



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 16 Februari 2024, Revised: 28 Februari 2024, Publish: 10 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Terhadap Klien Akibat Tidak Diketuainya Keberadaan Protokol Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Meninggal Dunia

Yenny Yuniawaty Lunandi², Arman Tjoneng²

¹ Universitas Kristen Maranatha, Indonesia

Email: yenny.yuniawaty@gmail.com

² Universitas Kristen Maranatha, Indonesia

Email: armantjoneng@yahoo.com

Corresponding Author: armantjoneng@yahoo.com

Abstract: *Notary and PPAT Protocols whose whereabouts are unknown and whose whereabouts are not known so that the protocol is not handed over will result in losses for clients using Notary and PPAT services because various data and files belonging to clients are stored by the Notary/PPAT so this becomes a legal issue related to protection legal clients who experience events like this. The type of research or approach method used is the normative legal research method and the approach used is the statutory approach. Based on research, when something like this happens, clients who experience the incident can contact the relevant agencies such as the Police, BPN and follow all established procedures.*

Keyword: *Legal Protection, Protocol, Notary/PPAT, Death.*

Abstrak: Protokol Notaris dan PPAT yang meninggal dunia yang tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dilakukan serah terima protokol maka akan mengakibatkan kerugian bagi klien pengguna jasa Notaris dan PPAT tersebut karena berbagai data dan berkas milik klien disimpan oleh Notaris/PPAT sehingga hal ini menjadi sebuah permasalahan hukum terkait perlindungan hukum klien yang mengalami peristiwa seperti ini. Jenis penelitian atau metode pendekatan yang dilakukan adalah metode penelitian hukum normatif dan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Berdasarkan penelitian, maka ketika terjadi hal seperti ini, klien yang mengalami kejadian dapat menghubungi instansi terkait seperti instansi Kepolisian, BPN serta mengikuti segala prosedur yang ditetapkan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Protokol, Notaris/PPAT, Meninggal Dunia.

PENDAHULUAN

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. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” Kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan Protokol Notaris sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pengangkatan dan pemberhentian jabatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Tempat kedudukan Notaris adalah di daerah kabupaten atau kota sedangkan wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Pasal 8 ayat (1) a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena meninggal dunia.” Dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: “Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.” Pemberitahuan kepada Majelis Pengawas Daerah tersebut disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 62 a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris meninggal dunia.” Penyerahan Protokol Notaris yang meninggal dunia dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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 menyatakan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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 Susun.” Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan 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.” 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 merupakan Protokol PPAT sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. Pasal 7 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: “PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris ditempat kedudukan Notaris.” Dalam Pasal 20 ayat (1a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa: “PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan Notaris.”

Pasal 8 ayat (1) a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: “PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena meninggal dunia.” Dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa: “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.” Berdasarkan laporan salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melaporkan meninggalnya PPAT kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 28 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 28 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: “Ahli waris, keluarga terdekat atau 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.”

Dalam praktiknya terdapat protokol Notaris dan PPAT Tuan X yang meninggal dunia yang tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dilakukan serah terima protokol. Tuan X adalah Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT yang bertempat kedudukan di Kota Z. Apabila protokol Notaris dan PPAT yang meninggal dunia tidak diketahui keberadaannya maka akan mengakibatkan kerugian bagi klien pengguna jasa Notaris dan PPAT tersebut seperti yang dialami oleh Tuan A dan Tuan B. Pada saat Tuan X menjabat sebagai Notaris, Tuan A menghadap Notaris Tuan X untuk dibuatkan suatu akta otentik. Namun pada saat Tuan A hendak mengambil salinan aktanya, Tuan X telah meninggal dunia dan keberadaan protokol Notaris Tuan X tidak diketahui. Dengan tidak diketahuinya keberadaan protokol Notaris Tuan X, Tuan A tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang dibuat dihadapan Notaris Tuan X. Sedangkan Tuan B menggunakan jasa PPAT Tuan X untuk mengurus balik nama sertipikat hak atas tanah. Namun pada saat Tuan B hendak mengambil sertipikatnya, Tuan X telah meninggal dunia dan keberadaan protokol PPAT Tuan X tidak diketahui. Dengan tidak diketahuinya keberadaan protokol PPAT Tuan X, Tuan B tidak memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sedangkan Tuan B telah menyerahkan

sejumlah uang kepada Tuan X untuk pengurusan balik nama sertipikat tersebut. Berdasarkan kasus yang dialami oleh Tuan A dan Tuan B tersebut maka diperlukan langkah hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap Tuan A dan Tuan B yang mengalami kerugian akibat tidak diketahuinya keberadaan protokol Notaris dan PPAT Tuan X yang telah meninggal dunia.

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis aturan terkait protokol Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meninggal dunia serta perlindungan hukum terhadap klien yang mengalami kerugian akibat tidak diketahuinya keberadaan protokol Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meninggal dunia.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian ini berfokus pada analisis menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin, norma dan asas-asas hukum yang relevan untuk menganalisis isu hukum tertentu. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif, yakni menguraikan masalah hukum yang ingin diteliti. Lalu, bahan-bahan hukum dalam bentuk primer maupun sekunder dituangkan dalam penelitian ini dan ditafsirkan untuk mendapatkan hasil dan kesimpulan dari masalah hukum tertentu. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Dengan demikian, penelitian ini memiliki tujuan untuk memberikan pemahaman serta memberikan solusi terkait isu permasalahan hukum yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keberadaan Protokol Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Meninggal Dunia

Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.” Pemberitahuan kepada Majelis Pengawas Daerah tersebut disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 62 a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris meninggal dunia.” Dalam Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: “Penyerahan Protokol Notaris yang meninggal dunia dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.”

Berdasarkan Pasal 64 ayat (1) UUJN, Majelis Pengawas Daerah menunjuk notaris yang menerima protokol notaris.¹ Notaris yang menerima protokol berwenang untuk mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta sesuai dengan Pasal 64 ayat (2) UUJN, serta memiliki tanggung jawab untuk menyimpan protokol dengan baik.²

¹ Melita Trisnawati, Suteki, “Perlindungan Hukum terhadap Notaris Penerima Protokol dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris oleh Notaris Pemberi Protokol yang Telah Meninggal”, *Notarius*, Volume 12 No. 1, 2019, hlm. 25.

² *Ibid.*

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 sebagaimana yang dinyatakan Pemberi Protokol yang Telah Meninggal oleh Notaris Akta Notariskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

1. 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.
2. 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 Provinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.
3. Ahli waris, keluarga terdekat atau 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.”

Dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa:

1. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.
2. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Perlindungan Hukum terhadap Klien yang mengalami kerugian akibat tidak diketahuinya keberadaan protokol Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Meninggal Dunia

Notaris dalam jabatannya menyusun, membacakan, dan menandatangani akta yang harus memenuhi persyaratan sesuai Pasal 1868 KUHPerdato jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (dahulu Peraturan Jabatan Notaris S. 1860 Nomor 3), yakni:

1. Akta itu harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.³

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.⁴ Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.⁵ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

³ Herlien Budiono, “*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*”, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 214.

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “*Arti Kata Akta-Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*”, <https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2023. pukul 09.00 WIB.

⁵ *Ibid.*

undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Akta otentik dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang. Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akta otentik dibuat dengan tujuan sebagai alat bukti. Dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa: “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Dengan kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁶

Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris dituangkan dalam bentuk minuta akta. Pasal 16 (1) b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.” Dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: “Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.” Setelah notaris membuat minuta akta maka akan diterbitkan salinan akta. Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: “Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya". Salinan akta diberikan kepada klien yang berkepentingan langsung pada akta.⁷ *Client* (klien) adalah istilah yang digunakan untuk merujuk kepada seseorang, organisasi, atau entitas yang menggunakan atau memperoleh layanan atau produk dari perusahaan atau penyedia layanan.⁸ Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: “Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.”⁹

Dalam praktiknya terdapat klien yang tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang telah dibuat di hadapan Notaris, seperti yang dialami oleh Tuan A. Tuan A tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang dibuat di hadapan Tuan X sebagai Notaris yang bertempat kedudukan di Kota Z. Hal ini terjadi karena pada saat Tuan A hendak mengambil salinan akta, Tuan X telah meninggal dunia. Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau

⁶ Felix Christian Adriano, “Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris”, *Premise Law Journal*, 2015, hlm. 2.

⁷ Permana, Yopi, “Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris Yang Meninggal Dunia Dan Prakteknya di Prov. Sumatra Barat”, *Jurnal Cendikia Hukum*, Vol.1 No.1, 2019, hlm. 76.

⁸ Barantum, “Apa itu Client dan Perbedaannya dengan Pelanggan?”, <https://www.barantum.com/blog/apa-itu-klien/>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2023 pukul 11.00 WIB.

⁹ Meyssalina, “Akibat Hukum Protokol Notaris Yang Tidak Diserahkan Oleh Ahli Waris Kepada Notaris Lain (Studi Pada Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Deli Serdang)”, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2022, hlm. 249.

keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam kenyataannya ahli waris Tuan X tidak memberitahukan mengenai meninggalnya Tuan X kepada Majelis Pengawas Daerah. Pasal 62 a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: "Penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris meninggal dunia." Dalam Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: "Penyerahan Protokol Notaris yang meninggal dunia dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah." Protokol notaris Tuan X yang telah meninggal dunia tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dilakukan penyerahan protokol notaris Tuan X kepada Notaris lain. Apabila ahli waris Tuan X melakukan serah terima protokol notaris Tuan X kepada notaris lain maka Tuan A dapat mengajukan permohonan salinan akta kepada notaris lain tersebut. Oleh karena tidak ada serah terima protokol maka Tuan A tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang dibuat di hadapan notaris Tuan X. Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa: "Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya." Dengan demikian Tuan A tidak memperoleh perlindungan hukum karena tidak memiliki bukti tentang apa yang dimuat dalam minuta akta yang telah dibuat di hadapan Tuan X sehingga menimbulkan kerugian bagi Tuan A.

Sedangkan Tuan B menggunakan jasa Tuan X sebagai PPAT untuk mengurus balik nama sertifikat hak atas tanah. Tuan B telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tuan X untuk pengurusan balik nama sertifikat tersebut. Namun pada saat Tuan B hendak mengambil sertifikatnya, Tuan X telah meninggal dunia. 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 sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam kenyataannya ahli waris/keluarga atau pegawai Tuan X tidak melaporkan mengenai meninggalnya Tuan X kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Z. Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diketahui bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia. Pasal 28 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: "Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerah terimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi." Protokol PPAT Tuan X yang telah meninggal dunia tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dilakukan penyerahan protokol PPAT Tuan X kepada PPAT lain. Apabila ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT Tuan X menyerah terimakan protokol PPAT Tuan X kepada PPAT lain yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maka Tuan B dapat mendatangi kantor PPAT penerima protokol PPAT Tuan X untuk mengambil sertifikat yang telah diurus balik namanya ke atas nama Tuan B. Oleh karena tidak ada serah terima protokol maka Tuan B tidak memiliki sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa: “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” Dengan demikian Tuan B tidak memperoleh perlindungan hukum karena tidak memiliki surat tanda bukti hak atas tanah yang dimilikinya sehingga menimbulkan kerugian bagi Tuan B.

Adapun langkah upaya hukum yang dapat dilakukan ketika terjadi kejadian seperti ini adalah :

1. Korban datang ke kantor Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) kota/Kabupaten dengan mengajukan surat pengaduan sekaligus meminta surat keterangan dari pimpinan IPPAT bahwa protokol dari PPAT dimaksud tidak diketahui secara resmi oleh IPPAT.
2. Pihak Korban datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten dengan meminta petunjuk dan arahan terkait permasalahan yang menimpa dan minta bukti bahwa korban benar-benar dating dan meminta arahan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten.
3. Mengajukan permohonan untuk penggantian Salinan Sertipikat Hak Milik atas tanah dan objek dimaksud berdasarkan Buku Tanah yang terdapat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten.
4. Mengikuti segala prosedur yang terkait dengan mekanisme penggantian salinan sertipikat hak milik, yaitu :
 - a. Membuat pernyataan terkait permasalahan hukum yang dialami dengan menyertakan surat keterangan dari IPPAT.
 - b. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup; .
 - c. Surat kuasa apabila dikuasakan; Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hokum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (bagi badan hukum);
 - e. Fotokopi sertifikat tanah (jika ada);
 - f. Surat pernyataan dibawah sumpah oleh pemegang hak/yang menghilangkan;
 - g. Surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat;
 - h. Mengisi keterangan identitas diri; luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; pernyataan tanah tidak sengketa;
 - i. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik; dan pengumuman di surat kabar.

Setelah seluruh dokumen persyaratan lengkap, maka pemohon menyerahkan berkas ke loket pelayanan di Kantah. Petugas akan memeriksa kelengkapan dokumen yang diserahkan. Kemudian, Kepala Kantor BPN akan mengumumkan soal hilangnya sertifikat tanah tersebut agar diketahui oleh masyarakat luas melalui surat kabar (ada biaya yang perlu ditanggung pemohon), atau di papan pengumuman di kantor BPN serta ruas jalan dekat dengan lokasi bidang tanah. Setelah proses itu dilalui, maka Kepala BPN akan melakukan pencatatan dan penerbitan sertifikat tanah yang baru. Sehingga pemohon sudah bisa mengambilnya di loket pelayanan. Penerbitan sertifikat tanah pengganti ini tidak melalui proses pengukuran maupun pemeriksaan tanah, dan bahkan nomor hak tidak diubah.

KESIMPULAN

Dalam praktiknya terdapat klien yang tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang telah dibuat di hadapan Notaris, seperti yang dialami oleh Tuan A. Tuan A tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang dibuat di hadapan Tuan X. Hal ini terjadi karena pada saat Tuan A hendak mengambil salinan akta, Tuan X telah meninggal dunia. Ahli waris Tuan X tidak memberitahukan mengenai meninggalnya Tuan X kepada Majelis Pengawas Daerah.

Protokol notaris Tuan X yang telah meninggal dunia tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dilakukan penyerahan protokol notaris Tuan X kepada Notaris lain. Oleh karena tidak ada serah terima protokol maka Tuan A tidak memiliki salinan akta dari minuta akta yang dibuat di hadapan notaris Tuan X. Dengan demikian Tuan A tidak memperoleh perlindungan hukum karena tidak memiliki bukti tentang apa yang dimuat dalam minuta akta yang telah dibuat di hadapan Tuan X sehingga menimbulkan kerugian bagi Tuan A. Sedangkan Tuan B menggunakan jasa Tuan X sebagai PPAT untuk mengurus balik nama sertipikat hak atas tanah. Tuan B telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tuan X untuk pengurusan balik nama sertipikat tersebut. Namun pada saat Tuan B hendak mengambil sertipikatnya, Tuan X telah meninggal dunia. Dalam kenyataannya ahli waris/keluarga atau pegawai Tuan X tidak melaporkan mengenai meninggalnya Tuan X kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Z. Protokol PPAT Tuan X yang telah meninggal dunia tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dilakukan penyerahan protokol PPAT Tuan X kepada PPAT lain. Oleh karena tidak ada serah terima protokol maka Tuan B tidak memiliki sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan demikian Tuan B tidak memperoleh perlindungan hukum karena tidak memiliki surat tanda bukti hak atas tanah yang dimilikinya sehingga menimbulkan kerugian bagi Tuan B.

Dalam hal Notaris meninggal dunia, hendaknya suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua memberitahukannya kepada Majelis Pengawas Daerah. Pemberitahuan kepada Majelis Pengawas Daerah tersebut disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris agar dapat dilakukan serah terima protokol notaris yang bersangkutan kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah. Apabila PPAT meninggal dunia hendaknya salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat dilakukan serah terima protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

REFERENSI

- Barantum, "Apa itu Client dan Perbedaannya dengan Pelanggan?", diakses dari <https://www.barantum.com/blog/apa-itu-klien/>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2023 pukul 11.00 WIB.
- Felix Christian Adriano, "Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris", *Premise Law Journal*, 2015.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "Arti Kata Akta-Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online", diakses dari <https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2023 pukul 09.00 WIB.
- Melita Trisnawati, Suteki, "Perlindungan Hukum terhadap Notaris Penerima Protokol dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris oleh Notaris Pemberi Protokol yang Telah Meninggal", *Notarius*, Volume 12 No. 1, 2019.
- Meysalina Manuria Isabella Aruan, "Akibat Hukum Protokol Notaris Yang Tidak Diserahkan Oleh Ahli Waris Kepada Notaris Lain (Studi Pada Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Deli Serdang)", *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2022, hlm. 249.

Yopi Permana, “*Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris Yang Meninggal Dunia Dan Prakteknya di Prov. Sumatra Barat*”, Jurnal Cendikia Hukum, Vol.1 No.1, 2019, hlm. 76.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.