

Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Pembuatan Akta Tanah Akibat Pejabat Pembuat Akta Tanah Meninggal Dunia

Amelia Meynanda Puspitasari, Mohammad Rafi Al Farizy, Dominikus Rato dan Aries Harianto
ameliameynanda@gmail.com
Universitas Jember

Abstract

The aim of this research is, to find consistency in the regulation of legal protection for users of PPAT services for deeds made in accordance with the principles of legal certainty. The person doing the work dies and to find and understand the appropriate arrangements for the legal protection of users of the Land Deed Making Official's services as a result of the PPAT doing the work passing away. The method used is a normative juridical research type. The research results in this study are: First, the regulation of legal protection for users of PPAT services for the deeds they make is in accordance with the principles of legal certainty. Second, A form of legal protection for service users of Land Deed Making Officials who are in the process of waiting for the completion of making a Land Deed while the PPAT doing the work dies, namely the PPAT Protocol Holder, who is expected to continue the process until the deed is formed, so that in this case the service user does not feel disadvantaged and their rights still fulfilled. Third, Appropriate arrangements for legal protection for users of the services of Land Deed Officials due to the death of the PPAT who carried out the work, namely it is necessary to reformulate the law in the form of adding norms or by providing detailed explanations in the explanation of PP No. 37 of 1998, especially in Article 28.

Keywords: PPAT; Parties; Legal Protection.

Abstrak

Tujuan dalam penelitian ini yaitu, Untuk menemukan konsistensi pengaturan perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT atas akta yang dibuat terhadap dengan prinsip-prinsip kepastian hukum, Untuk menemukan bentuk perlindungan hukum bagi pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sedang berproses menunggu penyelesaian pembuatan Akta Tanah sementara PPAT yang mengerjakan meninggal dunia dan untuk menemukan dan memahami pengaturan yang tepat terhadap perlindungan hukum pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah akibat PPAT yang mengerjakan meninggal dunia. Metode yang digunakan yakni tipe penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian dalam penelitian ini yakni Pertama, pengaturan perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT atas akta yang dibuatnya telah sesuai dengan prinsip-prinsip kepastian hukum. Kedua, Bentuk perlindungan hukum bagi pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sedang berproses menunggu penyelesaian pembuatan Akta Tanah sementara PPAT yang mengerjakan meninggal dunia yakni 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. Ketiga, Pengaturan yang tepat terhadap perlindungan hukum pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah akibat PPAT yang mengerjakan meninggal dunia yakni perlu dilakukan reformulasi hukum berupa penambahan norma atau dengan memberi penjelasan yang mendetail dalam penjelasan PP No. 37 Tahun 1998 khususnya dalam Pasal 28.

Kata Kunci: PPAT; Pengguna Jasa; Perlindungan Hukum.

Pendahuluan

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.¹ Effendi Patanginangin menyatakan bahwa pejabat umum yakni seorang yang diangkat oleh suatu badan yang memiliki wewenang dan bertugas untuk melayani masyarakat dalam bidang tertentu.² 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 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.³ 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

¹ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar and Nanda Anisa Lubis, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku' (2019) 3 ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan.[80, 81] <<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>>.

² Assikin, Abubakar and Lubis (n 1).

³ Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi and Sarip Sarip, 'Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPERDATA' (2019) 4 Mahkamah : Jurnal Kajian Hukum Islam.[205, 210] <<https://www.syekhnurjati.ac.id/jurnal/index.php/mahkamah/article/view/5372>>.

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 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. 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. Pemasalahan yang timbul 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.⁴

Lain halnya dengan 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.

⁴ Nur Fitriayu Surachman, 'Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012' (2022) 4 Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's.[55, 69] <<https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/3345>>.

Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan hal terpenting dalam membuat suatu karya ilmiah. Oleh karena itu, dalam penulisan ini metode penelitian dapat digunakan memperoleh bahan-bahan hukum yang telah diperoleh, sehingga akan mempermudah menarik kesimpulan yang berkaitan dengan isu hukum yang telah diangkat dan mempermudah sistematika dalam penulisan.⁵ 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*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa PPAT atas Akta yang Dibuat Ketika 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.⁶ 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 dipahami bersama bahwa kedudukan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga tanah harus dimanfaatkan dan digunakan dengan baik agar terciptanya keseimbangan dan kemakmuran.⁷

⁵ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Qiara Media 2021).[112].

⁶ Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, ‘Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum’ (2019) 1 CREPIDO 13, 39 <<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6325>>.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal HUKUM Suatu Pengantar* (Liberty 2003).[39].

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.⁸ Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa terdapat dua macam sarana perlindungan hukum yakni sarana perlindungan hukum represif dan preventif.⁹ 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 kewajiban terhadap pemerintah dan masyarakat.¹⁰ 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

⁸ Sri Utami and others, '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' (2015) 3 Repertorium 213042.[89] <<https://www.neliti.com/id/publications/213042/>>.

⁹ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Bina Ilmu 2017).[3].

¹⁰ Daffa Arya Prayoga, Jadmiko Anom Husodo and Andina Elok Puri Maharani, 'Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional' (2023) 2 Sovereignty.[188, 191] <<https://journal.uns.ac.id/index.php/Sovereignty/article/view/865>>.

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.¹¹ 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 1998.¹²

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 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

¹¹ Berti Nova Khafifa Bazar, Ana Silviana Program and Studi Magister Kenotariatan, 'Perlindungan Hukum Terhadap Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah' (2021) 14 Notarius.[29, 30] <<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599>>.

¹² Tocko Haryanto, *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* (Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung 2021).[81].

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.¹³

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.¹⁴ 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

¹³ Muhammad Farhan Ahsani, *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022 (Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung 2024)*. [57].

¹⁴ Khuzaimatul Faridah, Khalimi Khalimi and Mohamad Ismed, 'Kepastian Hukum Dan Pengawasan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan Dan Mewujudkan Keadilan Bagi Masyarakat' (2023) 1 *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*. [65, 60] <<https://jurnal.ideaspublishing.co.id/index.php/jih/article/view/1438>>.

bukti otentik bahwa telah dilakukan suatu perbuatan 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.¹⁵ 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.¹⁶

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 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. Pengguna Jasa PPAT memiliki hak untuk mendapatkan Informasi atau pengetahuan

Sebagaimana diketahui bersama, pengguna jasa PPAT sebagian besar tidaklah mengetahui urusan hukum sehubungan dengan tindakan yang dilakukannya.

¹⁵ Satrio Abdillah, 'Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP' (2023) 4 *Journal of Education Research*. [67, 74] <<https://jer.or.id/index.php/jer/article/view/125>>.

¹⁶ Mira Novana Ardani, 'Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi i Badan Pertanahan Nasional' (2019) 2 *Administrative Law and Governance Journal*. [476, 478] <<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/6491>>.

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.¹⁷

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 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

¹⁷ Ardani (n 16).

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.¹⁸

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 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.¹⁹

Berbagai pemaparan di atas maka sejatinya pengguna 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

¹⁸ Chrisya Nadine Immanuella and Siti Hajati Hoesin, '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)' (2022) 8 PALAR (Pakuan Law review).[1, 7] <<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/4584>>.

¹⁹ Purna Noor Aditama, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli' (2018) 3 Jurnal Lex Renaissance.[201] <<https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/12739/pdf>>.

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. Selain itu dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga harus berpedoman dengan kode etik PPAT yang di terbitkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).²⁰ 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 peemmasalahan dari akta yang dibuat tersebut yang menyebabkan dituntutnya PPAT secara perdata, dituntut secara pidana atau dijatuhi sanksi administratif dari pihak yang berwenang.²¹ PPAT memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan akta sebagaimana sumpah jabatannya namun, dalam hal ini persidangan membutuhkan keterangan PPAT sebagai saksi, maka berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan

²⁰ *Ibid.*[107].

²¹ *Ibid.*

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 kementerian, majelis atau organisasi IPPAT dapat memberi bantuan hukum kepada PPAT bersangkutan yang telah mengajukan permohonan bantuan hukum kepada majelis, organisasi IPPAT atau kementerian, 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 berikan kepada PPAT, juga berdampak baik dalam memberi perlindungan hukum bagi para pihak untuk mempertahankan hak hak dalam akta PPAT.

Perlindungan Pengguna 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 Perkaban No. 1 Tahun 2006. Dalam Pasal tersebut menyatakan

adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pendataan tentang tanah yang dipindahkan haknya secermat 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.²²

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 di atas maka pengguna 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.

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Sedang Berproses Menunggu Penyelesaian Pembuatan Akta Tanah pada saat PPAT yang Mengerjakan Meninggal Dunia

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak profesional sebagaimana telah diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP

²² Haryanto, 'Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Menghadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)' (2019) 6 Jurnal Hukum dan Keadilan.[98].

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,²³ 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.²⁴ 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.

²³ Heru Guntoro, 'Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Kaitannya Dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung' (2012) 19 Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM.[471, 473] <<https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4367>>.

²⁴ Tia Sanitra Gumilang Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Jln Cik Di Tiro No, 'Pertanggungjawaban Notaris Dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum' (2019) 4 Lex Renaissance.[146, 147] <<https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/14892>>.

Jika ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁵

Notaris selaku pejabat, berwenang pula dalam pembuat akta otentik di Indonesia. 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. Berdasarkan 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.²⁶ 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

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Nada Syifa Rangkuti, 'Penyelesaian Pekerjaan Notaris Yang Tertunda Karena Notaris Meninggal Dunia Di Kota Medan' (2023) 1 Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum.[67, 71] <<https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/123>>.

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 Notaris yang dipilih sendiri oleh penghadap karena Pejabat sementara Notaris tidak berhak menahan berkas-berkas tersebut.²⁷

Tidak lengkapnya tanda tangan para pihak, para saksi dan/atau tanda tangan dari Notaris 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 pada waktu Notaris yang bersangkutan masih hidup dan tidak langsung ditandatangani oleh para saksi dan Notaris 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 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.²⁸

²⁷ *Ibid.*[74].

²⁸ *Ibid.*[72-74].

Setelah melakukan perbandingan dengan Notaris, maka terdapat 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 ditanda tangannya akta yang sejatinya merupakan protokol dari PPAT, sehingga menyebabkan akta tersebut belum menjadi protokol PPAT, karena akta otentik belum terbentuk menyebabkan hak-hak para pihak tidak terpenuhi.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka 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 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.

Pengaturan yang Tepat Terhadap Perlindungan Hukum Pengguna Jasa PPAT Akibat PPAT yang Mengerjakan Meninggal

Perlindungan hukum sebagaimana diuraikan sebelumnya sangat penting untuk memastikan tiap-tiap subjek hukum memperoleh setiap haknya serta memberi perlindungan hukum jika terjadi pelanggaran atas hak-haknya. Pengguna jasa PPAT sebagai subjek hukum berhak memperoleh perlindungan hukum, antara lain diterbitkannya akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu juga sebagai syarat dalam proses peralihan hak. Dalam menjalankan jabatannya PPAT memiliki hak untuk melaksanakan cuti, namun cuti ini dapat dilaksanakan apabila PPAT telah membuka kantor PPAT paling sedikitnya 3 (tiga) tahun yang dapat diajukan sesuai dengan lama cuti hal ini sebagaimana pasal 37 Perkebun No. 1 Tahun 2006.²⁹ Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa terhadap PPAT yang cuti telah ada aturan normanya yakni ketika PPAT melaksanakan cuti, maka tugas jabatan PPAT yang cuti untuk sementara waktu akan digantikan oleh PPAT Pengganti, sehingga dengan demikian tidak ada kevakuman kantor PPAT dan pekerjaan PPAT dalam melayani masyarakat tetap berjalan.

²⁹ Mustafa Kamal, 'Implementasi Cuti PTAT Sebelum Menjalankan Jabatan Tiga Tahun Berdasar Peraturan Jabatan PTAT' (2021) 1 *Officium Notarium*. [526, 529] <<https://journal.uui.ac.id/JON/article/view/25351>>.

Permasalahan yang timbul adalah ketika dalam menjalankan tugasnya diketahui PPAT yang bersangkutan meninggal dunia saat proses pembuatan akta sedang berlangsung, yang hal ini mungkin saja dapat terjadi. 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 yakni tidak terpenuhinya hak-hak pengguna jasa PPAT maupun kepentingan Jabatan PPAT itu sendiri. Berdasarkan Pasal tersebut masih tidak dijelaskan keadaan ketika dalam proses pembuatan akta, PPAT diketahui meninggal.

Undang-undang jabatan Notaris mengatur jika saat menjalankan jabatannya diketahui Notaris meninggal, maka tugas jabatannya akan digantikan sementara waktu oleh seorang Pejabat Sementara Notaris, yang dalam tenggang waktu 60 hari diberi waktu untuk melaksanakan pekerjaan notaris yang belum selesai serta melakukan pemindahan protokol ke notaris pemegang protokol sebagaimana Pasal 35 UUJN. Sehingga dengan adanya peraturan tersebut maka, hak-hak para pihak sebagai pengguna jasa Notaris berupa akta otentik tetap terpenuhi, serta harkat martabat Jabatan Notaris tetap terjaga.³⁰

Beranjak pada permasalahan tersebut, bahwa terdapat kekosongan norma pada pengaturan PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998 khususnya dalam Pasal 28 yang tidak merumuskan ketika PPAT meninggal dimana akta masih dalam proses penyelesaian. Sejatinya, telah diatur dalam Pasal 29 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Profinsi akan melakukan penunjukan PPAT pemegang protokol, namun secara gramatikal, ketentuan tersebut dapat dimaknai bahwa yang diterima oleh PPAT yang ditunjuk hanyalah berupa protokol atau akta yang sudah terselesaikan, bukan berupa akta yang masih proses penyelesaian. Hal tersebut tentu berbeda dengan Notaris, yang mana sesuai Pasal 35 UUJN dan Pasal 1 ayat (3) UUJN saat dia menjalankan tugas, sementara dari Notaris yang meninggal dunia, maka tugas yang dimaksud tersebut juga meliputi pekerjaan-pekerjaan yang belum terselesaikan. Sedangkan dalam konteks PPAT, tidak ada ketentuan mengenai penunjukkan PPAT untuk menjalankan

³⁰ Yofi Permana Rahman, 'Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris Yang Telah Meninggal Dunia Dan Prakteknya Di Provinsi Sumatera Barat' (2019) 5 JCH (Jurnal Cendekia Hukum).[1, 7] <<https://ejournal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekiahukum/article/view/120>>.

tugas jabatan secara sementara dari PPAT yang meninggal dunia. Artinya, PPAT yang ditunjuk untuk menggantikan PPAT yang meninggal dunia, hanyalah sebatas menerima protokol, namun tidak mendapatkan pelimpahan tugas dari PPAT sebelumnya untuk menjalankan tugas jabatan, yang mana memungkinkan dirinya dapat menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang belum terselesaikan dari PPAT sebelumnya.

Atas hal ini diperlukan pembentukan norma guna mengisi kekosongan norma. Kekosongan tersebut mengakibatkan ketidak pastian hukum, serta hilangnya payung hukum terhadap perlindungan pengguna jasa PPAT ketika PPAT meninggal dalam proses pembuatan akta. Kekosongan peraturan perundang-undangan merupakan keadaan kosong atas suatu peraturan perundang-undangan guna mengatur peristiwa konkrit. Dalam hal ini pengaturan atas peristiwa tersebut sama sekali tidak ada. Sedangkan kekosongan norma adalah ketiadaan suatu aturan hukum terhadap satu atau lebih peristiwa yang pengaturan terhadap peristiwa yang berkaitan telah ada sebelumnya. Pasal 28 PP No. 37 Tahun 1998 merupakan bentuk kekosongan norma, dikaitkan dengan Teori perlindungan preventif Philipus M. Hadjon, maka diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif dengan mengatur perihal meninggalnya PPAT saat menjabat yang meninggalkan pekerjaan yang belum terselesaikan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meninggal pada saat proses pembuatan akta sedang berlangsung masih belum diatur dalam peraturan, sehingga untuk mengupayakan kepastian hukum akta serta perlindungan hukum para pengguna jasa perlu dilakukan penambahan norma atau dengan memberi penjelasan yang mendetail dalam penjelasan PP No. 37 Tahun 1998 khususnya dalam Pasal 28. Dengan demikian para pengguna jasa PPAT tetap terjamin hak-haknya dan diharapkan dapat menghindari terjadinya konflik. Reformulasi pengaturan mengenai PPAT meninggal ketika proses penyelesaian akta mencerminkan upaya negara untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT.

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana dimaksud di atas, setelah dibentuknya norma baru, ketentuan Pasal 28 PP No. 37 Tahun 1998 selanjutnya akan berbunyi: “(4) Dalam hal PPAT meninggal dunia, sedang terdapat pekerjaan yang belum terselesaikan, maka tugas jaatannya akan diselesaikan oleh PPAT penerima protokol”. Dengan demikian akan

terciptanya kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pengguna jasa PPAT dalam hal PPAT meninggal ketika akta dalam proses penyelesaian.

Kesimpulan

Pengaturan perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT atas akta yang dibuatnya telah sesuai dengan prinsip-prinsip kepastian hukum. Bentuk perlindungan hukum bagi pengguna jasa PPAT yakni memperoleh payung hukum berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memperoleh akta otentik yang dapat dijadikan alat bukti ketika terjadi permasalahan dikemudian hari. Para pihak selaku pengguna jasa juga dapat menuntut ganti rugi sebagaimana Pasal 1365 BW apabila PPAT melanggar kewajibannya sehingga merugikan para pihak.

Bentuk perlindungan hukum bagi pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sedang berproses menunggu penyelesaian pembuatan Akta Tanah sementara PPAT yang mengerjakan meninggal dunia yakni 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. Dengan adanya aturan yang jelas mengenai permasalahan tersebut, maka hak-hak para pihak tetap bisa terpenuhi serta mereka sebagai pengguna jasa PPAT tidak dirugikan, selain itu akan bermanfaat dalam rangka melindungi harkat martabat jabatan PPAT sebagai jabatan yang dipercaya oleh masyarakat dalam pembuatan akta otentik.

Pengaturan yang tepat terhadap perlindungan hukum pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah akibat PPAT yang mengerjakan meninggal dunia yakni perlu dilakukan reformulasi hukum berupa penambahan norma atau dengan memberi penjelasan yang mendetail dalam penjelasan PP No. 37 Tahun 1998 khususnya dalam Pasal 28 sehingga berbunyi “(4) Dalam hal PPAT meninggal dunia, sedang terdapat pekerjaan

yang belum terselesaikan, maka tugas jaatannya akan diselesaikan oleh PPAT penerima protokol” dengan demikian para pengguna jasa PPAT tetap terjamin hak-haknya dan diharapkan dapat menghindari terjadinya konflik. Reformulasi pengaturan mengenai PPAT meninggal ketika proses penyelesaian akta mencerminkan upaya negara untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT.

Daftar Bacaan

Buku

Hadjon PM, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Bina Ilmu 2017).

Mertokusumo S, *Mengenal HUKUM Suatu Pengantar* (Liberty 2003).

Solikin N, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Qiara Media 2021).

Jurnal

Abdillah S, ‘Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP’ (2023) 4 Journal of Education Research 67 <<https://jer.or.id/index.php/jer/article/view/125>>.

Aditama PN, ‘Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli’ (2018) 3 Jurnal Lex Renaissance <<https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/12739/pdf>>.

Ardani MN, ‘Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi i Badan Pertanahan Nasional’ (2019) 2 Administrative Law and Governance Journal 476 <<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/6491>>.

Assikin YC, Abubakar L and Lubis NA, ‘Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku’ (2019) 3 ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 80 <<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>>.

Faridah K, Khalimi K and Ismed M, ‘Kepastian Hukum Dan Pengawasan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan Dan Mewujudkan Keadilan Bagi Masyarakat’ (2023) 1 Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum 65 <<https://jurnal>>.

ideaspublishing.co.id/index.php/jih/article/view/1438>.

Guntoro H, 'Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Kaitannya Dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung' (2012) 19 Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM 471 <<https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4367>>.

Haryanto, 'Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Menghadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)' (2019) 6 Jurnal Hukum dan Keadilan.

Immanuella CN and Hoesin SH, '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)' (2022) 8 PALAR (Pakuan Law review) 1 <<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/4584>>.

Julyano M and Sulistyawan AY, 'Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum' (2019) 1 CREPIDO 13 <<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6325>>.

Kamal M, 'Implementasi Cuti PTAT Sebelum Menjalankan Jabatan Tiga Tahun Berdasar Peraturan Jabatan PTAT' (2021) 1 Officium Notarium 526 <<https://journal.uui.ac.id/JON/article/view/25351>>.

Khafifa Bazar BN, Program AS and Kenotariatan SM, 'Perlindungan Hukum Terhadap Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah' (2021) 14 Notarius 29 <<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599>>.

Prayoga DA, Husodo JA and Maharani AEP, 'Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional' (2023) 2 Sovereignty 188 <<https://journal.uns.ac.id/index.php/Sovereignty/article/view/865>>.

Rahman YP, 'Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris Yang Telah Meninggal Dunia Dan Prakteknya Di Provinsi Sumatera Barat' (2019) 5 JCH (Jurnal Cendekia Hukum) 1 <<https://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekiahukum/article/view/120>>.

Rangkuti NS, 'Penyelesaian Pekerjaan Notaris Yang Tertunda Karena Notaris Meninggal Dunia Di Kota Medan' (2023) 1 Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum 67 <<https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/123>>.

Sanitra Gumilang Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Jln Cik Di Tiro No T, 'Pertanggungjawaban Notaris Dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum' (2019)

4 *Lex Renaissance* 146 <<https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/14892>>.

Surachman NF, 'Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012' (2022) 4 *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 55 <<https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/3345>>.

Utami S and others, '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' (2015) 3 *Repertorium* 213042 <<https://www.neliti.com/id/publications/213042/>>.

Wahid A, Dewi EK and Sarip S, 'Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPERDATA' (2019) 4 *Mahkamah : Jurnal Kajian Hukum Islam* 205 <<https://www.syekh Nurjati.ac.id/jurnal/index.php/mahkamah/article/view/5372>>.

Tesis

Ahsani MF, *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Prinsip Mengenal Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022* (Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung 2024).

Haryanto T, *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* (Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung 2021).

Perundang-undangan

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, Lembara Negara Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746.

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 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.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

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.

How to cite: Amelia Meynanda Puspitasari, Mohammad Rafi Al Farizy, Dominikus Rato dan Aries Harianto, 'Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Pembuatan Akta Tanah Akibat Pejabat Pembuat Akta Tanah Meninggal Dunia' (2025) 8 Notaire.