitu tindakan pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran, dan represif/reparatif, yaitu upaya penyelesaian masalah dan pemberian sanksi apabila pelanggaran telah terjadi.

Perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh PPAT terwujud melalui pembuatan akta otentik yang sah, yang berfungsi sebagai bukti kuat atas perbuatan hukum terkait tanah. Hak pengguna jasa atas akta otentik, informasi yang memadai mengenai proses hukum, pelayanan maksimal, dan perlindungan hukum secara menyeluruh merupakan pilar utama perlindungan preventif ini. PPAT memiliki kewajiban untuk bertindak profesional, cermat, dan jujur, serta mematuhi kode etik, guna mencegah potensi masalah dan memastikan bahwa setiap transaksi berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta otentik yang dibuat PPAT secara inheren melindungi hak-hak para pihak dengan memberikan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa.

Namun, situasi ketika PPAT meninggal dunia saat proses pembuatan akta menimbulkan tantangan signifikan terhadap perlindungan hukum preventif. Kekosongan norma dalam peraturan yang mengatur penanganan akta yang belum selesai saat PPAT meninggal, berbeda dengan mekanisme

Pejabat Sementara Notaris, menciptakan ketidakpastian. Hal ini dapat menghambat pemenuhan hak pengguna jasa atas akta otentik dan berpotensi mengancam hak-hak mereka, karena tidak ada kepastian mengenai siapa yang berwenang untuk menyelesaikan akta tersebut secara preventif. Keadaan ini dapat berujung pada penundaan yang merugikan atau bahkan hilangnya kepastian hukum yang seharusnya diberikan oleh akta.

Dalam menghadapi hambatan perlindungan preventif tersebut, mekanisme perlindungan hukum represif atau reparatif menjadi sangat penting. Prosedur pengalihan protokol kepada PPAT pengganti, penerbitan salinan akta oleh instansi yang ditunjuk, serta penegasan kekuatan pembuktian akta yang telah diselesaikan merupakan bagian dari perlindungan reparatif. Jika terjadi pelanggaran atau kerugian akibat kelalaian PPAT yang meninggal, sanksi administratif atau tuntutan ganti rugi dapat berfungsi sebagai perlindungan represif. Namun, idealnya, sistem hukum harus berupaya memperkuat mekanisme preventif melalui reformasi regulasi yang jelas, sehingga hak-hak pengguna jasa PPAT tetap terlindungi secara optimal sebelum masalah terjadi.

B. Tanggungjawab Ahli Waris Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Telah Meninggal Dunia

Notaris dalam menjalankan jabatannya banyak yang merangkap jabatan sebagai PPAT. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah yang kemudian disebut PJPPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun, terdapat perbedaan mengenai kewenangan, kewajiban, dan tugas pokoknya.

Berbeda dengan seorang Notaris yang meninggal dunia, PPAT yang meninggal dunia diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah dengan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat menjadi PJPPAT. Meskipun dalam menjalankan jabatan terdapat Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, namun dirinya memiliki dua protokol yang berbeda yang menjadi tanggung jawabnya. Protokol tersebut yaitu protokol Notaris dengan protokol PPAT. Jika seorang Notaris dan PPAT tersebut meninggal dunia, maka terdapat dua protokol yang harus diserahkan kepada dua badan yang berbeda. Protokol Notaris diserahkan kepada MPD, sedangkan protokol PPAT diserahkan kepada kantor pertanahan setempat.

Dalam kasus PPAT meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai, maka salah seorang ahli waris atau keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.¹⁰⁸ Kemudian, ahli waris, keluarga terdekat atau

¹⁰⁸ *Ibid.*, Ps. 28 ayat (1)

pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.¹⁰⁹ Dengan demikian, pekerjaan seorang PPAT yang meninggal dunia yang belum selesai, dapat diselesaikan oleh PPAT lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi.

Dalam kasus Notaris meninggal dunia, seorang pejabat sementara Notaris hanya dapat timbul karena adanya Notaris yang meninggal dunia. Berbeda dengan PPAT pengganti, di dalam PJ PPAT tidak terdapat pengertian PPAT pengganti yang dijelaskan secara terinci dalam suatu peraturan perundang-undangan. Namun dalam PJPPAT disebutkan bahwa selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c atau menjalani masa cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.¹¹⁰

Seorang PPAT memiliki tugas-tugas pokok sebagaimana diatur di dalam peraturan perUndang-Undangan yaitu di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998), yang menyebutkan bahwa : *“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan*

¹⁰⁹ *Ibid.*, Ps. 28 ayat (3).

¹¹⁰ *Ibid.*, Ps. 31 ayat (1).

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Perbuatan hukum tertentu sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diuraikan, PPAT hanya memiliki kewenangan untuk membuat 8 macam akta yang menerangkan atau membuktikan telah dilakukannya 8 (delapan) macam perbuatan hukum. Tugas pokok dari seorang PPAT sebenarnya hanya membuat akta-akta otentik yang menerangkan atau membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP No 37 tahun 1998, tetapi pada prakteknya seorang PPAT juga seringkali diminta oleh masyarakat untuk mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT (membuat akta otentik) tersebut. Hal tersebut dikarenakan seorang PPAT dituntut untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat, maka sudah

seperti menjadi suatu kewajiban bagi seorang PPAT untuk membantu masyarakat mengurus beberapa hal, seperti :¹¹¹

- 1) Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
- 2) Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;
- 3) Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
- 4) Roya sertipikat;
- 5) Proses turun waris sertipikat;

Dalam kasus PPAT yang meninggal dunia dan masih meninggalkan pekerjaan yang belum terselesaikan, maka penyelesaian pekerjaan-pekerjaan PPAT yang meninggal dunia dapat diselesaikan oleh PPAT pengganti yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Setempat. Namun dalam praktiknya tidak ada pengertian secara terperinci mengenai PPAT pengganti didalam PJPPAT yang dapat menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan dari PPAT yang telah meninggal dunia. Maka ahli waris dan keluarga dari PPAT yang meninggal dunia merasa tidak ada kepastian hukum dalam proses penyelesaiannya. Hal ini menyebabkan tertundanya proses penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia dikarenakan terjadi pelimpahan tugas dan tanggung jawab dalam penyelesaian pekerjaan yang terjadi antar ahli waris PPAT yang meninggal dunia dengan PPAT pengganti.

¹¹¹ Mustofa, 2014 “*Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*” Edisi Revisi, KaryaMedia, Yogyakarta, hal 3.

1. Pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan oleh ahli waris

Pekerjaan dan tanggung jawab yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pekerjaan seharusnya diselesaikan oleh PPAT pengganti yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk menggantikan PPAT meninggal dunia. Namun kenyataannya dikarenakan terjadi pelimpahan tugas dan tanggung jawab dalam penyelesaian pekerjaan yang terjadi antar ahli waris PPAT yang meninggal dunia dengan PPAT pengganti yang tidak didasari peraturan undang-undangan yang pasti. Ahli waris disini perlu menyelesaikan pekerjaan PPAT yang meninggal dunia sebagai bentuk rasa tanggung jawab dari ahli waris PPAT dengan para pihak terkait karena tidak semua pekerjaan dapat diterima oleh PPAT pengganti untuk diselesaikan sebab tidak adanya aturan hukum yang jelas mengenai penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia.

Pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan oleh ahli waris diantaranya yaitu :

1) Kewajiban - kewajiban para ahli waris PPAT atau keluarga dari

Notaris yang meninggal dunia sebagaimana tertuang di dalam

Dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998,

bahwa :

a. Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli

waris/keluarganya atau pegawainya wajib

melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.

b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.

c. Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

2) Menyiapkan protokol PPAT yang perlu diserahkan kepada PPAT Pengganti. Protokol PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah terdiri dari :

- a. Daftar Akta,
- b. Akta Asli,
- c. Warkah Pendukung Akta,
- d. Arsip Laporan,
- e. Agenda, dan surat-surat lainnya

- 3) Menandatangani berita acara serah terima Protokol PPAT kepada PPAT pengganti yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- 4) Melengkapi berkas – berkas dan syarat – syarat yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia. Menurut wawancara dengan staff almarhum Jalal Suyuti, SH. M.kn perlengkapan berkas dan syarat memerlukan bantuan dari ahli waris, keluarga, dan mantan staff Notaris/PPAT yang meninggal dunia karena hanya mereka yang mengetahui cara menghubungi para pihak terkait untuk melengkapi berkas dan syarat yang diperlukan.¹¹² Berkas-berkas dan syarat – syarat yang dimaksud disini yaitu :
 - a. Data identitas diri dari para pihak terkait
 - b. Data dukung identitas dari para pihak terkait
 - c. Syarat-syarat yang diperlukan dari lembaga pemerintahan terkait
- 5) Menurut staf Kantor Pertanahan Pati, Ahli waris perlu melengkapi dan melakukan syarat prosedur untuk proses penyelesaian pada BPN setempat, yaitu :
 - a. Proses pengecekan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Sertipikat yang dilakukan di BPN setempat.

¹¹² Wawancara staff almarhum Jalal Suyuti, SH. M.kn, di Kantor Almarhum Notaris Jalal Suyuti, SH. M.kn Pada hari Senin 11 Agustus 2025.

- b. Proses Validasi Buku Tanah yang dilakukan di BPN setempat.
 - c. Pengambilan titik koordinat lokasi bidang tanah
 - d. Proses Validasi Surat Ukur dan mengajukan proses Validasi Surat Ukur di BPN setempat
 - e. Proses pencocokan data identitas pemegang hak yang tercantum pada Sertipikat Tanah dengan data identitas diri yang dimiliki pihak terkait. Apabila ada perbedaan ejaan nama dan tanggal lahir pada Sertipikat Tanah dengan identitas diri pihak terkait, maka diperlukan data dukung dari para pihak dan syarat yang diperlukan dari lembaga pemerintahan terkait.
- 6) Melakukan proses penyelesaian pekerjaan PPAT meninggal dunia yang belum terselesaikan. Menurut staf Kantor Pertanahan Pati, ahli waris dapat menyelesaikan beberapa pekerjaan PPAT meninggal dunia. Pekerjaan yang dimaksud disini adalah pekerjaan yang tidak memerlukan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu :
- a. Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
 - b. Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;

- c. Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
- d. Roya sertipikat;
- e. Proses turun waris sertipikat;¹¹³

7) Mempersiapkan anggaran dana yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia. Menurut ahli waris almarhum Jalal Suyuti SH.,M.Kn anggaran dana yang digunakan untuk proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya dibebankan pada ahli waris atau keluarga dari PPAT yang meninggal dunia.¹¹⁴

2. Pekerjaan dan tanggung jawab yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris PPAT yang meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaanpekerjaan yang belum selesai. PPAT menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum yang dimaksud disini adalah pekerjaan yang memerlukan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

¹¹³ Wawancara staff Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pati, Bapak Agus Budi Santoso, S.H di Kantor Pertanahan Pati, Pada hari Senin 11 Agustus 2025..

¹¹⁴ Wawancara Ahli Waris Almarhum Jalal Suyuti, di Kantor Almarhum Notaris Jalal Suyuti, Pada hari Senin 11 Agustus 2025.

sehingga tidak dapat diselesaikan oleh orang umum termasuk oleh ahli waris, keluarga dan mantan staf dari PPAT yang meninggal dunia. Perbuatan hukum tertentu sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Analisis Teori tanggung jawab *Abdul Kadir Muhammad*, yang membagi tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum *menjadi intentional tort liability* (kesengajaan), *negligence tort liability* (kelalaian), dan *strict liability* (tanggung jawab mutlak), memberikan kerangka kerja yang kuat untuk memahami kewajiban yang timbul ketika seorang PPAT meninggal dunia dan meninggalkan pekerjaan yang belum selesai. Jika PPAT yang bersangkutan masih hidup dan terbukti melakukan penyimpangan, seperti merekayasa akta jual beli atau lalai dalam prosedur

pembuatan akta, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan teori-teori ini. Unsur kesengajaan dalam perbuatan tersebut akan menjadikannya bertanggung jawab di bawah *intentional tort liability*, sementara kelalaian dalam menjalankan profesi akan mengaktifkan *negligence tort liability*, yang mewajibkannya mengganti kerugian yang diderita pihak yang berkepentingan.

Ketika PPAT meninggal dunia, fokus tanggung jawab bergeser, namun esensi dari teori-teori ini tetap relevan. Kasus di mana ahli waris menolak menyerahkan protokol PPAT, misalnya, dapat dikaitkan dengan *intentional tort liability* jika terbukti ada kesengajaan untuk menghalangi hak orang lain. Namun, jika masalah utama timbul dari kelalaian PPAT sebelum meninggal (misalnya, tidak menyelesaikan akta sesuai prosedur), maka tanggung jawab ahli waris untuk menanggung akibat kerugian tersebut dapat dilihat melalui lensa *negligence tort liability*. Kelalaian PPAT di masa lalu kini berdampak pada pihak yang berkepentingan, dan ahli waris memiliki kewajiban moral serta hukum untuk memastikan bahwa konsekuensi dari kelalaian tersebut diminimalkan, termasuk melalui penyelesaian pekerjaan yang belum selesai.

Meskipun *strict liability* (tanggung jawab mutlak) mungkin tidak secara langsung diterapkan dalam konteks kematian PPAT, semangatnya untuk memastikan bahwa kerugian yang timbul akibat suatu perbuatan tetap ditanggung, terlepas dari unsur kesalahan, menjadi landasan penting. Ahli waris memiliki tanggung jawab utama untuk memastikan kelancaran serah

terima protokol kepada PPAT pengganti yang ditunjuk, termasuk pelaporan kematian, penyiapan dokumen, dan penandatanganan berita acara serah terima. Mereka juga berperan dalam melengkapi berkas dan menyediakan anggaran untuk pekerjaan yang tidak memerlukan akta otentik, sebagai bentuk tanggung jawab moral dan hukum terhadap para pihak yang berkepentingan.

Namun, penting untuk digarisbawahi bahwa ahli waris tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Pekerjaan yang memerlukan akta otentik, seperti jual beli, hibah, atau pemberian hak tanggungan, harus diselesaikan oleh PPAT pengganti yang ditunjuk secara resmi. Ahli waris hanya bertanggung jawab untuk memfasilitasi proses ini, termasuk memastikan ketersediaan data, dokumen pendukung, dan anggaran yang diperlukan untuk penyelesaian pekerjaan yang dapat dilakukan oleh PPAT pengganti atau oleh ahli waris sendiri untuk urusan non-akta otentik. Ketiga teori tanggung jawab ini memberikan dasar untuk memahami siapa yang bertanggung jawab dan atas dasar apa, ketika pelaksanaan tugas PPAT tidak sesuai standar dan menimbulkan kerugian, baik saat PPAT masih hidup maupun setelah ia meninggal dunia.

C. Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

ULIN NAFIAH,S.H.,M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional RI
Nomor : 19/KEP-19.0/01/2019, Tanggal 20 Januari
2019

Jl. Cendrawasih Sari II No.17, Jati Pohan, Ungaran,
Semarang.

Telp/Email : 081325667776/nafiahulin@gmail.com

AKTA JUAL BELI

Nomor : 20/2025

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, senin, tanggal 20 (Duapuluh) bulan
Agustus tahun 2025 (duaribu duapuluh lima.). -----

Hadir dihadapan saya Ulin Nafiah, Sarjana Hukum,
Megister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
tanggal tanggal 20 Januari 2019 Nomor 114/KEP-
17.3/V/2016 diangkat sebagai Pejabat Pembuat
Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang
dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran
Tanah, dengan daerah kerja Kota Administrasi Kota

Semarang dan berkantor di Jalan Imam Bonjol No.194, Sekayu, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Tuan **MARWAN**, lahir pada tanggal duapuluh dua Mei seribu sembilanratus enampuluh lima (22-05-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang,, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Sekayu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3324052205650001; -----

- Menurut Keteranganannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari Istri yang sah yang turut hadir menandatangani akta ini yaitu : -----

- Nona **ANI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Mei seribu sembilanratus enampuluh (22-05-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, , Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Sekayu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3324112205600001; -----

-selaku Penjual, selanjutnya disebut **“Pihak Pertama”**; -----

II. Tuan **GALIH**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 12-03-1972 (duabelas Maret seribu sembilanratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Semarang Perumahan Pedalangan indah, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan

Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Pemegang
Kartu Tanda Penduduk Nomor
3322191203600001 -----

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut “**Pihak
Kedua**”. -----

-Para penghadap dikenal oleh Saya PPAT;-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual
kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua
menerangkan dengan ini membeli dari Pihak
Pertama : -----

• Hak Guna Bangunan : - Nomor 10/Sekayu
atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan
dalam Surat Ukur tanggal 06/03/2010 seluas
600 m2 (meter persegi) dengan Nomor Identifikasi
Bidang Tanah (NIB) : 11.07.18.19.04084,
terdaftar atas nama GUNAWAN dan Surat
Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) :
33.22.141.003.033.0004.0 dengan batas-batas
sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : 0560 -----

- Sebelah Timur : Jalan -----

- Sebelah Selatan : Jalan -----

- Sebelah Barat : 0570-----

- berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor
10/Sekayu, tercatat atas nama **MARWAN**
penerbitan sertifikat tanggal 06/03/2010,
seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi); yang
terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah ; -----
- Kota : Semarang ; -----
- Kecamatan : Semarang Tengah; -----
- Kelurahan : Sekayu ; -----
- Jual beli ini meliputi pula :-----
- atas sebidang untuk perumahan.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “**Obyek Jual Beli**”.-----

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 100.000.000, (duaratus enampuluh juta Rupiah),-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi),-----

- Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1**-----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2**-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli

tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----**Pasal 3**-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----**Pasal 4**-----

-
Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----**Pasal 5**-----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-----**Pasal 6**-----

-

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

-----**Pasal 7**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Rembang di Jawa Tengah. -----

-----**Pasal 8**-----

-

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya **PUTRI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Rembang Perumahan Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004,- Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Kaliori, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., ----

2. Tuan **ROHIM**, lahir di Semarang, pada tanggal 24 Maret 1979, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Rembang, Jalan Sriwidodo Utara, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Wates, Kecamatan kaliori, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374122403790001,-----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tn. MARWAN

Tn. GALIH

Persetujuan Istri

Ny. ANI

Saksi

Saksi

(PUTRI)

(ROHIM)

Pejabat Pembuat Akta Tanah



(ULIN NAFIAH ,S.H.,M.Kn)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meninggal dunia mencakup hak atas akta otentik, informasi yang memadai, pelayanan maksimal sebagai hak pengguna jasa PPAT, dan kewajiban bagi PPAT pengganti untuk segera menyelesaikan permasalahan PPAT yang telah meninggal dunia, tujuannya untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan keadilan dalam transaksi pertanahan. jika di lihat dari regulasi ditemukan bahwa regulasi PPAT belum secara spesifik mengatur penanganan akta yang masih dalam proses saat PPAT meninggal, Perbandingan regulasi pergantian protokol PPAT yang meninggal dengan Notaris berbeda dengan Notaris yang memiliki mekanisme Pejabat Sementara Notaris. Ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan lemahnya perlindungan bagi pengguna jasa PPAT, padahal akta otentik merupakan bukti kuat yang menjamin hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, diperlukan aturan yang lebih jelas untuk memastikan hak pengguna jasa terpenuhi, serta melindungi martabat profesi PPAT.

Pada pokok materi ini yaitu Sebagai bentuk perlindungan hukum lebih lanjut, dalam hal PPAT meninggal dunia saat akta masih dalam proses penyelesaian, maka PPAT pemegang protokol yang ditunjuk diharapkan dapat melanjutkan proses pembuatan akta hingga terbentuknya akta

otentik, guna memastikan pengguna jasa tidak dirugikan dan hak-hak mereka tetap terpenuhi. Selain itu, ahli waris PPAT yang meninggal dunia wajib segera melaporkan kematian tersebut kepada instansi berwenang agar penunjukan PPAT pemegang protokol dapat segera dilakukan, sehingga pekerjaan yang tertunda dapat diselesaikan dan hak para pihak terlindungi. Hal ini sejalan dengan prinsip negara hukum yang mengutamakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi seluruh warga negara.

2. Tanggung jawab utama ahli waris PPAT yang meninggal dunia adalah memastikan kelancaran serah terima protokol PPAT kepada PPAT pengganti yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini meliputi pelaporan kematian PPAT dalam batas waktu yang ditentukan, penyiapan dan penyerahan seluruh dokumen protokol seperti daftar akta, akta asli, warkah pendukung, arsip laporan, dan agenda, serta penandatanganan berita acara serah terima. Selain itu, ahli waris juga berperan penting dalam melengkapi berkas dan persyaratan yang dibutuhkan untuk penyelesaian pekerjaan PPAT yang tertunda, termasuk mengurus validasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memastikan kesesuaian data identitas para pihak. Mereka juga bertanggung jawab menyediakan anggaran dana yang diperlukan untuk penyelesaian pekerjaan yang tidak memerlukan akta otentik, seperti pengurusan sertipikat, roya, atau turun waris, yang merupakan bentuk tanggung jawab moral dan hukum terhadap para pihak yang berkepentingan.

Namun, terdapat batasan tegas terhadap pekerjaan yang dapat diselesaikan oleh ahli waris PPAT yang meninggal. Ahli waris, keluarga, maupun mantan staf PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang merupakan inti dari tugas PPAT. Pekerjaan yang memerlukan akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, hanya dapat diselesaikan oleh PPAT pengganti yang ditunjuk secara resmi. Hal ini dikarenakan pembuatan akta otentik membutuhkan kewenangan khusus sebagai pejabat umum yang hanya dimiliki oleh PPAT yang berwenang, sehingga ahli waris tidak dapat mengambil alih tanggung jawab ini dan harus menyerahkannya kepada pejabat yang ditunjuk.

B. Saran

1. Perjelas dan Perkuat Peran PPAT Pengganti/Pemegang Protokol

Segara bentuk regulasi yang jelas mengenai "PPAT Pengganti" atau "PPAT Sementara" dengan kewenangan spesifik untuk menyelesaikan akta otentik yang tertunda akibat PPAT meninggal, serta perjelas tanggung jawab aktif PPAT pemegang protokol dalam proses ini, untuk mengisi kekosongan norma dan menjamin hak pengguna jasa.

2. Sediakan Panduan Komprehensif bagi Ahli Waris dan Optimalisasi Peraturan

Buat panduan rinci bagi ahli waris mengenai kewajiban pelaporan, penyerahan protokol, dan penyelesaian pekerjaan non-akta otentik, serta tinjau ulang dan reformulasi pasal-pasal terkait dalam PP No. 37 Tahun 1998 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi pengguna jasa PPAT.



DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

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

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 334

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893.

Peraturan Menteri Atr/Kbpu No. 21 Tahun 2022.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Tahun 2021 Nomor 953.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tahun 1998 Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tahun 1998 Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Ri Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 112/Kep-4.1/ Iv/2017.

BUKU

A.A Andi Prajitno, 2013 Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, Selaras Malang.

Abdul Ghofur Ansori, 2006 Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia Citra Media, Yogyakarta.

Abdulkadir Muhammad, 2010. Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Andi Prajitno, 2013, Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT, Selaras, Malang.

AP. Parlindungan, 1999 Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.

Boedi Harsono, 2008 Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

- Effendi Perangin, 1991 Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Press, Jakarta.
- Enang Hidayat, 2015, Fiqih Jual Beli Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Fithriatus Shalihah, 2017 Sosiologi Hukum Rajawali Pers, edisi cetakan 1, Depok.
- G. Kartasapoetra, 1991 Hukum Tanah. Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- H. Salim, HS., 2016 Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Habib, 2011 Adjie, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama, Bandung.
- Herlien Soerojo, 2003 Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya.
- Husni Thamrin, 2011, Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- I Made Pesek Dianta, 2016 Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum, Prenada Media Group Jakarta.
- Ibn Katsir, 2009 Tafsir Ibn Katsir Jilid I, terj. M. Abdul Ghoffar, Pustaka Imam Syafi'i, Jakarta.
- Ismail Nawawi, 2012 Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer Ghalia Indonesia, Bogor.
- Johnny Ibrahim, 2006 Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cet 2, Bayumedia Publishing, Malang.
- Komar Andasasmita, 2022 Notaris Selayang Pandang, Alumni Bandung.
- Mardani, Fiqh Ekonomi.
- Muchsin, 2003 Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Muhammad Farhan Ahsani, 2024 Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022 Tesis Program

- Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Muhammad, 2013 Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif, PT Grafindo Persada, Jakarta.
- Mustofa, 2014 “Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT” Edisi Revisi, KaryaMedia, Yogyakarta.
- Philipus M Hadjon, 2017, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia Bina Ilmu. Surabaya.
- Philipus M. Hadjon, 1987 Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980 Kamus Hukum, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, cet.10, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahmat Syafe’i, 2001 Fiqih Muamalah, Pustaka Setia, Bandung.
- Salim HS, 2016 Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, RajaGrafindo, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 1983 Permasalahan Hukum di Indonesia, Alumni, Bandung.
- Satjipto Raharjo, 1999 Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang berubah, Jurnal Masalah Hukum.
- Satjipto Raharjo, 2000 Ilmu Hukum, Cetakan Kelima, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satjipto Raharjo, 2003 Sisi-Sisi lain dari Hukum di Indonesia, Kompas, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2010, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, 2004 Rule Of Law (Supremasi Hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soekanto, S., & Mamudji, S., 2001. Metode Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, PT RajaGrafindo Persada Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995 Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1982, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Depok.
- Sudikno Mertokusumo, 1981 Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2003 Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta.

Suryana, 2010 Metodologi Penelitian: Model Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.

Teguh Subekti, 2004, Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, Bandung.

Wahbah Zuhaili, 2005 Tafsir al-Munir Juz 1 Juz 1-2, Jilid 1 Damaskus: Darul Fikr.

Wawan Muhwan Hariri, 2013 Hukum Perikatan, CV. Pustaka Setia, Bandung.

JURNAL

Abdi Dharma, 2019 “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997 (Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur),” Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah).

Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi and Sarip Sarip, (2019) ‘Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPERDATA’ Mahkamah : Jurnal Kajian Hukum Islam.

Adhisty Sitaresmi dan Rosa Ristawati 2025 Perlindungan Data Pribadi Post-Mortem oleh Notaris Melalui Penyimpanan Protokol Notaris: Prospek dan Tantangannya, Review. Faculty of Law, Halu Oleo University, Kendari, Southeast Sulawesi, Indonesia. P-ISSN: 2548-1762 | E-ISSN: 2548-1754. <https://holrev.uho.ac.id>

Berti Nova Khafifa Bazar, Ana Silviana Program and Studi Magister Kenotariatan, 2021, “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah” Notarius. Hal 29-30 <<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599>>. Diakses pada 16 Juli 2025 pukul 20.00 WIB.

Brinda Anitha Wirastuti, 2017 Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain Al-Qānūn, Vol. 20, No. 2, Desember

- Chrisya Nadine Immanuella and Siti Hajati Hoesin, 2022 “Akibat Hukum Terhadap Notaris/PPAT Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Blt)” (Pakuan Law review).
- Chrisya Nadine Immanuella and Siti Hajati Hoesin, 2022 “Akibat Hukum Terhadap Notaris/PPAT Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Blt)” (Pakuan Law review).hal 1-7 <<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/4584>>. Diakses pada 3 Agustus 2025 pukul 19.00 WIB.
- Daffa Arya Prayoga, Jadmiko Anom Husodo and Andina Elok Puri Maharani, 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional” Sovereignty. Hal 188-191 <<https://journal.uns.ac.id/index.php/Sovereignty/article/view/865>>. Diakses pada 16 Juli 2025 pukul 17.00 WIB.
- Gunardi, 2005.“Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam penelitian Ilmu Hukum” Jurnal Era Hukum No 1 TH. 13 September.
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020 “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” Law, Development & Justice Review.
- Haryanto, 2019 “Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Menghadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)” Jurnal Hukum dan Keadilan.
- Heru Guntoro, 2012 ‘Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Kaitannya Dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung’ Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM. Hal 471-474 <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4367>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 10.00 Wib.
- Hetty Hasanah, Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia, dari

<http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>. artikel diakses pada tanggal 22 Juni 2025 pukul 15.00 WIB.

Khuzaimatul Faridah, Khalimi Khalimi and Mohamad Ismed, (2023) “Kepastian Hukum Dan Pengawasan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan Dan Mewujudkan Keadilan Bagi Masyarakat” *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*. <https://jurnal.ideaspublishing.co.id/index.php/jih/article/view/1438> Diakses pada 25 Juli 2025 pukul 21.00 WIB.

Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, 2019 “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum” <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6325>.

Mira Novana Ardani, 2019 “Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi i Badan Pertanahan Nasional’ *Administrative Law and Governance Journal*. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/6491>.

Muchsin, 2003 *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta,

Nada Syifa Rangkuti, 2023 “Penyelesaian Pekerjaan Notaris Yang Tertunda Karena Notaris Meninggal Dunia Di Kota Medan” *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*.

Nada Syifa Rangkuti, 2023 “Penyelesaian Pekerjaan Notaris Yang Tertunda Karena Notaris Meninggal Dunia Di Kota Medan” *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*. Hal 67-71 <<https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/123>>.

Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 12.00 Wib.

Nur Fitriayu Surachman, (2022) ‘Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012’ 4 *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik*’s. <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/3345>.

- Prasetio, Z. D., Setiawan, & Ariffin, M. (2024). Membangun Literasi Hukum Dan Pendidikan Dalam Masyarakat. *Dianmas Bhakti: Jurnal Pengabdian Pada Masyarakat*, 1(1), 13–17. <https://doi.org/10.54035/dianmas.v1i1.480>
- Prasetya Kurniawan Siregar 2023, Kedudukan Para Pihak Yang Melakukan Jual Beli Atas Tanah Yang Alas Haknya Menjadi Jaminan Hutang Di Bank, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2023 e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407*
- Purna Noor Aditama, 2018 “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” *Jurnal Lex Renaissance*. Hal 201 <https://journal.uir.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/12739/pdf>.
- Satjipto Raharjo, 1999 Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang berubah, *Jurnal Masalah Hukum*.
- Satjipto Raharjo, 2000 ilmu Hukum, : PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satrio Abdillah, 2023 “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP” *Journal of Education Research*.
- Satrio Abdillah, 2023 “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP” *Journal of Education Research*. Hal 67-74 <https://jer.or.id/index.php/jer/article/view/125>.
- Sri Utami and others, 2015, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” *Repertorium* 213042. <<https://www.neliti.com/id/publications/213042/>>.
- Suharjono, 1995 Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, *Majalah Varia Peradilan* Desember Tahun XI Nomor 123
- Tia Sanitra Gumilang (2019) ‘’Pertanggungjawaban Notaris Dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum’ *Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia*

Yogyakarta. hal146-147] <<https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/14892>>. Diakses pada 28 Juni 2025 pukul 11.00 Wib.

Ulya Faridah, Widodo Suryandono, 2018 Perlindungan Hukum Terhadap Penjual Atas Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Dan Notaris/Ppat Yang Telah Meninggal Dunia, jurnal hukum universitas Indonesia depok Jakarta.

Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar and Nanda Anisa Lubis, (2019) “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan PerundangUndangan Yang Berlaku” ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan.hal 80, 81 <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>. diakses pada tanggal 27 Juni 2025 pukul 13.00 WIB.

Tocko Haryanto, 2021 “Perbedaan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT” Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung.

WEBSITE

Erizka Permatasari, 2022 “Larangan Terkait Perjanjian Baku menurut UU Perlindungan Konsumen,” HUKUMONLINE.COM, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.

Gilang Romadhan, “Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan,” KompasTV, 2023, <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

<https://www.gramedia.com/literasi/akta-jual-beli/?srsltid=AfmBOoqEKEa00DA-hpSNonmuPoixJDnuUg1ezGZxJ89q3x2ksGcibTiv>