

**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM  
PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT  
DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA**

**T E S I S**



**OLEH :**

**NAMA MAHASISWA : PINESTHI CAHYA WANODYA, S.H.**

**NO. INDUK MAHASISWA : 19921051**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2024**

**HALAMAN JUDUL**

**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM  
PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT  
DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MAHASISWA : PINESTHI CAHYA WANODYA, S.H.**

**NO. INDUK MAHASISWA : 19921051**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2024**

## HALAMAN PERSETUJUAN



### TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT APABILA NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA

Oleh :

NAMA MAHASISWA : PINESTHI CAHYA WANODYA, S.H.  
NO. INDUK MAHASISWA : 19921051

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada  
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 13-12-2023.

Pembimbing 2

Masyhud Ashari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 22-12-2023.

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM PENYELESAIAN  
PEKERJAAN NOTARIS – PPAT  
DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA**

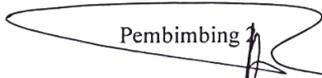
Oleh :

NAMA MAHASISWA : PINESTHI CAHYA WANODYA, S.H.  
NO. INDUK MAHASISWA : 19921051

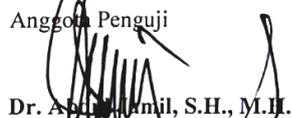
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS  
pada hari (Senin), Tanggal 15 Bulan Januari Tahun 2024

Pembimbing 1  
  
Dr. Mulyoto, S.H., M. Kn.

Yogyakarta, 27-01-2024

Pembimbing 2  
  
Masyhud Ashari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 29-02-2024

Anggota Penguji  
  
Dr. Abdul Hamid, S.H., M.H.

Yogyakarta, 29-01-2024

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (5) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (6)

(5) “*Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*”

(6) *Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*”

(QS. Al – Insyirah : 5 – 6)

أَلَا إِنَّ نَصْرَ اللَّهِ قَرِيبٌ

“*Ingatlah, sesungguhnya pertolongan Allah itu dekat.*”

(QS. Al – Baqarah : 214)

### PERSEMBAHAN

*Tesis ini penulis persembahkan untuk*  
*Almarhum Ayahanda Tri Mujahiddin Zen, S.H tercinta*  
*dan Ibunda Warsi tercinta,*  
*Suami yang setia mendampingi Ichsan Pandu Wicaksono, S. T*  
*Anakku Zensinar Chaves Elfatih*  
*Kalianlah pendorong dan penyemangat utamaku,*  
*yang selalu setia mendampingi, mendukung dan menghiburku.*

# PERNYATAAN ORISINALITAS

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

#### *BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM*

Yang bertandatangan dibawah ini saya:

Nama : PINESTHI CAHYA WANODYA

No. Mhs : 19921051

Adalah benar benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

#### TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA.

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama penyertaan pada butir no. 1 dan 2, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 04 Januari 2024

Yang membuat pernyataan,



(PINESTHI CAHYA WANODYA)



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7070222  
E. fh@uii.ac.id  
W.law.uii.ac.id

## SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 008/Perpus-S2&S3/20/H/I/2024

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
NIK : **001002450**  
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : PINESTHI CAHYA WANODYA  
No Mahasiswa : 19921051  
Fakultas/Prodi : Hukum/Magister Kenotariatan  
Judul karya ilmiah : TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM  
PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT  
DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **16 (Enam belas)** %

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 3 Januari 2024 M  
21 Jumadil Akhir 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Puji syukur alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat memberikan yang terbaik demi sempurnanya penyusunan Tesis yang berjudul **“TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA”** ini. Tak lupa shalawat beserta salam semoga tetap terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Penyusunan penulisan hukum ini diajukan guna memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pada Program Mgister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Pada kesempatan kali ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
2. Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing I yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pemikirannya dalam membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak Masyhud Ashari, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pemikirannya dalam membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Kedua Kakak Penulis yang selalu memberikan motivasi dan kasih sayang kepada Penulis.
5. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu, nasehat, dan pengalaman yang bermanfaat selama Penulis menempuh studi di kampus perjuangan.
6. Ahli Waris serta Staff Notaris Tri Mujahiddin Zen Selaku narasumber yang diwawancarai.

7. Staff BPN Kabupaten Wonogiri selaku Narasumber yang diwawancarai.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 04/Januari 2024



**(Pinesthi Cahya Wanodya)**

**NIM.19921051**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
ALUR PIKIR .....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Orisinalitas Penelitian .....	13
F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	31
H. Sistematika Penulisan Tesis .....	33
BAB II.....	36
TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS – PPAT, PROTOKOL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA, MAJELIS PENGAWAS DAERAH, AHLI WARIS.....	36
A. NOTARIS .....	36
a. Pengertian Notaris.....	36
b. Protokol NOTARIS.....	45
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	52
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	52
b. Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	64
C. Ahli Waris .....	70

a. Ahli Waris Notaris .....	74
b. Ahli Waris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	76
BAB III.....	78
TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM	
PROSES PENYELESAIAAN	
PEKERJAAN NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA.....	78
A. PROSES PENYELESAIAAN PEKERJAAN NOTARIS .....	78
a. Pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan oleh ahli waris....	88
b. Pekerjaan dan tanggung jawab yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris .....	92
B. PROSES PENYELESAIAAN PEKERJAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	96
a. Pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan oleh ahli waris..	100
b. Pekerjaan dan tanggung jawab yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris .....	105
BAB IV .....	107
KENDALA – KENDALA DALAM PROSES PEKERJAAN NOTARIS – PPAT	
MENINGGAL DUNIA DAN PENYELESAIANNYA OLEH AHLI WARIS .	
c. Kendala – kendala proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT .....	109
d. Penyelesaian kendala – kendala pekerjaan Notaris oleh ahli waris .....	114
BAB V.....	121
PENUTUP.....	
A. Kesimpulan .....	121
B. Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA .....	127

## ABSTRAK

Notaris – PPAT dalam menjalankan masa jabatannya dapat berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dikarenakan meninggal dunia. Dalam kasus Notaris – PPAT meninggal dunia ada kewajiban-kewajiban dari para ahli waris Notaris - PPAT atau keluarga dari Notaris – PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang wajib dilaksanakan oleh ahli waris Notaris atau keluarga. Penyerahan protokol dan pemberitahuan Notaris – PPAT meninggal dunia menjadi tanggung jawab dari ahli waris atau keluarganya sesuai dengan peraturan yang ada. Dalam hal Notaris – PPAT meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan yang belum terselesaikan, membutuhkan bantuan dari para pihak terkait dalam proses penyelesaiannya. Terdapat 2 (dua) permasalahan dalam penelitian ini yaitu tugas serta tanggung jawab ahli waris dan langkah ahli waris dalam menyelesaikan pekerjaan Notaris – PPAT beserta kendala – kendala yang muncul dalam proses penyelesaiannya. Metode yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif dengan mengumpulkan data secara studi pustaka (library research), dan hukum empiris dengan melakukan observasi langsung. Hasil penelitian tesis ini menyimpulkan bahwa pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia terbagi menjadi 2 (dua) yaitu pekerjaan yang dapat diselesaikan dan tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris. Pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris berkaitan dengan kewenangan jabatan Notaris – PPAT, sedangkan pekerjaan yang dapat diselesaikan oleh ahli waris berupa kewajiban ahli waris sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta pekerjaan yang tidak membutuhkan pembuatan akta – akta otentik. Dalam proses penyelesaian pekerjaan tersebut muncul kendala yang perlu diselesaikan oleh ahli waris yaitu, melaporkan dan mempersiapkan protokol Notaris – PPAT, melengkapi kekurangan berkas dan syarat yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan, menyelesaikan pekerjaan yang ditolak oleh Notaris – PPAT pengganti secara mandiri, mempersiapkan biaya untuk proses penyelesaian pekerjaan kepada para pihak terkait. Saran yang diberikan berdasarkan penelitian ini adalah perlu peran serta dari Ikatan Notaris Indonesia (INI), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan BPN setempat untuk memberikan edukasi dan sosialisasi baik kepada Notaris – PPAT maupun kepada keluarga dari Notaris – PPAT, serta diperlukan bantuan dari para Notaris – PPAT untuk ikut berperan membantu dan mengarahkan ahli waris dalam memproses penyelesaian pekerjaan dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia karena terdapat perbuatan hukum dan akta – akta otentik yang hanya dapat diselesaikan oleh Notaris – PPAT di daerah setempat. Pendampingan dari INI, IPPAT, dan BPN setempat tersebut kepada ahli waris juga sangat diperlukan karena banyak ahli waris yang tidak mengetahui mengenai peraturan perundang – undangan, langkah, dan proses penyelesaian pekerjaan yang perlu dijelaskan kepada para pihak terkait yang sebelumnya telah melakukan proses dengan Notaris – PPAT meninggal dunia. diharapkan dengan adanya pendampingan dari pihak – pihak tersebut dapat meminimalisir terjadinya kendala – kendala lain yang akan muncul dikemudian hari.

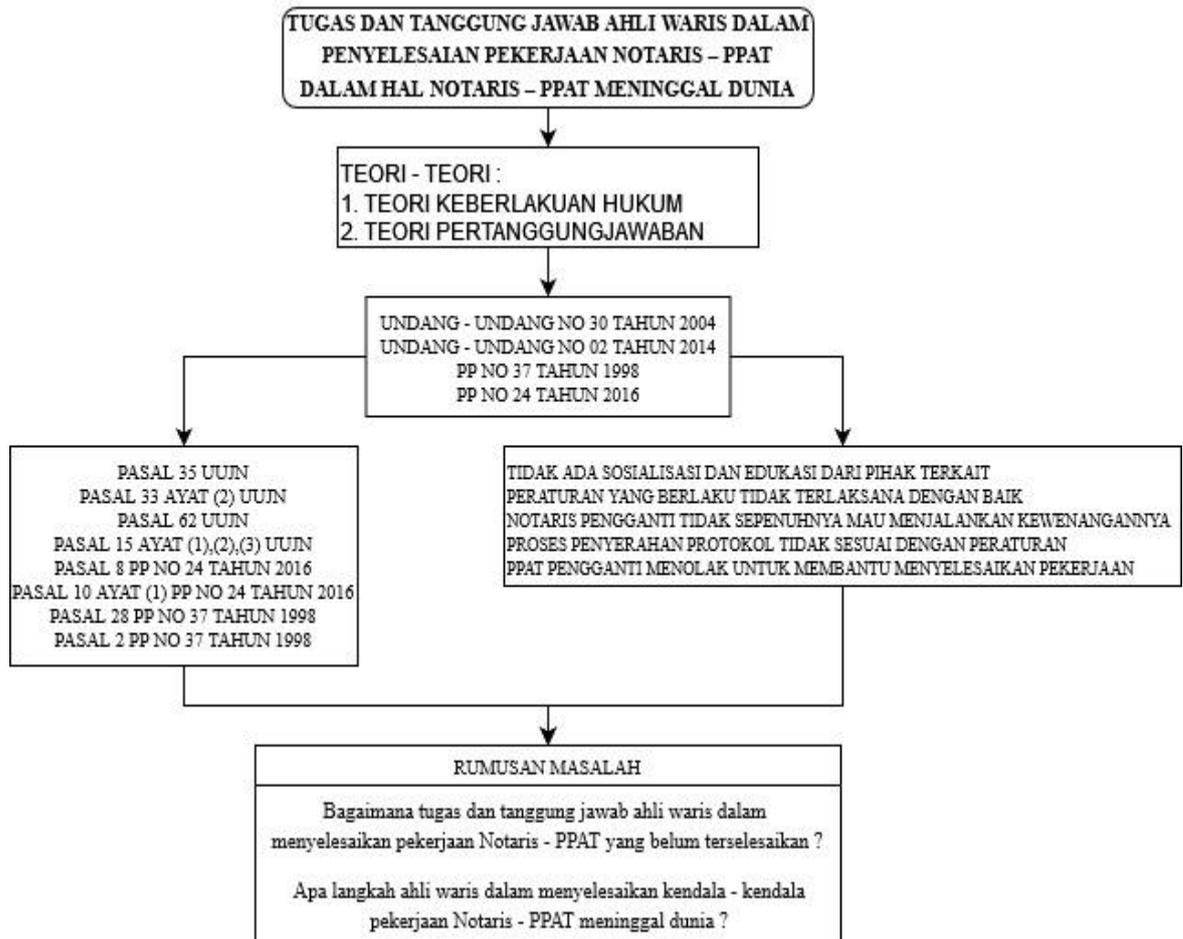
**Kata Kunci : Notaris, PPAT, Protokol Notaris, Protokol PPAT, Majelis Pengawas Notaris, INI, IPPAT.**

## **ABSTRACT**

*Notary - PPAT in carrying out their term of office can stop or be dismissed from their position due to death. In the case of a Notary - PPAT passing away there are obligations of the heirs of the Notary - PPAT or the family of the Notary - PPAT in accordance with the laws and regulations that must be implemented by the heirs of the Notary or family. The submission of protocols and notification of Notary - PPAT death is the responsibility of the heirs or their families in accordance with regulations. In the event that Notary - PPAT dies, it still leaves unfinished work, requiring assistance from related parties in the settlement process. There are 2 (two) problems in this research, namely the duties and responsibilities of the heirs and the steps of the heirs in completing the work of Notary - PPAT along with the obstacles that arise in the settlement process. The method used in writing this thesis is normative legal research by collecting data by library research, and empirical law by direct observation. The research results of this thesis conclude that the work of a Notary - PPAT who dies is divided into 2 (two), namely work that can be completed and cannot be completed by the heirs. The work that cannot be completed by the heirs is related to the authority of the Notary - PPAT position, while the work that can be completed by the heirs is in the form of the obligations of the heirs in accordance with applicable regulations, as well as work that does not require the making of authentic deeds. In the process of completing the work, obstacles arise that need to be resolved by the heirs, namely, reporting and preparing the Notary - PPAT protocol, completing the lack of files and requirements needed for the work completion process, completing the work rejected by the replacement Notary - PPAT independently, preparing fees for the work completion process to the relevant parties. Suggestions given based on this research are the need for participation from the Indonesian Notary Association (INI), the Association of Land Deed Officials (IPPAT), and the local BPN to provide education and socialization both to Notaries - PPAT and to the families of Notaries - PPAT, and assistance is needed from Notaries - PPAT to play a role in assisting and directing heirs in processing the completion of the work of Notaries - PPAT who died because there are legal acts and authentic deeds that can only be completed by Notaries - PPAT in the local area. Assistance from INI, IPPAT, and the local BPN to the heirs is also very necessary because many heirs do not know about the laws and regulations, steps, and the process of completing the work that needs to be explained to the relevant parties who have previously carried out the process with the deceased Notary - PPAT. it is hoped that the assistance from these parties can minimize the occurrence of obstacles - other obstacles that will arise in the future.*

**Keywords : Notary, PPAT, Notary Protocol, PPAT Protocol, Notary Supervisory Council, INI, IPPAT.**

## ALUR PIKIR



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk 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. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan didalam akta.<sup>1</sup> Ketentuan tersebut sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004. Selain memiliki kewenangan tersebut, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk menyimpan minuta akta sebagai bagian dari protokol Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b.

---

<sup>1</sup> Soesanto, R., "*Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris*" (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), hlm 56/

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

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

Tanah pada Direktorat Jendral Agraria sekarang pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”.<sup>2</sup>

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

Dalam Pasal 1867 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut sebagai BW) disebutkan ada istilah Akta Otentik, dan Pasal 1868 BW memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu, akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang dan akta tersebut dibuat di tempat kewenangan dari pejabat umum tersebut.<sup>3</sup> Menurut Suprayitno : “Setiap pejabat umum mempunyai tiga ketentuan pembuktian yaitu ketentuan pembuktian lahiriah, ketentuan pembuktian formil dan

---

<sup>2</sup> Andi Prajitno, “*Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*” (Malang : Selaras, 2013), hlm. 33.

<sup>3</sup> Habib, Adjie, “*Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*” (Bandung : Refika Aditama, 2011), hlm 5.

ketentuan pembuktian materil". Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.

Terdapat fakta bahwa ketika manusia bekerja, ada masa ia harus berhenti bekerja karena telah memasuki usia pensiun tidak terkecuali oleh seorang Notaris. Secara umum, dalam masa pensiun, seorang tidak lagi bekerja dan telah berakhir hak dan kewajibannya terhadap bidang profesi yang ditekuninya. Pengertian pensiun dalam kaitannya dengan Notaris adalah seorang Notaris telah berakhir masa jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang. Apabila Notaris telah meninggal dunia, maka ahli waris suami atau istri, keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah, pemberitahuan tersebut paling lama 7 (tujuh) hari kerja, kewajiban ahli waris Notaris meninggal dunia selain memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah, maka ahli waris wajib untuk menyerahkan protokol Notaris. Protokol Notaris harus diserahkan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan menerima protokol Notaris.<sup>4</sup>

Protokol tersebut wajib dirawat dan disimpan dengan baik oleh Notaris yang bersangkutan atau oleh Notaris pemegang protokol, dan akan

---

<sup>4</sup> Budiono, Herlien, "*Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*" (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 14.

tetap berlaku selama sepanjang jabatan Notaris masih tetap diperlukan oleh negara. Protokol Notaris terdiri dari:<sup>5</sup>

1. Bundel minuta akta.
2. Daftar akta (Repertorium) – (Pasal 58 ayat (1) UUJN).
3. Buku Daftar untuk surat di bawah tangan yang disahkan dan ditandatangani di hadapan Notaris (legarisasi) - (Pasal 58 ayat (1) UUJN).
4. Buku Daftar untuk surat di bawah tangan yang dibukukan (waarmerking) – (Pasal 58 ayat (1) UUJN).
5. Buku Daftar Protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimannya surat berharga (Pasal 16 ayat (1) huruf g UUJN).
6. Buku Daftar Wasiat (Pasal 16 ayat (1) huruf h UUJN).
7. Daftar Klaper untuk parah penghadap.
8. Daftar Klaper untuk surat dibawah tangan yang di sahkan dan ditandatangani di hadapan Notaris (legalisasi) – (Pasal 59 ayat (1) UUJN)
9. Daftar klaper untuk surat dibawah tangan yang dibukukan (waarmerking) – (Pasal 59 ayat (1) UUJN).
10. Daftar surat lain yang diwajibkan oleh UUJN (Pasal 58 ayat (1) UUJN).

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, “*Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*” (Surabaya: Refika Aditama, 2014), hlm. 49.

Protokol Notaris yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris merupakan arsip negara yang sangat penting, yang harus dipelihara dan dijaga oleh Notaris karena merupakan alat bukti yang sah dan kuat apabila kelak dikemudian hari terjadi permasalahan diantara para pihak dalam suatu akta.<sup>6</sup> Protokol Notaris merupakan dokumen negara yang salah satu fungsinya dapat berlaku sebagai alat bukti. Di dalam UUJN dan UUJN Perubahan Pasal 1 ayat (13) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Protokol tersebut harus dipelihara dan dijaga dengan baik oleh Notaris penerima protokol dan akan tetap berlaku selama jabatan Notaris masih tetap diperlukan oleh Negara, karena merupakan alat bukti yang sah dan kuat apabila kelak dikemudian hari terjadi permasalahan diantara para pihak atau ahli waris dalam suatu akta yang dibuat oleh Notaris.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUJN tersebut bahwa Notaris bisa berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dikarenakan meninggal dunia. Apabila Notaris meninggal dunia ada kewajiban-kewajiban para ahli waris Notaris atau keluarga dari Notaris yang wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah bahwasanya Notaris tersebut telah meninggal

---

<sup>6</sup> Soegondo Notodisoerjo, "*HukumNotariat di Indonesia Suatu Penjelasan*" (Jakarta: Cetakan Kedua, RajaGrafindo, 1993), hlm. 98.

dunia sebagaimana tertuang di dalam Pasal 35 UUJN. Pasal 35 UUJN tersebut berbunyi:<sup>7</sup>

1. Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.
2. Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
3. Apabila Notaris meninggal dunia pada saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
4. Pejabat Sementara Notaris menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
5. Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat membuat Akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.

Berdasarkan Pasal 35 UUJN tersebut pemberitahuan wajib disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah Notaris meninggal dunia, maka protokol Notaris tersebut akan diserahkan kepada

---

<sup>7</sup> Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Notaris lain yang akan menggantikannya berdasarkan ketentuan Pasal 62 huruf (a) UUJN. Penyerahan protokol dalam hal Notaris meninggal dunia, dilakukan oleh keluarga atau ahli waris Notaris yang akan disahkan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) sebagaimana di dalam Pasal 63 ayat (2) UUJN.

Pejabat Sementara Notaris yang akan menerima Protokol Notaris yang telah meninggal dunia adalah Notaris yang ditunjuk/disahkan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) berdasarkan Pasal 70 UUJN. Penyerahan protokol tersebut dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan menerima Protokol Notaris sebagaimana Pasal 63 ayat (1) UUJN.<sup>8</sup> Protokol Notaris yang dipegang oleh Notaris yang telah meninggal dunia kemudian diserahkan kepada Pejabat Sementara Notaris oleh ahli waris Notaris. Pejabat Sementara Notaris kemudian menyerahkan Protokol Notaris tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) paling lama 60 hari sejak kematiannya.<sup>9</sup>

PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan Hak Atas Tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Direktorat Jenderal Agraria sekarang pada Kementrian Agraria

---

<sup>8</sup> Abdul Ghofur Anshori, "*Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*" (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 120.

<sup>9</sup> Ibid.

dan Tata Ruang Republik Indonesia. Dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT ataupun melanggar ketentuan perundang-undangan karena dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah, maka PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah, apabila syarat-syarat yang telah ditentukan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Oleh karena itu pendaftaran akta peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 Tahun 1997) agar sengketa-sengketa dalam bidang pertanahan dapat diminimalisir.

Namun bagaimana dengan PPAT yang telah meninggal dunia. Pasal 40 PP No 24 Tahun 1997 sama sekali tidak mengatur tentang hal tersebut akan tetapi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 27 angka 3 menyebutkan bahwa dalam hal PPAT berhenti karna meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang di tunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan

setelah penunjukan tersebut. Namun dalam hal masih ada keterlambatan proses pendaftaran ke kantor pertanahan yang terjadi pada Notaris/PPAT Kabupaten, tentu menimbulkan permasalahan terkait dengan ketidakpastian hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Namun demikian dari ketentuan-ketentuan yang sudah jelas diatur oleh Undang-undang tersebut sangatlah berbeda dengan praktiknya. Para ahli waris Notaris – PPAT atau keluarga Notaris – PPAT belum menjalankan dengan baik kewajiban yang sudah diatur di dalam Pasal 35 UUJN. Maka dari itu hal ini sangatlah bertolak belakang dan melanggar ketentuan yang sudah ada yang terdapat di dalam UUJN dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 27 angka 3.

Keluarga atau ahli waris dari Notaris – PPAT belum menjalankan dengan baik kewajibannya dikarenakan kurangnya sosialisasi dari MPD dan Badan Pertanahan terhadap Notaris – PPAT dan keluarga atau ahli waris mengenai penyerahan protokol Notaris – PPAT. Padahal pemberitahuan dan penyerahan protokol Notaris – PPAT terhadap Notaris – PPAT yang telah meninggal dunia tersebut sangat penting untuk Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan Badan Pertanahan agar mereka mengetahui dimana keberadaan protokol Notaris – PPAT yang telah meninggal dunia tersebut dan bisa menunjuk/mengesahkan Notaris lain untuk pemegang protokol Notaris

baru.<sup>10</sup> Secara tidak langsung ini sangat berakibat fatal bahkan dapat menimbulkan kerugian material yang sangat besar terhadap masyarakat yang akan atau masih membutuhkan akta yang terdapat di dalam protokol Notaris yang pernah bertugas atau yang telah meninggal dunia untuk keperluan kepastian hukumnya.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan Tesis dengan judul **“TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan deskripsi latar belakang masalah, dapat dirumuskan permasalahan pokok penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana tugas dan tanggung jawab ahli waris menyelesaikan pekerjaan Notaris – PPAT yang belum diselesaikan apabila Notaris – PPAT meninggal dunia?
2. Apa langkah ahli waris menyelesaikan kendala – kendala pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia ?

---

<sup>10</sup> Sjaifurrachman, dan Habib Adji, *“Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta”* (Bandung: Mandar Maju, 2017), hlm. 236.

### **C. Tujuan Penelitian**

Agar arah pelaksanaan penelitian dapat terbentuk, maka perlu adanya tujuan yang jelas. Berikut tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk mengetahui cara penyelesaian pekerjaan oleh ahli waris, terhadap pekerjaan Notaris – PPAT yang belum diselesaikan apabila Notaris – PPAT meninggal dunia.
2. Untuk mengetahui cara ahli waris dalam melakukan penyelesaian terhadap kendala – kendala pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoretis

Penelitian ini memiliki manfaat dalam mengembangkan sekaligus sebagai sumbangan referensi pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata, hukum jaminan dan hukum pertanahan.

2. Secara Praktis

Dilihat dari segi praktis, hasil penelitian ini bermanfaat dalam meningkatkan perkembangan kemampuan menalar penulis, mengukur kemampuannya dalam perolehan ilmu yang telah didapat selama ini, serta membentuk pola pemikiran yang dinamis. Selain itu juga sebagai sarana penulis untuk melatih kemampuan pengungkapan masalah secara sistematis maupun kemampuan pemecahan masalah secara kritis menggunakan metode ilmiah terkait ilmu pengetahuan yang telah

didapatkan selama kuliah. Penelitian ini juga bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang terkait sebagai sumbangan pemikiran dan wacana yang luas.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai **“TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM PENYELESAIAN PEKERJAAN NOTARIS – PPAT DALAM HAL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA”** menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, meskipun demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini, penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adapun hasil penelitian tersebut:

Tabel Penelitian Terdahulu :

Nomor	NAMA	Perbandingan dengan kajian sebelumnya
1.	Melita Trisnawati, (2019)	Dalam Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, penelitian mengenai “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol dalam hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris oleh Notaris Pemberi Protokol yang Sudah Meninggal

		<p>Dunia “ penelitian ini meneliti tentang perlindungan hukum penerima protokol apabila terjadi sengketa akta dikemudian hari. Penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian yang penulis teliti. Penelitian yang akan penulis tulis yaitu dalam segi pertanggung jawaban ahli waris serta staff notaris-ppat apabila notaris-ppat meninggal dunia. Serta bagaimana penyerahan akta-akta yang belum terselesaikan kepada notaris penerima protokol.</p>
2.	Rindawati (2018)	<p>Dalam Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, penelitian mengenai “ Peran Majelis Pengawas Daerah Terhadap Protokol Notaris yang Meninggal Dunia di Kabupaten Bantul “ penelitian ini meneliti tentang bagaimana peran majelis pengawas daerah terhadap penyerahan protokol ke notaris penerima protokol, Penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian yang penulis teliti. Penelitian yang akan penulis tulis yaitu dalam</p>

		<p>segi pertanggung jawaban ahli waris serta staff notaris-ppat apabila notaris-ppat meninggal dunia. Serta bagaimana penyerahan akta-akta yang belum terselesaikan kepada notaris penerima protokol. Penelitian yang akan penulis tulis yaitu dalam segi pertanggung jawaban ahli waris serta staff notaris-ppat apabila notaris-ppat meninggal dunia. Serta bagaimana penyerahan akta-akta yang belum terselesaikan kepada notaris penerima protokol.</p>
3.	Yofi Permana. R ( 2018 )	<p>Dalam Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas Padang, penelitian mengenai “ Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris Meninggal Dunia dan Prakteknya di Provinsi Sumatra Barat “ penelitian ini meneliti tentang bagaimana pengaturan dalam penyerahan protokol dari notaris yang telah meninggal dunia kepada penerima protokol, Penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian yang penulis teliti. Penelitian yang akan penulis tulis yaitu</p>

		dalam segi pertanggung jawaban ahli waris serta staff notaris-ppat apabila notaris-ppat meninggal dunia. Serta bagaimana penyerahan akta-akta yang belum terselesaikan kepada notaris penerima protokol.
4.	Muhammad Faisal Nasution ( 2017 )	Dalam Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatra Utara Medan, Penelitian ini mengenai “ Pertanggungjawaban Pemberi dan Penerima Protokol Terhadap Protokol Notaris yang Hilang dan Rusak “ penelitian ini mengenai pertanggungjawaban pemberi dan penerima protokol apabila akta notaris warkah serta minuta hilang serta rusak. Penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian yang penulis teliti. Penelitian yang akan penulis tulis yaitu dalam segi pertanggung jawaban ahli waris serta staff notaris-ppat apabila notaris-ppat meninggal dunia. Serta bagaimana penyerahan akta-akta yang belum terselesaikan kepada notaris penerima protokol.

5.	Ida Ayu Putu ( 2020 )	<p>Dalam jurnal yang berjudul “ Tanggungjawab notaris pengganti dalam hal notaris meninggal dunia sebelum cuti berakhir “ penelitian ini hanya meneliti tentang tanggungjawab notaris penggantinya saja berbeda dengan tulisan yang penulis buat Penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian yang penulis teliti. Penelitian yang akan penulis tulis yaitu dalam segi pertanggung jawaban ahli waris serta staff notaris-ppat apabila notaris-ppat meninggal dunia. Serta bagaimana penyerahan akta-akta yang belum terselesaikan kepada notaris penerima protokol.</p>
----	-----------------------	---

## F. Kerangka Teori

Jawaban secara konseptual dari rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian disebut sebagai kerangka teori. Sementara jawaban secara faktual dari rumusan-rumusan masalah pada penelitian didapatkan melalui hasil penelitian yang dilakukan.<sup>11</sup> Dapat memberikan pemahaman pada pelaksanaan penelitian sekaligus sebagai sarana menemukan jawaban dari masalah-masalah yang terdapat pada hukum yang sedang terjadi adalah

---

<sup>11</sup> M. Syamsudin, “Operasionalisasi Penelitian Hukum” (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), hlm.61.

fungsi dari kajian teori dalam penelitian ini. Di dalam menjawab masalah-masalah yang ingin diteliti, penulis memanfaatkan beberapa teori yang relevan dengan objek yang diteliti sebagai alat analisisnya, antara lain:

#### 1. Teori Pertanggungjawaban

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”<sup>12</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:<sup>13</sup>

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen kemudian mengklasifikasikan tanggung jawab ke dalam beberapa jenis, yaitu:<sup>14</sup>

1. Pertanggungjawaban individu/perorangan, yakni tanggung jawab yang dilakukan seorang individu/perorangan atas pelanggaran yang ia lakukan sendiri

---

<sup>12</sup> Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu hukum normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE (Jakarta: Media Indonesia, 2007) hlm.81.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 83

<sup>14</sup> HR. Ridwan, “*Hukum Administrasi Negara*” (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.337.

2. Pertanggungjawaban kolektif, yakni tanggung jawab yang harus dilakukan oleh individu/perorangan atas kesalahan yang orang lain telah lakukan
3. Pertanggungjawaban menurut kesalahan, yakni tanggung jawab yang dilakukan seseorang atas pelanggaran yang ia buat dengan sengaja yang mana ia melakukannya untuk merugikan pihak lain
4. Pertanggungjawaban mutlak, yakni tanggung jawab yang harus seseorang lakukan karena ketidaksengajaannya melakukan suatu pelanggaran/kesalahan yang tidak terpikirkan sebelumnya.

Teori-teori tentang tanggungjawab mengacu pada arti tanggungjawab yang terdapat dalam peraturan Perundang-Undangan, jadi teori ini diartikan dengan istilah *liability*.<sup>15</sup> Konsep ini bermakna bahwa seorang individu akan dikenai sanksi hukum atas tindakannya yang melanggar hukum sebagai bentuk tanggung jawabnya secara hukum. Pada bidang penyelenggaran negara serta pemerintahan, tanggung jawab seseorang sudah menyatu dengan jabatan yang didalamnya telah melekat pula kewenangan. Menurut sudut pandang hukum publik, pertanggungjawaban seorang individu muncul karena adanya kewenangan tersebut, di mana selaras dengan prinsip umum; “*geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility*;

---

<sup>15</sup> Busyra azheri, “*Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*” (Jakarta: Raja Grafindo Perss, 2011) hlm. 54.

*la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak akan ada kewenangan tanpa adanya pertanggungjawaban).<sup>16</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :<sup>17</sup>

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*Intentional Tort Liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*Negligence Tort Liability*), didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*Strick Liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 352.

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perusahaan Indonesia*” (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.503.

## 2. Teori Keberlakuan Hukum

Arti dari keberlakuan hukum ialah seseorang dalam bertindak sebagaimana semestinya mereka bertindak sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksanaan norma. Keberlakuan merupakan kualitas dari perbuatan manusia yang sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.

Hukum akan efektif apabila tindakan manusia sesuai dengan aturan hukum. Keberlakuan hukum menyatakan bahwa orang menyesuaikan tindakannya sesuai dengan norma.<sup>18</sup> Syarat validitas suatu norma hukum dalam arti keberlakuan hukum adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Keberlakuan sosial dan faktual, kenyataannya kaidah hukum diberlakukan dan diterima oleh masyarakat pada umumnya termasuk juga akan menerima saksi apabila ada masyarakat yang tidak mematuhi
- b. Keberlakuan yuridis, aturan hukum dibuat dengan prosedur yang benar dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lain, terutama dengan peraturan yang lebih tinggi.
- c. Keberlakuan moral, kaidah hukum tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai moral, seperti Hak Asasi Manusia dan Hukum Alam.

---

<sup>18</sup> Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, "*Teori Hans Kelsen tentang Hukum*" Cetakan Pertama (Jakarta: Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hlm.43.

Setiap aturan-aturan hukum yang berlaku di dunia memiliki keterbatasan mengenai keberlakuannya, mengakibatkan beragamnya aturan hukum yang tercipta di berbagai belahan dunia. Menurut Hans Kelsen terdapat empat macam lingkungan keberlakuan hukum beserta hal-hal yang membatasi keberlakuan hukum tersebut.

#### 1. Keberlakuan Hukum Menurut Waktu (*Sphere of time*)

Setiap aturan hukum berlaku untuk suatu masa tertentu saja, dengan kata lain tidak ada aturan yang abadi. Salah satu keterbatasan hukum mengenai keberlakuan adalah soal waktu, suatu peraturan perundang-undangan terdapat waktu masa berlakunya, undang-undang tersebut tidak berlaku sebelum undang-undang dibuat, ataupun setelah undang-undang divabut atau digantikan. Sehingga suatu aturan hukum keberlakuannya dibatasi oleh waktu tertentu. Misalnya dalam hukum pidana dikenal dengan asas *legallitas* (pasal 1 kitab Undang-undang Hukum Pidana), yang mana suatu perbuatan tidak dapat dipidana jika tidak diatur sebelumnya dalam peraturan perundang-undangan).

#### 2. Keberlakuan Hukum Menurut Ruang (*Sphere of space*)

Keberlakuan hukum menurut ruang identik dengan tempat atau wilayah keberlakuan hukum itu sendiri. Berlakunya hukum dibatasi dalam wilayah tertentu saja dan tidak berlaku di tempat yang lain. Misalnya Peraturan Daerah, hanya berlaku ditempat peraturan perundang-undangan

itu dibuat ataupun dilaksanakan. Setiap aturan hukum memiliki wilayah keberlakuannya sendiri dari yang paling kecil sampai yang berskala besar.

### 3. Keberlakuan Hukum Menurut Orang (*Personal Sphere*)

Keberlakuan hukum dibatasi kepada orang-orang tertentu saja. Tidak semua aturan hukum berlaku bagin siapa saja (bahkan sebagian besar aturan hukum berlaku memang untuk orang-orang tertentu saja). Aturan perundang-undangan juga mempunyai perbedaan mengenai kepada siapa peraturan tersebut ditujukan. Secara spesifik membatasi keberlakuan hukum berdasarkan subjek hukumnya. Misalnya Peraturan mengenai PNS (Pegawai Negeri Sipil) hanya berlaku terhadap PNS saja, peraturan mengenai militer hanya berlaku bagi kalangan militer saja.

### 4. Keberlakuan Hukum Menurut Soal (*Material Sphere*)

Keberlakuan hukum menurut soal berkaitan dengan terhadap hal apa atau materinya keberlakuan hukum itu diterapkan. Misalnya dalam hal perbuatan yang merugikan kepentingan Indonesia, meskipun terjadi di luar wilayah Indonesia, namun menyangkut hal tersebut dapat terjadi keberlakuan hukum menurut soal, dimana negara dapat terlibat.

Untuk menjawab rumusan masalah diatas, peulis akan menerangkan beberapa kata kunci yang akan dibahas dalam penulisan ini:

#### **1. Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam

undang-undang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya<sup>19</sup>. Notaris berasal dari kata Notarius, yakni istilah yang digunakan pada zaman Romawi yang diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis<sup>20</sup>. Ada juga pendapat yang menyebutkan bahwa Notaris berasal dari kata “nota literia” yaitu tanda (letter merk atau karakter) yang menyatakan suatu perkataan<sup>21</sup>. Pengertian Notaris terdapat pada Pasal 1 angka 1 UJNP yang menyebutkan 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”.

Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta autentik<sup>22</sup>. Notaris oleh Undang-Undang diberi wewenang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta autentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha. Untuk kepentingan pribadi misalnya adalah untuk membuat testamen, mengakui

---

<sup>19</sup> Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>20</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, “*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*” Cet. 2, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm.13.

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> Nico, “*Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*” (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL), 2003) hlm. 35.

anak yang dilahirkan di luar pernikahan, penerima dan pemberi hibah, mengadakan pembagian warisan dan sebagainya. Sedangkan untuk kepentingan suatu usaha misalnya adalah akta-akta dalam mendirikan suatu PT (Perseroan Terbatas), Firma, CV (Comanditer Vennootschap) dan lain-lain serta akta-akta yang mengenai transaksi dalam bidang usaha dan perdagangan, pemborongan pekerjaan, perjanjian kredit dan lain sebagainya<sup>23</sup>.

Sugondo Notodisero memberikan definisi pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh Pemerintah dan diberikan wewenang untuk berkewajiban memberikan pelayanan publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (gezag) dari pemerintah<sup>24</sup>. Notaris sebagai pejabat umum juga memiliki kewenangan tersendiri yang tidak dimiliki oleh pejabat umum lainnya. Pelaksanaan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUIJN, dapat dibagi menjadi:

a. Kewenangan Umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUIJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh

---

<sup>23</sup> Abdul Ghofur Anshori, "*Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*" (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 18.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 44

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.

b. Kewenangan Khusus Notaris

- 1) Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUJN selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula
- 2) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- 4) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- 5) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- 6) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- 7) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 8) Membuat akta risalah lelang.

## 2. Ahli Waris

Dalam literatur hukum Indonesia sering digunakan kata “waris” atau warisan. Kata tersebut berasal dari bahasa Arab akan tetapi dalam praktek lebih lazim disebut “Pusaka”. Bentuk kata kerjanya Warastra Yasiru dan kata masdarnya Miras. Masdar yang lain menurut ilmu sasaf masih ada tiga yaitu wirsan, wirasatan dan irsan. Sedangkan kata waris adalah orang yang mendapat warisan atau pusaka. Dalam literatur hukum arab akan ditemukan penggunaan kata Mawaris, bentuk kata jamak dari Miras. Namun banyak dalam kitab fikih tidak menggunakan kata mawaris sedang kata yang digunakan adalah faraid lebih dahulu daripada kata mawaris. Rasullulah SAW menggunakan kata faraid dan tidak menggunakan kata mawaris.

Sampai saat ini di Indonesia belum terbentuk hukum kewarisan secara nasional yang dapat mengatur pewarisan secara nasional. Sehingga dalam hukum kewarisan di Indonesia dapat menggunakan berbagai macam sistem pewarisan antara lain: sistem hukum kewarisan menurut KUH Perdata, sistem kewarisan menurut hukum adat dan sistem kewarisan menurut hukum Islam<sup>25</sup>. Ketiga sistem ini semua berlaku dikalangan masyarakat hukum di Indonesia. Terserah para pihak untuk memilih hukum apa yang akan digunakan dalam pembagian harta warisan yang dipandang cocok dan mencerminkan rasa keadilan.

---

<sup>25</sup> Eman Suparman, “*Hukum Waris Indonesia*” (Bandung: Rajawali Press, 2005), Hlm. 12.

Sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam dimungkinkan banyak dari anggota masyarakat yang menggunakan sistem hukum Islam. Tetapi seiring dengan perkembangan zaman yang ditandai dengan kemajuan dan teknologi prinsip-prinsip dalam hukum Islam terus mengalami kemajuan yang pesat dan selalu mengikuti perubahan zaman guna untuk kemaslahatan umat di dunia. Tanpa membedakan baik laki-laki maupun perempuan.

Asas hukum dalam pewarisan Islam tidak memandang perbedaan antara laki-laki dengan perempuan, semua ahli waris baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak yang sama sebagai ahli waris. Tetapi hanyalah perbandingannya saja yang berbeda. Memang di dalam hukum waris Islam yang ditekankan adalah keadilan yang berimbang, bukanlah keadilan yang sama rata sebagai sesama ahli waris. Karena prinsip inilah yang sering menjadi polemik dan perdebatan yang kadang kala menimbulkan persengketaan diantara para ahli waris.

Begitu pula gerakan wanita yang memperjuangkan haknya untuk setara dengan kaum laki-laki. Karena di zaman sekarang peran perempuan dan peran laki-laki hampir sama dalam menjalankan roda perekonomian keluarga. Perempuan yang dahulu hanya dikotomikan sebagai konco winking yang hanya bertugas dalam urusan rumah tangga telah mengalami pergeseran nilai seiring dengan perubahan zaman. Seiring dengan pesatnya perkembangan industri selama kurun waktu tiga puluh lima tahun di Indonesia telah melahirkan berbagai perkembangan social, yang dahulu

perempuan merupakan sebagai pendamping laki-laki di dalam rumah tangga telah mengalami perubahan yang mencolok. Semakin banyaknya peran perempuan dalam mencari nafkah di luar rumah mempengaruhi pola kehidupan dalam masyarakat.

Hukum tidak hanya mengatur dari prosedur hukumnya saja tetapi hukum diharapkan dapat menimbulkan efek-efek yang dikehendaki oleh masyarakat<sup>26</sup>. Hal yang penting adalah bagaimana hukum itu dapat dilaksanakan tanpa ada penolakan. Hukum diciptakan untuk kepentingan masyarakat maka dapat dikatakan sebagai hukum apabila hukum itu dapat dilaksanakan dalam masyarakat<sup>27</sup>.

### **3. Penerima Protokol**

Notaris penerima protokol mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf b dan d undang-undang Jabatan Notaris atau yang lazim dikenal sebagai UUJN, mewajibkan setiap Notaris untuk menyimpan minuta akta sebagai bagian dari protokol Notaris dan mewajibkan setiap Notaris untuk mengeluarkan grose akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan pada minuta akta atas permintaan para pihak atau ahli waris dari para pihak. Dalam hal ini Notaris penerima protokol perlu berhati-hati dalam

---

<sup>26</sup> Satjipto Rahardjo “*Pemanfaatan Ilmu-Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum, Alumni*” (Bandung, 1977), hlm. 12-13.

<sup>27</sup> Satjipto Rahardjo, “*Hukum dan Masyarakat*” (Bandung: Angkasa, 1980), hlm. 5.

penyimpanan setiap protokol Notaris yang diserahkan terimakan kepadanya<sup>28</sup>.

Penyimpanan protokol Notaris oleh Notaris pemegang protokol Notaris merupakan suatu upaya untuk menjaga umur yuridis akta Notaris sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak atau ahli warisnya tentang segala hal yang termuat dalam akta tersebut. Akta Notaris dalam bentuk salinan selamanya akan ada jika di simpan oleh yang bersangkutan, dan dalam bentuk minuta juga akan ada selamanya, yaitu yang disimpan oleh Notaris sendiri atau oleh Notaris pemegang protokol atau majelis Pengawas Daerah. Meskipun Notaris meninggal dunia tetapi akta Notaris akan tetap ada dan mempunyai umur yuridis, melebihi umur biologis Notaris.

Dewasa ini, dengan perkembangan zaman dan kemajuan teknologi tidak luput juga dengan ketentuan atau batasan umur dari seorang manusia, menyimpang dari ketentuan masa pensiun seorang Notaris yaitu dengan meninggalnya seseorang merupakan suatu hal yang tidak lepas dari kehidupan, karena penulis memiliki pandangan dengan adanya kehidupan pasti akan ada kematian, tetapi penulis sendiri tidak tahu kapan datangnya kematian tersebut. Dalam hal Notaris meninggal dunia maka protokol Notaris tersebut diserahkan oleh ahli waris kepada MPD atau Notaris lain, dengan tujuan apabila masyarakat membutuhkan salinan akta dari protokol

---

<sup>28</sup> Habib Adjie (I) “*Sanksi Perdata dan Administif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*” (Bandung: PT.Refika Aditama, 2008).

Notaris yang meninggal dunia tersebut dapat diberikan, akan tetapi pada kenyataannya penyerahan Protokol Notaris tersebut tidak dilakukan sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya.

## **G. Metode Penelitian**

Penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Penulis pada penelitian ini memanfaatkan jenis penelitian yaitu penelitian hukum Normatif Empiris metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris yang berfungsi untuk melihat implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Jenis dari penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan secara sistematis dan metodologis untuk mengungkapkan data yang diperlukan dalam penelitian yang bersumber dari lokasi atau lapangan<sup>29</sup>.

Penelitian hukum normatif empiris mengkaji tentang pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.

---

<sup>29</sup> Kartini Kartono “*Pengantar Metodologi Riset Sosial*” (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 28.

## 2. Sumber Data

Tujuan dan tipe penelitian yang akan dilaksanakan mempengaruhi jenis sumber data yang akan digunakan karena keduanya harus sesuai dan berkaitan satu sama lain. Oleh karena itu, sumber data yang penulis gunakan di sini antara lain:

- a. Data Primer atau data yang penulis dapatkan langsung melalui sumber yang ada di lapangan tempat penelitian dilakukan<sup>30</sup>. Cara yang digunakan untuk mendapat data ini adalah dengan mewawancarai informan dan narasumber yang sudah ditentukan sebelumnya secara langsung tanpa perantara melalui kegiatan penelitian lapangan. Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, Notaris PPAT Dr. Noor Saptanti SH, MH, Ahli Waris serta Staff Notaris PPAT Tri Mujahiddin Zen SH.
- b. Data Sekunder yang berasal dari dokumen resmi negara, Undang-Undang Republik Indonesia, buku yang relevan, serta berbagai hasil penelitian terdahulu baik yang berbentuk catatan harian, laporan, jurnal, dan lain sebagainya<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*" Cetakan ke-11. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada). Hlm. 12.

### 3. Metode Pengumpulan Data

#### a. Wawancara

Metode ini dilaksanakan dengan cara pewawancara memberikan pertanyaan-pertanyaan yang sebelumnya sudah dibuat guna mendapatkan jawaban yang tepat dan pasti dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.

#### b. Observasi

Kegiatan mengambil sampel penelitian yang mana penulis memberikan kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel pada keseluruhan populasi yang dipilih secara non random sampling.

### 4. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan teknik deskriptif kualitatif dimana penulis akan memberikan deskripsi hasil penelitian yang didapatkan dari pengumpulan data primer dan sekunder terkait badan hukum yang kemudian dibandingkan dengan teori-teori yang ada<sup>32</sup>.

## H. Sistematika Penulisan Tesis

Penulisan penelitian hukum ini terdiri dari lima bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan antara bab yang satu dengan bab yang lain.

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, 2008, "*Pengantar Penelitian Hukum*" (Jakarta: Universitas Indonesia UIPress), hlm. 5.

Penulis akan menguraikan lebih jelas mengenai sistematika penulisan tesis pada penelitian ini

**BAB I** : Merupakan bab pendahuluan yang berisi mengenai: Pertama Latar Belakang Masalah, Kedua Rumusan Masalah, Ketiga Tujuan Penelitian, Keempat Manfaat Penelitian, Kelima Orisinalitas Penelitian, Keenam Landasan Teori, Ketujuh Metode Penelitian dan Kedelapan Sistematika Penulisan.

**BAB II** : Bab ini berisi pemaparan teori-teori dan dasar-dasar hukum terkait pembahasan dari masalah yang diangkat yaitu berisi tentang tinjauan umum mengenai berita acara penerimaan protokol Notaris – PPAT, tugas dan kewajiban ahli waris, peranan ahli waris dalam penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT yang belum selesai, dan peranan ahli waris dalam terhadap kendala – kendala yang muncul dalam penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT yang belum selesai, juga aturan lain yang terkait dengan penelitian ini.

**BAB III** : Tugas dan tanggung jawab para ahli waris dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia dalam menyerahkan Protokol Notaris – PPAT kepada Notaris dan PPAT yang ditunjuk, serta ahli waris perlu mencari Notaris dan PPAT yang dapat membantu dalam melakukan pengelompokan berkas yang dapat dan tidak dapat dilanjutkan untuk diselesaikan. Dari berkas – berkas tersebut muncul kendala – kendala yang harus diselesaikan antara ahli waris Notaris – PPAT yang meninggal dunia dengan para pihak yang bersangkutan.

#### **BAB IV : PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

Uraian hasil dan jawaban atas rumusan-rumusan masalah dalam penelitian yang telah dilakukan dalam tesis ini disimpulkan pada bab kesimpulan ini.

##### **B. Saran**

Berisi saran dan masukan terkait penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT oleh ahli waris apabila Notaris – PPAT meninggal dunia.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS – PPAT, PROTOKOL NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA, MAJELIS PENGAWAS DAERAH, AHLI WARIS.**

#### **A. NOTARIS**

##### **a. Pengertian Notaris**

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata “Notarius” untuk tunggal dan Notariil untuk jamak. Notarius merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis. Namun fungsi Notarius pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini. Terdapat pendapat lain mengatakan, bahwa nama Notarius aslinya berasal dari Nota Literia yang artinya menyatakan suatu perkataan. Pada abad kelima dan abad keenam, sebutan Notarius diberikan kepada penulis atau sekretaris raja. Sedangkan pada akhir abad kelima, sebutan Notarius diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administratif. Dalam pengertian harian Notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta autentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang yang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (1) UUIJN-P

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004

Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4432 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN-P), dalam Pasal 1 ayat (1) yang menentukan sebagai berikut“ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undanglainnya”. Sedangkan pejabat sementara diatur dalam Pasal 1 angka (2) UUJN menyatakan bahwa Pejabat sementara Notaris adalah “seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan, atau diberhentikan sementara”.

Notaris sebagai pejabat umum adalah pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat suatu akta autentik, namun dalam hal ini pejabat yang dimaksud bukanlah pegawai negeri tetapi hanya Notaris. Sedangkan pengertian Notaris pengganti diatur dalam Pasal 1 angka (3) UUJN yaitu “ Notaris pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit. Atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.”Notaris pengganti khusus diatur dalam Pasal 1 angka (4) UUJN “Notaris pengganti khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai Notaris karena di dalam satu daerah kabupaten atau kota

terdapat hanya seorang Notaris, sedangkan Notaris yang bersangkutan menurut ketentuan Undang-Undang ini tidak boleh membuat akta dimaksud”.

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh menteri, sedangkan syarat untuk dapat diangkat sebagai Notaris harus dipenuhi persyaratan dalam Pasal 3 UUJNP, antara lain :

- a. Warga Negara Indonesia; Hanya Warga Negara Indonesia yang boleh menjadi Notaris, Selain itu tidak diperbolehkan menjadi Pejabat Umum dalam hal ini Notaris.
- b. Bertakwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa; Memiliki agama/kepercayaan kepada Tuhan yang maha Esa, orang yang tidak memiliki agama tidak diperbolehkan menjadi Notaris.
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater; bahwa Calon Notaris itu nantinya telah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai Notaris.
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus

strata dua kenotariatan; Yang dimaksud prakarsa sendiri yaitu calon Notaris dapat memilih sendiri kantor yang diinginkan dengan tetap mendapatkan rekomendasi magang dari Organisasi Notaris.

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokad, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; Yang dimaksud Pegawai Negeri dan Pejabat Negara adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 43 tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, sedangkan yang dimaksud dengan advokad adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokad, bahwa Seorang Notaris tidak diperbolehkan menjabat seperti yang disebutkan diatas karena ditakutkan dapat mengurangi harkat dan martabat Notaris.
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih

Setelah syarat yang dimaksud dalam Pasal 3 UUJN-P tersebut terpenuhi, langkah selanjutnya yang diambil adalah mengikuti Ujian Pra Anggota Luar Biasa yang sering disingkat (ALB), yang diadakan di tingkat

Pengurus Wilayan Ikatan Notaris Indonesia di masingmasing daerah, yang kemudian dilanjutkan dengan mengikuti magang calon Notaris dan syarat lainnya yang nantinya akan sampai menjadi seorang Notaris yang mana sebelum menjadi notaris terlebih dahulu akan dilantik oleh Menteri<sup>43</sup> dengan mengisi format isian pengangkatan Notaris. Sebelum menjalankan Jabatannya menjadi Notaris maka terlebih dahulu Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (2) UJN-P yaitu :

“Saya bersumpah/berjanji: Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan UndangUndang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Setelah dilaksanakan Sumpah Jabatannya maka paling lama 60 hari dari sumpah jabatannya, Notaris tersebut wajib menjalankan jabatannya secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah, kemudian menyampaikan alamat kantor kantor, contoh tanda tangan, paraf serta teraan cap atau stempel (testament) Jabatan Notaris berwarna merah kepada menteri, dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, organisasi Notaris, ketua Pengadilan Negeri, MPD, serta Buptai/Walikota ditempat Notaris diangkat.

- 1) Dalam hal berakhir masa jabatan Notaris di atur di dalam Pasal 8 UUJN yang menentukan bahwa: Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
  - c. Permintaan sendiri;
  - d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
  - e. Merangkap jabatan sebagaimana yang di atur didalam pasal 3 huruf g.
- 2) ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan pertimbangan kesehatan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal di atas berakhir masa jabatan Notaris yaitu meninggal dunia, telah berumur 65 tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesehatan Notaris dan permintaan Notaris sendiri, Notaris tidak mampu lagi menjalankan jabatannya selama 3 (tiga) tahun berturut-turut. Jadi apabila Notaris telah berumur 65 (enam puluh lima) berakhir masa jabatannya, dan dapat diperpanjang 2 (dua) Tahun sehingga masa kerja Notaris berusia 67 Tahun sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 8 UUJN. Notaris yang telah berakhir masa jabatan tersebut harus menunjuk atau menyerahkan protokol kepada Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah sebagai pemegang Protokol.

Dalam menjalankan tugasnya jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan untung menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).<sup>33</sup>

Seorang Notaris dapat mengangkat seorang pengganti, dengan ketentuan tidak kehilangan kewenangannya dalam menjalankan tugas jabatannya, dengan demikian dapat menyerahkan kewenangannya kepada Notaris pengganti. Apabila mengangkat Notaris pengganti, yaitu dengan alasan Notaris tersebut sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara, yang setelah cuti habis protokolnya dapat diserahkan kembali kepada Notaris yang

---

<sup>33</sup> Habiib Adjie, "*Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*" (Bandung: PT Refika Aditama, 2014), hlm 134.

digantikannya. Sedangkan tugas jabatan Notaris dapat dilakukan oleh pejabat sementara Notaris.<sup>34</sup> Hanya dapat dilakukan untuk Notaris yang kehilangan kewenangannya dengan alasan sesuai dengan Pasal 8 UUJN

Tanggung jawab Notaris setelah berakhir masa jabatannya menurut Agus Hanafi yaitu melekat hingga Notaris tersebut meninggal dunia. Sebelum waktunya berakhir atau dikatakan pensiun, Notaris menyerahkan protokol dan tidak lagi menjalankan fungsinya sebagai Notaris yaitu tidak lagi membuat perbuatan hukum yaitu membuat akta autentik. Pada hakekatnya tanggung jawab Notaris yang telah memiliki umur 65 (enampuluhlima) tahun apabila Notaris tersebut ingin memperpanjang 2 (dua) tahun jadi 67 (enampulutujuh) tahun atau disebut Notaris yang berakhir masa jabatannya (pensiun) itu memiliki etika profesi mempunyai hubungan yang erat dengan integritas dan moral. Tanpa adanya integritas dan moral yang baik, tidak dapat diharapkan dari seorang Notaris adanya tanggung jawab dan etika profesi yang tinggi. Sehingga seorang Notaris mempunyai tanggung jawab penuh terhadap akta yang dibuatnya, Walaupun Notaris tersebut telah berhenti dengan hormat dari jabatannya yaitu sesuai aturan yang berlaku.

Sedangkan menurut Sri Harjati yaitu Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris. Tidak kata lain memiliki tanggung jawab sampai Notaris tersebut meninggal dunia, Hal ini disebabkan karena mengenai batas waktu pertanggungjawaban tidak dijelaskan

---

<sup>34</sup> Habiib Adjie, op.cit , hlm 134

secara rinci dalam UUJN-P. Sehingga dalam praktek pelaksanaannya pertanggungjawaban Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya tidak hanya sampai kepada batas Notaris memasuki masa berakhir jabatannya atau pensiun tetapi sampai Notaris meninggal dunia. Namun terkait pertanggungjawaban Notaris yang berhenti dengan hormat tidak dijelaskan secara jelas sampai kapan Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Hukum memberikan beban tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya namun bukan berarti setiap kerugian yang dialami oleh para pihak seluruhnya menjadi tanggung jawab Notaris.

Menurut Budi Untung bahwa tanggung jawab Notaris yang telah berakhir masa jabatannya bertanggungjawab terhadap akta yang dibuat sampai Notaris tersebut meninggal dunia. Sebab apa yang dibuat Notaris tersebut adalah tanggung jawab yang mutlak dan yang dipertanggungjawabkan merupakan dokumen Negara yang mempunyai kekuatan pembuktian dalam Persidangan. Tanggung jawab Notaris setelah berakhir masa jabatannya yaitu Notaris menyerahkan Protokol kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah disebut (MPD), agar MPD yang menunjuk Notaris yang berhak menerima Protokol dari Notaris yang telah berakhir masa jabatannya. Penyerahan Protokol Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan Protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima Protokol Notaris.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Nur Aisah, S.H, "*Tanggung Jawab Notaris Setelah Beakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta yang Dibuat oleh/dihadapannya*"(Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018), hlm 94-96.

## **b. Protokol NOTARIS**

Pengertian Protokol diatur dalam Pasal 1 angka 13 UUJN, dijelaskan bahwa protokol adalah dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris. Protokol Notaris yang bersangkutan akan diambil alih oleh pemegang protokol Notaris baik yang ditunjuk oleh Notaris itu sendiri maupun oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) atau Menteri. Adapun kewajiban Notaris yang telah berakhir masa jabatannya ialah memberitahukan kepada MPD secara tertulis mengenai berakhir masa jabatannya sekaligus mengusulkan Notaris lain sebagai pemegang protokol dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari atau paling lambat 90 (sembilanpuluh) hari sebelum Notaris tersebut mencapai umur 65 tahun. Meskipun protokol Notaris yang telah pensiun sudah dialihkan kepada Notaris lain namun tanggungjawab atas protokol Notaris tersebut tetap berada pada Notaris yang telah pensiun tersebut.<sup>36</sup>

Penyimpanan protokol Notaris oleh Notaris Pemegang Protokol merupakan suatu upaya untuk menjaga umur yuridis akta Notaris sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak atau ahli warisnya tentang segala hal yang termuat di dalam akta tersebut. Pertanggung jawaban protokol tersebut secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 UUJN 2014 yang menyatakan bahwa :  
“Notaris, Notaris pengganti dan Pejabat sementara Notaris bertanggung jawab

---

<sup>36</sup> Anke Dwi Saputro, *“Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang”* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2010), hlm. 40.

atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.”

Protokol wajib dirawat dan disimpan dengan baik oleh Notaris yang bersangkutan atau oleh Notaris pemegang Protokol, dan akan tetap berlaku selama sepanjang jabatan Notaris masih tetap diperlukan oleh Negara. Protokol Notaris terdiri dari:

- 1) Bundel minuta akta.
- 2) Daftar akta (repertorium).(Pasal 58 ayat (1) UUJN).
- 3) Buku daftar untuk surat dibawah tangan yang disahkan dan tandatangani dihadapan Notaris (legalisasi). (Pasal 58 ayat (1) UUJN).
- 4) Buku daftar untuk surat dibawah tangan yang dibukukan (waarmerking).(Pasal 58 ayat (1) UUJN).
- 5) Buku daftar protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga (pasal 16 ayat (1) huruf g UUJN).
- 6) Buku daftar wasiat (Pasal 16 ayat (1) huruf h (UUJN).
- 7) Daftar klaper untuk para penghadap.
- 8) Daftar klaper untuk surat dibawah tangan yang di sahkan dan ditandatangani dihadapan Notaris (legalisasi) pasal 59 ayat (1) UUJN.
- 9) Daftar surat lain yang diwajibkan oleh UUJN (Pasal 58 ayat (1) UUJN).

Protokol Notaris tersebut dari Notaris yang diangkat menjadi pejabat Negara diserahkan kepada Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas diserahkan secara langsung kepada Notaris lain tanpa melalui Majelis Pengawas Daerah. Karena Notaris yang ditunjuk bisa menolak atau tidak menerima sebab banyak faktor bahwa Notaris yang berakhir masa jabatannya tersebut banyak terkena permasalahan hukum. Oleh karena itu Notaris yang telah berakhir masa jabatannya biasanya menyerahkan kepada Majelis Pengawas Daerah dan Daerah untuk menyimpan Protokol Notaris tersebut apabila penyerahan Protokol Majelis Pengawas Daerah yang menunjuk Notaris mana yang memegang Protokol Notaris tersebut. Karena tanggung jawab pemegang Protokol Notaris adalah apabila terjadi permasalahan terhadap akta yang telah dibuat oleh Notaris yang telah berakhir masa jabatannya tersebut merupakan Tanggung Jawab Notaris Pemegang Protokol. Notaris pemegang Protokol juga berwenang mengeluarkan Grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta.

Kewajiban menyimpan Protokol Notaris tidak hanya berlaku selama Notaris tersebut masih hidup. Jika seorang Notaris tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagai Notaris bahkan dalam dalam Notaris meninggal dunia, Undang-Undang tetap mewajibkan seluruh Minuta akta sebagai Protokol Notaris tersebut tetap disimpan dengan cara mengalihkan Protokol Notaris kepada Notaris lain. Sebagaimana ketentuan Pasal 62 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa: Penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris:

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah berakhir masa jabatannya;
- c. Minta sendiri;
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- e. Diangkat menjadi pejabat negara;
- f. Pindah wilayah jabatan;
- g. Diberhentikan sementara; atau
- h. Diberhentikan dengan tidak hormat.

Penyerahan Protokol Notaris di atas harus dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan Protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima Protokol Notaris. Dalam hal Notaris meninggal dunia, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.<sup>5</sup> Meskipun demikian, setelah dilakukan penyerahan Protokol Notaris, Notaris yang membuat akta tetap bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya itu, sebagaimana ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris

Kewajiban ahli waris untuk menyerahkan Protokol Notaris dalam hal Notaris meninggal dunia lebih lengkap diatur oleh Pasal 35 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, yang menyatakan bahwa:

- 1) Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.
- 2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- 3) Apabila Notaris meninggal dunia pada saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
- 4) Pejabat Sementara Notaris menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
- 5) Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat membuat Akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.

Ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan tersebut di atas dengan tegas menunjukkan bahwa Protokol Notaris wajib

disimpan dan dijaga oleh Notaris dan ahli warisnya, jika Notaris yang bersangkutan meninggal dunia maka ahli waris harus segera memberitahukan hal itu kepada Majelis Pengawas Daerah untuk kemudian diambil tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua untuk memberitahukan kepada MPD terkait meninggalnya Notaris ini, juga diikuti dengan ketentuan Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud Pasal 62 huruf a (penyerahan protokol notaris dikarenakan meninggalnya notaris), penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.

Kewajiban yang diberikan kepada ahli waris notaris untuk menyerahkan protokol Notaris, ternyata tidak disertai dengan sanksi hukum yang jelas jika suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua tersebut tidak memenuhi kewajibannya. Meskipun tidak diatur secara tegas mengenai bentuk tanggungjawannya ahli waris atas tindakannya tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan karena kedua undang-undang tersebut hanya mengatur terkait subjek yang mempunyai jabatan notaris, tidak berarti bahwa ahli waris dapat terbebas dari tanggungjawab dan melupakan kesalahan yang telah dilakukan serta tidak dapat kena suatu sanksi.

Dalam ilmu hukum, tanggung jawab dapat dimaknai dengan 2 istilah yaitu liability dan responsibility. Istilah liability digunakan untuk menyatakan suatu pertanggungjawaban hukum dalam hal tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh seseorang atau subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik seseorang,<sup>37</sup> yang terkait dengan kesalahan pribadi atau kesalahan jabatan yang dilakukan oleh pejabat.<sup>38</sup> Berdasarkan kedua istilah tersebut, teori tanggung jawab lebih dimaknai sebagai liability yaitu tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.<sup>39</sup> Dengan kata lain, tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab hukum.

Tanggung jawab hukum adalah akibat lebih lanjut dari pelaksanaan suatu peranan, baik yang merupakan perwujudan hak dan kewajiban maupun kekuasaan. Secara umum, tanggung jawab hukum dapat diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu yang tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada.<sup>40</sup> Tanggung jawab juga dapat dimaknai sebagai akibat atau konsekuensi kebebasan seorang atas perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>41</sup> Berdasarkan hal-hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab adalah suatu konsep yang mengajarkan tentang kewajiban hukum

---

<sup>37</sup> 1 Ridwan HR., "*Hukum Administrasi Negara*" (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 337.

<sup>38</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Loc.,Cit.

<sup>39</sup> Busyra Azheri, "*Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*" (Jakarta: Raja Grafindo Perss, 2011), hlm. 54.

<sup>40</sup> Ridwan Halim, "*Hukum administrasi Negara dalam Tanya jawab*" (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm 23.

<sup>41</sup> Soekidjo Notoatmojo, "*Etika dan Hukum Kesehatan*" (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm.45. 66.

seseorang untuk bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu, dimana dia dapat dikenakan suatu sanksi jika perbuatannya itu bertentangan dengan hukum.

## **B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Definisi PPAT ialah seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>1</sup> Aturan dalam Pasal 24 PP No.37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998) memberikan aturan bahwa “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam dengan jelas dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah”.

Sedangkan pengertian PPAT menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 2016 mengenai perubahan PP No.37 Tahun 1998

yang berisikan Peraturan Jabatan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 2016) yang menguraikan definisi dari PPAT. Peraturan tersebut menjabarkan bahwa akta yang dibuat oleh seorang PPAT adalah akta yang autentik.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis, maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum.<sup>42</sup>

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu disini diantaranya ialah untuk membuat akta. Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta dari pada perjanjianperjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>43</sup>

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

- 1) PPAT (umum) pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

---

<sup>42</sup> Salim HS, "*Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*" (Jakarta: RajaGrafindo, 2016), hlm. 90.

<sup>43</sup> Effendi Perangin, "*Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*" (Jakarta: Rajawali Press, 1991), hlm. 436.

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- 2) PPAT (sementara) yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- 3) PPAT (khusus) yaitu pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seorang PPAT memiliki tugas-tugas pokok sebagaimana diatur di dalam peraturan perUndang-Undangan yaitu di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998), yang menyebutkan bahwa : “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

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

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar

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

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

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

masyarakat, maka sudah seperti menjadi suatu kewajiban bagi seorang PPAT untuk membantu masyarakat mengurus beberapa hal, seperti :<sup>44</sup>

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

Adapun bentuk kewajiban PPAT adalah seperti tersebut dibawah ini:

- a. PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya.
- b. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta dibuat.
- c. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan.

---

<sup>44</sup> Mustofa, "*Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT Edisi Revisi*" (Yogyakarta: KaryaMedia, 2014), hlm.3.

- d. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan Dir Jend Pajak Nomor : yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.
- e. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
- f. Memasang papan nama PPAT.
- g. Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

Untuk menjadi seorang PPAT diperlukan syarat-syarat tertentu, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No 24 Tahun 2016:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;

- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Berdasarkan salah satu syarat agar seseorang dapat diangkat menjadi PPAT, selain disyaratkan lulusan jenjang strata dua kenotariatan, juga dimungkinkan lulusan program pendidikan khusus PPAT. Mengenai pendidikan khusus PPAT tersebut, pelaksanaannya diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Lembaga Pendidikan Tinggi Penyelenggara Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban No. 8 Tahun 2013). Individu yang dapat menjadi peserta dari program pendidikan khusus PPAT tersebut adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perkaban No. 8 Tahun 2013, yaitu

para pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan PNS dalam masa persiapan pensiun di lingkungan atau di luar lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) yang memiliki kompetensi di bidang hukum dan pendaftaran tanah.

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

Salah satu syarat yang harus dipenuhi sebelum seorang PPAT dan PPAT sementara menjalankan tugas jabatannya adalah, wajib mengangkat sumpah jabatan di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tujuan pengucapan sumpah atau janji tersebut adalah, agar para pejabat umum yang bersangkutan ketika melaksanakan tugas, wewenang dan kewajiban, mereka bersikap rajin, tertib, serta penuh rasa tanggung jawab terhadap masyarakat, bangsa, Negara, dan Tuhan Yang Maha Esa.<sup>45</sup>

Ketentuan Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 mengatur bahwa, Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan,

---

<sup>45</sup> Komar Andasmita, “*Notaris Selayang Pandang*” (Bandung: Alumni), hlm.15-20.

dalam keadaan tertentu, yaitu apabila di dalam suatu daerah belum cukup terdapat PPAT (jumlah PPAT yang ada lebih sedikit dari yang dibutuhkan), dapat mengangkat Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT sementara. Tujuan hal tersebut adalah untuk memberikan pelayanan terhadap golongan masyarakat tertentu di dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan, untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, dapat mengangkat Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

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

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

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

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

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

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

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

Ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 mengatur lebih lanjut mengenai hal tersebut, yaitu :

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

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

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

- a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan

oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;

- c. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- d. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau e. Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun”.

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

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

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

- a. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;

- b. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f. Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g. Melakukan perbuatan tercela”.

Ayat (5) : “PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

Ayat (6) : “Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri”.

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

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

**b. Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya. Dokumen yang disimpan dan dipelihara oleh PPAT, terdiri atas:

- 1.Warkah pendukung akta;
- 2.Arsip laporan;
- 3.Agenda; dan
- 4.Surat-surat lainnya.

Warkah pendukung akta, yaitu dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT. Arsip laporan adalah merupakan dokumen yang mempunyai nilai historis, disimpan dan dipelihara di tempat khusus, yang menjamin perlindungan kepentingan negara dan hak-hak keperdataan rakyat. Agenda adalah acara-acara yang dibahas oleh PPAT. Surat-surat lainnya, yang tidak termasuk, dalam kategori 1, 2, dan 3.

PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT. Protokol PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya

Protokol yang tersimpan pada kantor PPAT terdiri dari:

- a. Buku daftar akta yaitu catatan mengenai semua akta yang dibuat oleh PPAT selama masa jabatannya yang dibuat secara berurutan menurut waktu pembuatan akta (Pasal 26 Peraturan Jabatan PPAT jo. Pasal 56 Perka BPN tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Jabatan PPAT).
- b. Akta asli yaitu setiap rangkap akta PPAT lembar pertama yang wajib dijilid menjadi buku dan disimpan oleh PPAT (Pasal 25 Peraturan Jabatan PPAT). Berdasarkan Pasal 58 ayat (2) Perka BPN tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Jabatan PPAT, dokumen-dokumen yang harus dijahit menjadi satu dengan akta asli dan disimpan sebagai protokol PPAT adalah akta atau surat kuasa, persetujuan atau bentuk pemberian kewenangan lain, dan peta atau surat yang menjelaskan obyek perbuatan hukum.
- c. Warkah yaitu kumpulan dokumen sebagai dasar pembuatan akta yang wajib dijilid dalam bundel warkah (Pasal 60 Perka BPN tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Jabatan PPAT). Contoh warkah adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) penghadap, fotokopi akta pendirian perusahaan, fotokopi sertifikat tanah, dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai dasar kebenaran komparasi penghadap, uraian obyek

perbuatan hukum, dan nomor SPPT PBB yang dicantumkan pada akta.

- d. Arsip laporan misalnya arsip dari laporan bulanan tentang akta-akta PPAT selama satu bulan yang dikirim oleh PPAT kepada kantor pertanahan dan kantor pajak (Pasal 26 ayat (3) Peraturan Jabatan PPAT jo. Pasal 62 Perka BPN tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Jabatan PPAT).
- e. Agenda dan surat-surat yaitu agenda pelaksanaan jabatan PPAT dan surat-surat yang dibuat oleh PPAT untuk keperluan pendaftaran akta dan pelaksanaan jabatannya, misalnya surat pengantar yang menjabarkan daftar dokumen yang diajukan untuk mendaftarkan hak tanggungan ke kantor pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 114 Permen Agraria 3/1997 dan surat pemberitahuan yang wajib diberikan PPAT kepada para pihak bahwa akta telah didaftarkan ke kantor pertanahan sesuai yang diamanatkan Pasal 40 ayat (2) PP 24/1997.

Notaris dan PPAT adalah dua profesi yang berbeda karena dalam pelaksanaannya Notaris diangkat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Sedangkan PPAT diangkat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>46</sup> Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disingkat BPN. Perbedaan kementerian yang mengangkat Notaris dengan PPAT juga terlihat jelas berbeda pada lembaga yang mengangkat

---

<sup>46</sup> Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 5 ayat (1).

pejabat sementara Notaris dengan PPAT pengganti. Oleh sebab itu, seseorang yang menjadi pejabat sementara Notaris berbeda dengan seseorang yang menjadi PPAT pengganti. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. Diberhentikan oleh menteri sesuai ketentuan dalam peraturan pemerintah ini.<sup>54</sup>

Sesuai dengan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

- a. meninggal dunia; atau
- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
- c. diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

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

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

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

Dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan 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 Propinsi 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 menyerahkan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Meskipun dalam menjalankan jabatan terdapat Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, namun dirinya memiliki dua protokol yang

berbeda yang menjadi tanggung jawabnya. Protokol tersebut yaitu protokol Notaris dengan protokol PPAT. Jika seorang Notaris dan PPAT tersebut meninggal dunia, maka terdapat dua protokol yang harus diserahkan kepada dua badan yang berbeda. Protokol Notaris diserahkan kepada MPD, sedangkan protokol PPAT diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat kepada PPAT penerima protokol. Penyerahan protokol kepada PPAT penerima protokol wajib diikuti dengan melakukan sumpah jabatan.

Dalam hal ini apabila PPAT meninggal dunia dan masih meninggalkan pekerjaan yang belum selesai maka, salah seorang ahli waris atau keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.<sup>59</sup> Kemudian, 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.<sup>60</sup> Dengan demikian, pekerjaan seorang PPAT yang meninggal dunia yang belum selesai, dapat diselesaikan oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi.

### C. Ahli Waris

Ahli waris merupakan orang yang menerima harta warisan. Ketentuan mengenai ahli waris dalam hukum ahli waris adat, hukum waris perdata, hukum waris islam memiliki konsep yang berbeda. Ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin layaknya dalam beberapa hukum waris adat. Seseorang menjadi ahli waris menurut hukum waris perdata disebabkan oleh perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak (pasal 832 ayat 1 Burgerlijk wetboek). Orang yang memiliki hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewaris.<sup>47</sup> Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) pasal 171: “Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (tirkah) Pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing”.<sup>48</sup>

Sumber-sumber hukum waris islam adalah al-qur’an surat annisa ayat 1, menegaskan tentang kuatnya hubungan kerabat karena pertalian darah. Al-qur’an surat an-nisa ayat 7 memberikan ketentuan bahwa laki-laki dan perempuan sama-sama berhak atas warisan orang tuanya. Al-quran surat an-nisa ayat 8 memerintahkan agar kepada sanak kerabat, anak yatim, dan orang-orang miskin yang hadir menyaksikan pembagian harta warisan, diberi jumlah harta sekedar untuk dapat mengikuti menikmati harta warisan yang baru saja dibagi itu. Al-Qur’an surat An-Nisa ayat 9 memperingatkan agar orang

---

<sup>47</sup> Effendi Perangin, “*Hukum Waris*” (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), Cet. IV, . hlm.3.

<sup>48</sup> Ade Fariz Fahrullah, “*Konsep Kewarisan Dalam Islam*” (Pekanbaru: Cahaya Fiirdaus, 2020) Cet.2. hlm.1.

senantiasa memperhatikan kepada anak cucu yang akan ditinggalkan, agar jangan sampai mereka mengalami kesempitan hidup sebagai akibat kesalahan orangtua membelanjakan hartanya. Al-quran surat annisa ayat 10 memperingatkan agar orang berhati-hati dalam memelihara harta warisan yang menjadi hak-hak anak yatim, jangan sampai termakan dengan cara tidak sah, karena memakan harta anak yatim secara tidak sah adalah sama dengan makan bara api neraka, orang yang makan akan diberi tempat neraka di akhirat kelak.<sup>49</sup>

Selanjutnya al-qur'an surah An-Nisa ayat 11 menentukan bagian anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan, anak perempuan dua orang atau lebih (apabila tidak ada anak laki-laki) menerima  $\frac{2}{3}$  harta warisan dan apabila hanya seorang (tidak ada anak laki-laki) menerima  $\frac{1}{2}$  harta warisan, bagian ayah dan ibu, apabila ada anak, masing-masing menerima  $\frac{1}{6}$  harta warisan; apabila tidak ada anak, bagian ibu adalah  $\frac{1}{3}$  harta warisan (ayah mendapat sisanya); apabila ada saudara-saudara lebih dari seorang, bagian ibu adalah  $\frac{1}{6}$  harta warisan; pembagian harta warisan dilakukan setelah hutang dan wasiat pewaris dibayarkan. al-qur'an surat An-Nisa ayat 12 menentukan bagian suami adalah harta warisan apabila pewaris tidak meninggalkan anak; apabila ada anak, bagian suami harta warisan, setelah hutang dan wasiat pewaris dibayarkan; ditentukan pula bagian isteri harta warisan apabila tidak ada anak,  $\frac{1}{8}$  harta warisan apabila ada anak, setelah hutang dan warisan pewaris dibayarkan. Apabila seseorang meninggal tanpa meninggalkan ayat atau anak, padahal ia meninggalkan saudara laki-laki atau perempuan (seibu),

---

<sup>49</sup> Beni Ahmad Saebani, "*Fiqh Mawaris*" (Bandung: Pustaka Setia, 2019) Cet.4. hlm.135.

maka bagian saudara apabila hanya satu orang adalah  $\frac{1}{6}$  harta warisan, dan apabila lebih dari satu orang, mereka bersama-sama mendapat  $\frac{1}{3}$  harta warisan, setelah hutang dan wasiat si mayit dibayarkan

Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 13 menekankan bahwa ketentuan bagian-bagian harta warisan itu berasal dari Allah swt yang wajib di taati. Al-qur'an surat An-Nisa ayat 176 menentukan bagian saudara perempuan (kandung atau seayah), apabila pewaris dalam keadaan kalalah (tidak meninggalkan ayah atau anak), bagian saudara perempuan adalah  $\frac{1}{2}$  harta warisan apabila hanya satu orang dan  $\frac{2}{3}$  harta warisan apabila dua orang atau lebih, apabila saudara-saudara itu terdiri dari laki-laki dan perempuan, bagian seorang saudara laki-laki sama dengan bagian dua orang saudara perempuan.<sup>50</sup> Pengaturan umum hutang-hutang orang yang meninggal dunia dapat dikaji dalam al-qur'an surat An-Nisa ayat 11, 12, 13, dan 176. Dari ketentuan umum tersebut dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan pembagian kewarisan itu harus dikeluarkan terlebih dahulu wasiat dan atau hutang-hutang

Wasiat atau hutang-hutang harus dibayar terlebih dahulu sebelum harta peninggalan itu dibagi menurut faraidh masing-masing. Namun demikian pembayaran wasiat maupun hutang tidak boleh menimbulkan kemudharatan (kesempitan) kepada ahli waris. Maksudnya bahwa hutang-hutang orang yang meninggal dunia dibayarkan oleh ahli waris sepanjang harta warisan itu mencukupi. Apabila harta warisan itu tidak mencukupi tidak ada kewajiban

---

<sup>50</sup> Ahmad Rofiq, "*Fiqh Mawaris*" (Jakarta : Rajawali Pers, 1998) hlm. 375.

hukum ahli waris untuk membayar hutang tersebut. Kecuali apabila dengan pembayaran hutang itu tidak memberi kemudharatan bagi para ahli waris.

Dalam pasal 833 ayat 1 KUH Perdata ditentukan bahwa ahli waris, dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris. Namun disisi lain para ahli waris itu memiliki kewajiban dalam hal pembayaran hutang, hibah, wasiat dan lain-lain dari pewaris (pasal 1100 KUH Perdata). Apabila disimpulkan menurut ketentuan tersebut berarti pemenuhan kewajiban pewaris didahulukan sebelum harta warisan dibagikan kepada para ahli warisnya.<sup>51</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan harta warisan adalah harta bawaan ditambah sebagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggal, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian kepada kerabat.

Dalam setiap ketentuan positif dalam hukum kewarisan islam selalu diberi penjelasan bahwa ahli waris baru dapat menerima harta warisan setelah dikurangi dengan pembayaran hutang dan wasiat. Dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa hukum kewarisan islam menuntut adanya pelunasan segala hutang dan wasiat si pewaris sebelum harta warisan dibagikan. Para ahli waris tidak diwajibkan untuk menutupi kekurangan yang timbul karena tidak mencukupi harta peninggalan bagi pelunasan hutang pewaris dengan kekayaan sejumlah harta peninggalan.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Idris Ramulyo, "*Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan KUH Perdata*" (Bandung : Sinar Grafika, 2004).

<sup>52</sup> Hasan Ali, "*Hukum Kewarisan Dalam Islam*" (Jakarta : Bulan Bintang, 1979).

Ahli waris yang dimaksud dalam penelitian ini menunjuk kepada pihak-pihak yang berkewajiban untuk memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah mengenai kematian Notaris – PPAT.

**a. Ahli Waris Notaris**

Ahli waris dari Notaris yang meninggal dunia yang dimaksud disini sebagaimana tertuang di dalam Pasal 35 UUIJN. Pasal 35 UUIJN tersebut berbunyi:<sup>53</sup>

- 1) Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.
- 2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- 3) Apabila Notaris meninggal dunia pada saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
- 4) Pejabat Sementara Notaris menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis

---

<sup>53</sup> Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.

- 5) Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat membuat Akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.

Ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan tersebut di atas dengan tegas menunjukkan bahwa Protokol Notaris wajib disimpan dan dijaga oleh Notaris dan ahli warisnya, jika Notaris yang bersangkutan meninggal dunia maka ahli waris harus segera memberitahukan hal itu kepada Majelis Pengawas Daerah untuk kemudian diambil tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua untuk memberitahukan kepada MPD terkait meninggalnya Notaris ini, juga diikuti dengan ketentuan Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang menentukan bahwa dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud Pasal 62 huruf a (penyerahan protokol notaris dikarenakan meninggalnya notaris), penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD).

**b. Ahli Waris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Ahli waris dari PPAT yang meninggal dunia yang dimaksud disini sebagaimana tertuang dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi :

- 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 Propinsi 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 menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Protokol PPAT diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat kepada PPAT penerima protokol. Penyerahan protokol kepada PPAT penerima protokol wajib diikuti dengan melakukan sumpah jabatan. Dalam hal ini apabila PPAT meninggal dunia dan masih meninggalkan pekerjaan yang belum selesai maka, salah seorang ahli waris atau keluarganya atau pegawainya wajib

melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.<sup>59</sup> Kemudian, 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.<sup>54</sup> Dengan demikian, pekerjaan seorang PPAT yang meninggal dunia yang belum selesai, dapat diselesaikan oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi.

---

<sup>54</sup> Ibid., Ps. 28 ayat (3).

**BAB III**  
**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB AHLI WARIS DALAM**  
**PROSES PENYELESAIAAN**  
**PEKERJAAN NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA**

**A. PROSES PENYELESAIAAN PEKERJAAN NOTARIS**

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani atau menunggu datangnya bola dan tidak menjemput bola.

Notaris sebagai Jabatan dan Profesi yang terhormat mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang harus ditaati oleh Notaris, misalnya Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Menurut UUJN, Dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16, yaitu:

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang

kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/ stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. menerima magang calon Notaris.

Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali. Pengecualian terhadap kewajiban pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada huruf l tidak wajib dilakukan sebagaimana tertera pada Pasal 16 ayat (7) UUJN, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka berdasarkan ketentuan pasal 16 ayat (8) UUJN, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan

Notaris berkewajiban untuk membuat dokumen atau akta yang diminta masyarakat. Ia tidak dapat menolak permohonan tersebut, seorang notaris dapat dituntut jika menolak untuk membuat akta tanpa alasan yang jelas karena kewajiban membuat dokumen diamanatkan oleh undang-undang. Jika terjadi penolakan berarti si notaris melanggar undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 PJN seorang Notaris tidak diperbolehkan menolak untuk memberikan bantuannya, bila hal tersebut diminta kepadanya, kecuali bisa terdapat alasan yang mendasar. Bila notaris berpendapat bahwa terdapat alasan yang mendasar untuk menolak, maka hal itu ia beritahukan secara tertulis kepada yang meminta bantuannya itu.

Notaris berkewajiban untuk membuat dokumen atau akta yang diminta masyarakat. Seorang notaris tidak dapat menolak permohonan tersebut karena memang itulah salah satu tugas pokok seorang notaris. Seorang notaris dapat dituntut jika menolak untuk membuat akta tanpa alasan yang jelas karena kewajiban membuat dokumen diamanatkan oleh undang-undang. Jika terjadi penolakan berarti si notaris melanggar undang-undang. Jika seorang notaris memiliki alasan kuat untuk melakukan penolakan maka hal tersebut dapat dilakukan. Misalnya, seseorang berkeinginan untuk melakukan sewa-menyewa mobil, sedangkan pihak yang menyewakan mobil bukanlah pemilik yang sebenarnya.<sup>55</sup> Penolakan didasari pada tidak jelasnya legalitas dari pihak yang mengajukan keinginan sewa menyewa.

---

<sup>55</sup> Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, Opcit, hal. 42

Di dalam praktiknya sendiri, ditemukan alasan-alasan lain sehingga notaris menolak untuk memberikan jasanya, antara lain:<sup>56</sup>

- a. Apabila notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan secara fisik.
- b. Apabila notaris tidak ada di tempat karena sedang dalam masa cuti.
- c. Apabila notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain.
- d. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat suatu akta tidak diserahkan kepada notaris.
- e. Apabila penghadap atau saksi yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.
- f. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar biaya bea materai yang diwajibkan.
- g. Apabila karena pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
- h. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai oleh notaris yang bersangkutan, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga notaris tidak mengerti apa yang sebenarnya dikehendaki oleh mereka.

---

<sup>56</sup> Habib Adjie, "*Hukum Notariat di Indonesia*" (Bandung: PT Refika Aditama, 2014, hlm 97-98).

Dengan demikian, jika notaris menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, yang memiliki alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.

Khusus untuk notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k UUJN, di samping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat di dalam Pasal 85 UUJN, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat di hadapan notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum (Pasal 84 UUJN). Maka apabila kemudian merugikan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Sedangkan untuk pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN, meskipun termasuk dalam kewajiban notaris, tapi jika notaris tidak melakukannya maka tidak akan dikenakan sanksi apapun.

Notaris wajib membuat daftar dari akta-akta yang sudah dikeluarkan dan menyimpan minuta akta dengan baik. Minuta akta adalah asli akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 8 Undang-undang No.30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Setelah minuta akta ditandatangani para pihak di atas meterai dan telah sesuai dengan ketentuan, selanjutnya ditandatangani oleh saksi- saksi, dan terakhir oleh notaris. Setelah itu, notaris akan mengeluarkan salinan akta resmi untuk pegangan para pihak. Hal ini perlu dilakukan agar jika terjadi sesuatu terhadap akta yang dipegang kedua belah pihak maka notaris masih memiliki bukti perjanjian/ penetapan. Hal ini juga perlu disadari oleh

pihak pembuat akta karena banyak kejadian di mana para pihak pembuat akta ingin membatalkan isi perjanjian didalam akta yang dilakukan dengan menghilangkan atau merobek akta.<sup>57</sup>

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, yaitu membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam UUJN merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), (2) dan ayat (3) UUJN.

Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris.

---

<sup>57</sup> Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, Opcit., hal. 43

Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan
- g. membuat akta risalah lelang.

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil.

Dalam kasus Notaris Meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan – pekerjaan yang belum selesai. Dalam hal Notaris yang meninggal dunia terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu :

1. Notaris yang meninggal dunia sedang dalam keadaan cuti, maka tugas jabatan Notaris digantikan oleh Notaris pengganti sebagai pejabat sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.<sup>58</sup>
2. Kemungkinan kedua yaitu Notaris yang meninggal dunia sedang tidak dalam keadaan cuti, maka yang menjabat adalah pejabat sementara Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah yang kemudian disebut MPD.<sup>59</sup>

Dalam penyelesaian pekerjaan – pekerjaan notaris yang meninggal dunia dan belum terselesaikan seharusnya diselesaikan sepenuhnya oleh pejabat pengganti sementara Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah

---

<sup>58</sup> Ibid., Ps. 35 ayat (3).

<sup>59</sup> Ibid., Ps. 63 ayat (2).

(MPD). Pejabat sementara Notaris seharusnya berwenang untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang ditinggalkan oleh Notaris yang meninggal dunia, dikarenakan kekosongan jabatan yang terjadi akibat Notaris yang meninggal dunia. Kekosongan jabatan tersebut digantikan oleh pejabat sementara Notaris guna menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang belum selesai dan protokol Notaris yang diserahkan kepada pejabat sementara Notaris hanya dapat terjadi jika seorang Notaris meninggal dunia sesuai dengan Pasal 8 Undang – Undang Jabatan Notaris.<sup>60</sup> Selain Notaris yang meninggal dunia, maka tidak dapat digantikan oleh seorang pejabat sementara Notaris. protokol Notaris yang diserahkan kepada pejabat sementara Notaris hanya dapat terjadi jika seorang Notaris meninggal dunia.

Namun berbeda dalam praktiknya di lapangan. Pejabat sementara Notaris yang seharusnya menggantikan Notaris yang meninggal dunia guna sepenuhnya menyelesaikan pekerjaan – pekerjaan yang belum selesai masih memerlukan bantuan dan tanggung jawab ahli waris dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang belum terselesaikan. Sehingga terdapat pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan, serta pekerjaan yang sama sekali tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris Notaris yang meninggal dunia.

---

<sup>60</sup> Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, Pasal. 8.

**a. Pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan oleh ahli waris**

Pekerjaan dan tanggung jawab yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pekerjaan seharusnya diselesaikan oleh pejabat sementara Notaris yang menggantikan Notaris meninggal dunia namun masih memerlukan bantuan dari ahli waris.

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

1. Kewajiban - kewajiban para ahli waris Notaris atau keluarga dari Notaris yang meninggal dunia sebagaimana tertuang di dalam Pasal 35 UUJN. Pasal 35 UUJN tersebut berbunyi:<sup>61</sup>
  - a. Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.
  - b. Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
  - c. Apabila Notaris meninggal dunia pada saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.

---

<sup>61</sup> Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- d. Pejabat Sementara Notaris menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
  - e. Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat membuat Akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.
2. Menyiapkan protokol Notaris yang perlu diserahkan kepada Notaris pemegang protokol. Menurut Ketua Majelis Pengawas Daerah (MPD) Woogiri, Protokol Notaris tersebut terdiri dari :
- a. Bundel minuta akta.
  - b. Daftar akta (repertorium).(Pasal 58 ayat (1) UUJN).
  - c. Buku daftar untuk surat dibawah tangan yang disahkan dan tandatangani dihadapan Notaris (legalisasi). (Pasal 58 ayat (1) UUJN).
  - d. Buku daftar untuk surat dibawah tangan yang dibukukan (waarmerking).(Pasal 58 ayat (1) UUJN).
  - e. Buku daftar protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga (pasal 16 ayat (1) huruf g UUJN).
  - f. Buku daftar wasiat (Pasal 16 ayat (1) huruf h (UUJN).
  - g. Daftar klaper untuk para penghadap.

- h. Daftar klaper untuk surat dibawah tangan yang di sahkan dan ditandatangani dihadapan Notaris (legalisasi) pasal 59 ayat (1) UUJN.
- i. Daftar surat lain yang diwajibkan oleh UUJN (Pasal 58 ayat (1) UUJN).<sup>62</sup>

3.Menandatangani berita acara serah terima Protokol Notaris kepada Notaris pemegang protokol yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD)

4.Membantu pejabat sementara Notaris dalam melengkapi berkas – berkas dan syarat – syarat yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang meninggal dunia. Menurut pendapat staff Notaris Almarhum Tri Mujahiddin Zen proses perlengkapan berkas dan syarat memerlukan bantuan dari ahli waris, keluarga, dan mantan sfat Notaris yang meninggal dunia karena hanya mereka yang mengetahui cara menghubungi para pihak terkait untuk melengkapi berkas dan syarat yang diperlukan<sup>63</sup>. Berkas – berkas dan syarat – syarat yang dimaksud disini yaitu :

- a. Data identitas diri dari para pihak terkait
- b. Data dukung identitas dari para pihak terkait
- c. Syarat – syarat yang diperlukan dari lembaga pemerintahan terkait

---

<sup>62</sup> Wawancara Ketua Majelis Pengawas Daerah (MPD) Wonoogiri, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022.

<sup>63</sup> Wawancara Staff Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022

5. Membantu pejabat sementara Notaris terkait proses penyelesaian pekerjaan berkaitan dengan Bank yang berhubungan dengan Sertipikat Tanah. Menurut staff Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wonogiri, Ibu Watiyem menerangkan bahwa proses penyelesaian pekerjaan yang dapat dilakukan oleh ahli waris hanya berupa pekerjaan yang tidak membutuhkan pembuatan akta – akta otentik, yaitu :

- a. Proses pengecekan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Sertipikat yang dilakukan di BPN setempat.
- b. Proses Validasi Buku Tanah yang dilakukan di BPN setempat.
- c. Pengambilan titik koordinat lokasi bidang tanah guna proses Validasi Surat Ukur dan mengajukan proses Validasi Surat Ukur di BPN setempat
- d. Proses pencocokan data identitas pemegang hak yang tercantum pada Sertipikat Tanah dengan data identitas diri yang dimiliki pihak terkait. Apabila ada perbedaan ejaan nama dan tanggal lahir pada Sertipikat Tanah dengan identitas diri pihak terkait, maka diperlukan data dukung dari para pihak dan syarat yang diperlukan dari lembaga pemerintahan terkait.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Wawancara staff Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wonogiri, Ibu Watiyem di Kantor Pertanahan Wnogiri, Pada Hari Senin 18 Juli 2022.

6. Mempersiapkan anggaran dana yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang meninggal dunia. Menurut ahli waris almarhum Tri Mujahiddin Zen anggaran dana yang digunakan untuk proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya dibebankan pada ahli waris atau keluarga dari Notaris yang meninggal dunia.<sup>65</sup>

**b. Pekerjaan dan tanggung jawab yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris**

Notaris yang meninggal dunia berarti sudah tidak dapat menjalankan kewenangan lagi, sehingga dengan demikian jabatan Notaris yang diembannya tidak dapat digantikan oleh orang lain.<sup>66</sup> Oleh sebab itu ahli waris, keluarga, dan mantan karyawan Notaris yang meninggal dunia tidak dapat menjalankan atau menggantikan kewenangan dari Notaris yang telah meninggal dunia. Maka pekerjaan yang berkaitan dengan kewenangan Notaris hanya dapat diselesaikan oleh pejabat sementara Notaris yang akan ditunjuk langsung oleh MPD dan disertai protokol Notaris dari ahli waris.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UUJN, kewenangan pejabat sementara Notaris sama dengan Notaris yang meninggal dunia. Pejabat sementara Notaris mempunyai tugas untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang meninggal dunia. Oleh karena itu, diberikan kewenangan terhadap pejabat

---

<sup>65</sup> Wawancara Ahli Waris Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022

<sup>66</sup> Brinda Anitha Wirastuti dan J. Andy Hartanto, "Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain", *Al-Qanun*, Vol. 20 No. 2, Desember 2017, hlm. 516.

sementara Notaris yaitu membuat akta autentik. Kewenangan pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik tentu harus berpedoman terhadap UUJN.

Dalam Pasal 62 UUJN menyebutkan bahwa salah satu syarat diserahkannya protokol Notaris adalah pada saat Notaris meninggal dunia. Dengan demikian, kewenangan Notaris digantikan untuk sementara waktu oleh pejabat sementara Notaris. Kewenangan pejabat sementara Notaris yaitu:

- a. Menerima protokol Notaris dari Notaris yang sedang cuti;
- b. Menjalankan tugas dan jabatan dari Notaris yang sedang menjalankan cuti;
- c. Menjalankan tugas dan jabatan dari Notaris yang sedang menjalankan cuti selama 30 (tiga puluh) hari bila Notaris tersebut meninggal dunia;
- d. Menyerahkan protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari sejak Notaris tersebut meninggal dunia;
- e. Dapat membuat akta atas namanya sendiri dan mempunyai protokol Notaris selama jangka waktu tersebut dalam poin c di atas.<sup>67</sup>

Protokol Notaris hanya dapat beralih kepada pejabat sementara Notaris dalam hal Notaris meninggal dunia. Dasar kewenangan pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik adalah adanya penunjukan dan surat keputusan pengangkatan sebagai pejabat sementara Notaris oleh MPD. Dengan

---

<sup>67</sup> Estikharisma Harnum, Akhmad Khisni, "Perbedaan Kewenangan Dan Syarat Tata Cara Pengangkatan Antara Notaris Dan Notaris Pengganti", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm.512.

demikian, seorang pejabat sementara Notaris melaksanakan kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) UUJN.<sup>68</sup> Pejabat sementara Notaris akan selesai masa jabatannya dan menyerahkan protokol Notaris kepada MPD setelah 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.<sup>69</sup>

Jika merujuk pada Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UUJN. Dengan adanya pelimpahan protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada pejabat sementara Notaris, maka pejabat sementara Notaris mempunyai kewenangan yang sama dengan Notaris untuk menyelesaikan pekerjaan Notaris meninggal dunia yang belum selesai. Oleh karena itu, diberikan kewenangan terhadap pejabat sementara Notaris yaitu membuat akta autentik. Kewenangan pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik tentu harus berpedoman terhadap UUJN.

Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris UUJN, yakni :

- 1) 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

---

<sup>68</sup> Brinda Anitha Wirastuti, J. Andy Hartanto, “*Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain*”, hlm. 518

<sup>69</sup> Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, Ps. 35 ayat (3).

pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f mengakibatkan terjadinya benturan kewenangan terhadap pejabat sementara

Notaris dengan PPAT. Kewenangan tersebut yaitu Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.<sup>21</sup> Untuk mengetahui apakah kewenangan tersebut merupakan kewenangan pejabat sementara Notaris atau kewenangan PPAT maka harus berpedoman terhadap aturan-aturan di dalam UUJN dan juga PJPPAT.

## **B. PROSES PENYELESAIAN PEKERJAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

Notaris dalam menjalankan jabatannya banyak yang merangkap jabatan sebagai PPAT. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disebut PJPPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun, terdapat perbedaan mengenai kewenangan, kewajiban, dan tugas pokoknya.

Berbeda dengan seorang Notaris yang meninggal dunia, PPAT yang meninggal dunia diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat menjadi PJPPAT. Meskipun dalam menjalankan jabatan terdapat Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, namun dirinya memiliki dua protokol yang berbeda yang menjadi tanggung

jawabnya. Protokol tersebut yaitu protokol Notaris dengan protokol PPAT. Jika seorang Notaris dan PPAT tersebut meninggal dunia, maka terdapat dua protokol yang harus diserahkan kepada dua badan yang berbeda. Protokol Notaris diserahkan kepada MPD, sedangkan protokol PPAT diserahkan kepada kantor pertanahan setempat.

Dalam kasus PPAT meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan – pekerjaan yang belum selesai, maka salah seorang ahli waris atau keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.<sup>70</sup> Kemudian, ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.<sup>71</sup> Dengan demikian, pekerjaan seorang PPAT yang meninggal dunia yang belum selesai, dapat diselesaikan oleh PPAT lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi.

Dalam kasus Notaris meninggal dunia, seorang pejabat sementara Notaris hanya dapat timbul karena adanya Notaris yang meninggal dunia. Berbeda dengan PPAT pengganti, di dalam PJPPAT tidak terdapat pengertian PPAT pengganti yang dijelaskan secara terinci dalam suatu peraturan perundang-undangan. Namun dalam PJPPAT disebutkan bahwa selama PPAT

---

<sup>70</sup> Ibid., Ps. 28 ayat (1)

<sup>71</sup> Ibid., Ps. 28 ayat (3).

diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c atau menjalani masa cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.<sup>72</sup>

Seorang PPAT memiliki tugas-tugas pokok sebagaimana diatur di dalam peraturan perUndang-Undangan yaitu di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998), yang menyebutkan bahwa : “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

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

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)
- 5) Pembagian Hak Bersama

---

<sup>72</sup> Ibid., Ps. 31 ayat (1).

- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diuraikan, PPAT hanya memiliki kewenangan untuk membuat 8 macam akta yang menerangkan atau membuktikan telah dilakukannya 8 (delapan) macam perbuatan hukum. Tugas pokok dari seorang PPAT sebenarnya hanya membuat akta-akta otentik yang menerangkan atau membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP No 37 tahun 1998, tetapi pada prakteknya seorang PPAT juga seringkali diminta oleh masyarakat untuk mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT (membuat akta otentik) tersebut. Hal tersebut dikarenakan seorang PPAT dituntut untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat, maka sudah seperti menjadi suatu kewajiban bagi seorang PPAT untuk membantu masyarakat mengurus beberapa hal, seperti :<sup>73</sup>

- 1) Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
- 2) Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;
- 3) Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;

---

<sup>73</sup> Mustofa, “*Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*” Edisi Revisi, (Yogyakarta: KaryaMedia, 2014), hlm.3.

4) Roya sertipikat;

5) Proses turun waris sertipikat;

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

**a. Pekerjaan dan tanggung jawab yang perlu diselesaikan oleh ahli waris**

Pekerjaan dan tanggung jawab yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pekerjaan seharusnya diselesaikan oleh PPAT pengganti yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk menggantikan PPAT meninggal dunia. Namun kenyataannya dikarekanakan terjadi pelimpahan tugas dan tanggung jawab dalam penyelesaian pekerjaan yang terjadi antar ahli waris PPAT yang meninggal dunia dengan PPAT pengganti yang tidak didasari peraturan undang – undangan yang pasti. Ahli waris disini perlu menyelesaikan

pekerjaan PPAT yang meninggal dunia sebagai bentuk rasa tanggung jawab dari ahli waris PPAT dengan para pihak terkait karena tidak semua pekerjaan dapat diterima oleh PPAT pengganti untuk diselesaikan sebab tidak adanya aturan hukum yang jelas mengenai penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia.

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

- 1) Kewajiban - kewajiban para ahli waris PPAT atau keluarga dari Notaris yang meninggal dunia sebagaimana tertuang di dalam Dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa :
  - a. Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan diserahi protokol PPAT yang meninggal dunia.

- c. Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- 2) Menyiapkan protokol PPAT yang perlu diserahkan kepada PPAT Pengganti. Protokol PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari :
  - a. Daftar Akta,
  - b. Akta Asli,
  - c. Warkah Pendukung Akta,
  - d. Arsip Laporan,
  - e. Agenda, dan surat-surat lainnya
- 3) Menandatangani berita acara serah terima Protokol PPAT kepada PPAT pengganti yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- 4) Melengkapi berkas – berkas dan syarat – syarat yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia. Menurut wawancara dengan staf almarhum Tri Mujahiddin Zen roses perlengkapan berkas dan syarat memerlukan bantuan dari ahli waris, keluarga, dan mantan staf Notaris yang meninggal dunia karena hanya mereka yang

mengetahui cara menghubungi para pihak terkait untuk melengkapi berkas dan syarat yang diperlukan.<sup>74</sup> Berkas – berkas dan syarat – syarat yang dimaksud disini yaitu :

- a. Data identitas diri dari para pihak terkait
- b. Data dukung identitas dari para pihak terkait
- c. Syarat – syarat yang diperlukan dari lembaga pemerintahan terkait

5) Menurut staf Kantor Pertanahan Wonogiri, Ahli waris perlu melengkapi dan melakukan syarat prosedur untuk proses penyelesaian pada BPN setempat, yaitu :

- a. Proses pengecekan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Sertipikat yang dilakukan di BPN setempat.
- b. Proses Validasi Buku Tanah yang dilakukan di BPN setempat.
- c. Pengambilan titik koordinat lokasi bidang tanah
- d. Proses Validasi Surat Ukur dan mengajukan proses Validasi Surat Ukur di BPN setempat
- e. Proses pencocokan data identitas pemegang hak yang tercantum pada Sertipikat Tanah dengan data identitas diri yang dimiliki pihak terkait. Apabila ada perbedaan ejaan nama dan tanggal lahir pada Sertipikat Tanah

---

<sup>74</sup> Wawancara Staff Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022.

dengan identitas diri pihak terkait, maka diperlukan data dukung dari para pihak dan syarat yang diperlukan dari lembaga pemerintahan terkait.

6) Melakukan proses penyelesaian pekerjaan PPAT meninggal dunia yang belum terselesaikan. Menurut staf Kantor Pertanahan Wonogiri, ahli waris dapat menyelesaikan beberapa pekerjaan PPAT meninggal dunia. Pekerjaan yang dimaksud disini adalah pekerjaan yang tidak memerlukan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu :

- a. Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
- b. Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;
- c. Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
- d. Roya sertipikat;
- e. Proses turun waris sertipikat;<sup>75</sup>

7) Mempersiapkan anggaran dana yang diperlukan untuk proses penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia. Menurut ahli waris almarhum Tri Mujahiddin Zen anggaran dana yang

---

<sup>75</sup> Wawancara staff Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wonogiri, Ibu Watiyem di Kantor Pertanahan Wnogiri, Pada Hari Senin 18 Juli 2022.

digunakan untuk proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya dibebankan pada ahli waris atau keluarga dari PPAT yang meninggal dunia.<sup>76</sup>

**b. Pekerjaan dan tanggung jawab yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris**

PPAT yang meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai. PPAT menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum yang dimaksud disini adalah pekerjaan yang memerlukan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sehingga tidak dapat diselesaikan oleh orang umum termasuk oleh ahli waris, keluarga dan mantan staf dari PPAT yang meninggal dunia. Perbuatan hukum tertentu sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

1) Jual Beli

---

<sup>76</sup> Wawancara Ahli Waris Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022.

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

## **BAB IV**

### **KENDALA – KENDALA DALAM PROSES PEKERJAAN NOTARIS – PPAT MENINGGAL DUNIA DAN PENYELESAIANNYA OLEH AHLI WARIS**

Dalam penyelesaian pekerjaan – pekerjaan notaris yang meninggal dunia dan belum terselesaikan seharusnya diselesaikan sepenuhnya oleh pejabat pengganti sementara Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD). Pejabat sementara Notaris seharusnya berwenang untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang ditinggalkan oleh Notaris yang meninggal dunia, dikarenakan kekosongan jabatan yang terjadi akibat Notaris yang meninggal dunia. Kekosongan jabatan tersebut digantikan oleh pejabat sementara Notaris guna menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang belum selesai dan protokol Notaris yang diserahkan kepada pejabat sementara Notaris hanya dapat terjadi jika seorang Notaris meninggal dunia sesuai dengan Pasal 8 Undang – Undang Jabatan Notaris.<sup>77</sup> Selain Notaris yang meninggal dunia, maka tidak dapat digantikan oleh seorang pejabat sementara Notaris. protokol Notaris yang diserahkan kepada pejabat sementara Notaris hanya dapat terjadi jika seorang Notaris meninggal dunia. Berbeda dengan PPAT pengganti, di dalam PJPPAT tidak terdapat pengertian PPAT pengganti yang dijelaskan secara terinci dalam suatu peraturan perundang-undangan. Namun dalam PJPPAT disebutkan bahwa selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c atau menjalani masa cuti sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>77</sup> Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, Pasal. 8.

Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.<sup>78</sup>

Namun berbeda dalam praktiknya di lapangan. Berdasarkan Pasal 35 UUJN dan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai kewajiban - kewajiban para ahli waris atau keluarga dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia dan Pasal 8 UUJN mengenai penyelesaian pekerjaan oleh pejabat sementara Notaris. Penyelesaian pekerjaan Notaris yang meninggal dunia hanya terbatas pada peraturan tersebut tanpa mempertimbangkan hal – hal tak terduga dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang akan menjadi kendala dan menghambat proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang meninggal dunia. Terhambatnya proses penyelesaian pekerjaan juga terjadi pada pekerjaan yang berkaitan dengan PPAT, hal ini terjadi karena tidak ada pengertian secara terperinci mengenai PPAT pengganti didalam PJPPAT yang dapat menyelesaikan pekerjaan – pekerjaan dari PPAT yang telah meninggal dunia. Maka ahli waris dan keluarga dari PPAT yang meninggal dunia merasa tidak ada kepastian hukum dalam proses penyelesaiannya. Tidak adanya pengertian PPAT pengganti secara terperinci mengakibatkan tertundanya proses penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia dikarenakan terjadi pelimpahan tugas dan tanggung jawab dalam penyelesaian pekerjaan yang terjadi antar ahli waris PPAT yang meninggal dunia dengan PPAT pengganti. Kendala – kendala tersebut melibatkan ahli waris atau keluarga dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia, dan menuntut

---

<sup>78</sup> Ibid., Ps. 31 ayat (1).

ahli waris atau keluarga dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia untuk menyelesaikan kendala – kendala yang muncul tersebut agar pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia dapat berjalan dan terselesaikan sebagai bentuk rasa tanggung jawab dari ahli waris PPAT yang meninggal dunia dengan para pihak terkait.

**c. Kendala – kendala proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT**

Kendala kendala yang muncul dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris yang meninggal dunia tersebut, yaitu :

1. Dalam pelaksanaan Pasal 35 Ayat (2) UUJN mengenai pemberitahuan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) apabila Notaris meninggal dunia oleh Ahli Waris dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja. Hal ini menjadi kendala dikarenakan ahli waris dari notaris yang tidak mengetahui mengenai peraturan perundang – undangan tersebut, tidak ada edukasi dari Ikatan Notaris Indonesia (INI) setempat mengenai hal – hal yang perlu dilakukan oleh ahli waris setelah Notaris meninggal dunia, Keluarga atau ahli waris dari Notaris yang meninggal dunia masih dalam kondisi berkabung dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari tersebut, dan tidak ada bantuan dari pihak Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang mengetahui tentang peraturan perundang – undangan tersebut kepada ahli waris atau keluarga Notaris yang meninggal dunia untuk memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD)
2. Dalam pelaksanaan Pasal 8 UUJN mengenai pemberhentian Notaris karena meninggal dunia dan Pasal 35 Ayat (3) UUJN mengenai

pekerjaan Notaris yang meninggal dunia dijalankan oleh Pejabat sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia. Muncul kendala dalam pelaksanaan peraturan perundang – undangan tersebut yang tidak sesuai dengan penerapannya, yaitu :

- a. Dikarenakan pelaporan kepada MPD mengenai kabar notaris yang telah meninggal dunia dari ahli waris atau keluarga melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 35 Ayat (2) UUJN, maka batas waktu pejabat sementara Notaris dalam menyelesaikan pekerjaan Notaris yang meninggal dunia dapat melebihi waktu yang telah ditentukan didalam pasal 35 Ayat (3) UUJN.
- b. Daftar jumlah pekerjaan Notaris yang meninggal dunia menentukan waktu yang diperlukan oleh pejabat sementara Notaris atau Notaris pengganti untuk menyelesaikan pekerjaan – pekerjaan Notaris meninggal dunia yang belum selesai, bahkan ada pekerjaan yang memerlukan beberapa tahapan persetujuan dari BPN setempat sehingga memerlukan waktu lebih dari 30 hari kerja sejak Notaris meninggal dunia untuk diselesaikan oleh pejabat sementara Notaris atau Notaris pengganti.

- c. Notaris pengganti atau Pejabat sementara Notaris perlu menghubungi pihak – pihak terkait untuk menerbitkan akta baru yang memerlukan waktu lebih untuk penyelesaiannya.
3. Tidak adanya sosialisasi dan bantuan dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dalam pelaksanaan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang kewajiban ahli waris atau keluarga dari PPAT yang meninggal dunia. Sehingga ahli waris tidak mengetahui langkah yang harus dilakukan setelah PPAT meninggal dunia terkait pekerjaan yang sudah dan belum terselesaikan.
4. Dalam persiapan protokol Notaris – PPAT meninggal dunia yang perlu diserahkan kepada Notaris – PPAT pemegang protokol atau Notaris – PPAT pengganti oleh ahli waris, muncul kendala dimana terdapat protokol yang belum ditandatangani oleh Notaris – PPAT yang meninggal dunia dikarenakan kelalaian saat Notaris – PPAT yang meninggal dunia tersebut menjabat.
5. Terdapat kekurangan perlengkapan berkas dari para pihak terkait yang melakukan proses pada Notaris – PPAT yang meninggal dunia. Ahli waris dituntut untuk dapat menghubungi dan melengkapi berkas yang belum lengkap guna proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia.
6. Persyaratan berkas sertipikat yang seharusnya diproses sepenuhnya oleh Notaris – PPAT pengganti, namun ahli waris diminta oleh Notaris – PPAT pengganti untuk menjalankan persyaratan berkas secara

mandiri terkait Pengecekan NIB Sertipikat, Proses Validasi Buku Tanah, Proses Validasi Surat Ukur, Proses pembaharuan data identitas pemegang Hak yang tidak sesuai dengan data diSertipikat, dan lain sebagainya yang dapat dilakukan mandiri tanpa bantuan Notaris pengganti.

7. Tidak adanya pengertian secara terperinci mengenai PPAT pengganti didalam PJPPAT yang mengakibatkan perbedaan pendapat dari beberapa pihak terkait tentang penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia. Hal ini mengakibatkan ahli waris diminta untuk menyelesaikan secara mandiri pekerjaan – pekerjaan yang tidak memerlukan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, karena PPAT pengganti menolak untuk membantu menyelesaikannya dikarenakan tidak memerlukan akta – akta otentik dalam penyelesaiannya.
8. Tekanan keuangan dari para pihak terkait guna proses penyelesaian pekerjaan Notaris meninggal dunia yang sepenuhnya harus ditanggung oleh Ahli Waris tanpa bantuan dan keringanan dari para pihak terkait, yaitu :
  - a. Para Notaris – PPAT yang akan membantu proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT meninggal dunia menuntut biaya untuk setiap proses yang dilakukan harus sesuai dengan rincian biaya para Notaris – PPAT tersebut,

bahkan rincian biaya tersebut lebih banyak dari biaya yang telah dimintakan oleh Notaris – PPAT meninggal dunia kepada para pihak terkait, sehingga Ahli waris dituntut untuk memenuhi dan menanggung kelebihan biaya yang dimintakan oleh para Notaris – PPAT yang akan membantu menyelesaikan pekerjaan Notaris – PPAT meninggal dunia.

- b. Para pihak dari Bank yang sebelumnya telah melakukan proses melalui Notaris – PPAT yang telah meninggal dunia, namun belum terselesaikan dikarenakan Notaris – PPAT telah meninggal dunia. Ada beberapa dari pihak Bank yang tidak mau melanjutkan proses berkas mereka melalui Notaris – PPAT pengganti, bahkan menuntut Ahli waris untuk mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak Bank sepenuhnya untuk tiap berkas yang diproses namun belum terselesaikan memberikan keringanan untuk beberapa proses yang telah sempat dilakukan oleh Notaris – PPAT meninggal dunia.
- c. Terdapat pihak – pihak terkait yang melakukan proses pada Notaris meninggal dunia dan tidak dapat menunjukkan kwitansi pembayaran pada saat mereka ingin mencabut berkas dari Notaris – PPAT yang telah meninggal dunia. Bahkan para pihak tersebut mengklaim dirinya telah membayar sebagian atau sepenuhnya untuk melakukan

proses tersebut, dan ahli waris dituntut untuk mengembalikannya biaya sesuai dengan klaim yang diminta para pihak tersebut<sup>79</sup>.

**d. Penyelesaian kendala – kendala pekerjaan Notaris oleh ahli waris**

Langkah dan solusi yang dilakukan oleh ahli waris untuk menyelesaikan kendala – kendala yang muncul dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia, yaitu :

1. Terkendalanya pelaksanaan Pasal 35 Ayat (2) UUJN mengenai pemberitahuan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) apabila Notaris meninggal dunia oleh Ahli Waris dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja. Langkah dan solusi yang dilakukan oleh ahli waris adalah dengan tetap menghubungi Notaris yang masih aktif di daerah setempat untuk meminta informasi mengenai langkah apa yang harus dilakukan. Selanjutnya ahli waris menghubungi pengurus Majelis Pengawas Daerah (MPD) untuk memberitahukan mengenai Notaris yang meninggal dunia, dan meminta tolong kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) untuk aktif menghimbau, memberikan sosialisasi, dan edukasi kepada Ikatan Notaris Indonesia (INI) daerah setempat kepada Notaris agar kejadian serupa tidak terulang kembali.
2. Langkah yang dilakukan oleh ahli waris apabila pekerjaan Notaris meninggal dunia tidak dapat diselesaikan oleh Notaris Pengganti paling

---

<sup>79</sup> Wawancara Ahli Waris Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Notaris Almarhum Tri Mujahiddin Zen Pada Hari Senin 4 Juli 2022.

lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia dikarenakan banyaknya jumlah pekerjaan yang belum terselesaikan dan memerlukan waktu lebih dari 30 hari. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Ayat (3) UUJN, namun ahli waris tetap meminta tolong kepada Notaris pengganti untuk membantu menyelesaikan pekerjaan Notaris yang meninggal dunia. Apabila Notaris pengganti menolak untuk membantu menyelesaikan dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Ayat (3) UUJN, maka ahli waris memberikan solusi kepada para pihak terkait yang sebelumnya telah melakukan proses dengan Notaris meninggal dunia dengan mencarikan Notaris lain yang dapat membantu agar berkas dapat diproses dan terselesaikan.

3. Ahli waris menghubungi BPN setempat untuk mencari informasi mengenai langkah apa yang harus dilakukan dan menjadi kewajiban ahli waris dari PPAT yang meninggal dunia terkait protokol dan berkas yang belum terselesaikan. Ahli waris meminta tolong kepada BPN setempat untuk memberikan edukasi dan sosialisasi kepada Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) di daerah tersebut untuk aktif membantu dan memberikan solusi agar ahli waris dari PPAT yang meninggal dunia mengetahui langkah yang harus dilakukan dan kejadian serupa tidak terulang kembali.
4. Adanya protokol PPAT yang belum ditandatangani oleh Notaris – PPAT dikarenakan kelalaian saat Notaris – PPAT yang meninggal

dunia tersebut menjabat, maka ahli waris dan mantan staf Notaris – PPAT yang meninggal dunia perlu mempersiapkan data dukung dari para pihak terkait yang menguatkan bahwa protokol Notaris – PPAT tersebut dibuat berdasarkan akta – akta otentik asli yang telah ditandatangani oleh para pihak terkait dan Notaris – PPAT yang telah meninggal dunia.

5. Ahli waris meminta bantuan dari mantan staf Notaris – PPAT yang meninggal dunia untuk dapat membantu menghubungi para pihak terkait agar dapat melengkapi kekurangan dari perlengkapan berkas yang diperlukan. Bantuan dari mantan staf Notaris – PPAT yang meninggal dunia sangat diperlukan, dikarenakan hanya mantan staf tersebut yang mengetahui cara menghubungi para pihak terkait, kekurangan data pendukung dari para pihak terkait, serta syarat yang perlu dilengkapi oleh para pihak terkait.
6. Ahli waris melakukan proses pelengkapan sertipikat yang berhubungan dengan BPN setempat yang dapat dilakukan secara mandiri dan tanpa bantuan dari Notaris – PPAT pengganti seperti, Pengecekan dan Perubahan NIB Sertipikat, Proses Validasi Buku Tanah, Proses Validasi Surat Ukur, Proses pembaharuan data identitas pemegang Hak yang tidak sesuai dengan data diSertipikat, dan lain sebagainya. Ahli waris melakukan langkah ini sebagai bentuk rasa tanggung jawab kepada para pihak terkait agar pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia dapat terselesaikan.

7. Pekerjaan PPAT yang ditolak oleh PPAT pengganti untuk diselesaikan karena tidak memerlukan akta – akta otentik dalam penyelesaiannya, diselesaikan oleh ahli waris secara mandiri. Ahli waris menyelesaikan pekerjaan tersebut dengan cara menghubungi BPN setempat untuk meminta informasi persyaratan yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan – pekerjaan PPAT meninggal dunia yang tidak memerlukan akta – akta otentik. Selanjutnya pihak ahli waris melengkapi persyaratan yang telah dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan – pekerjaan PPAT yang meninggal dunia, pekerjaan – pekerjaan yang dapat diselesaikan oleh ahli waris tersebut yaitu : Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama, Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah, Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah, Roya sertipikat, Proses turun waris sertipikat, dan pekerjaan lain yang tidak memerlukan pembuatan akta otentik.
8. Tanggung jawab ahli waris dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT meninggal dunia terkendala pada kemampuan keuangan yang berbeda – beda dari tiap ahli waris Notaris – PPAT meninggal dunia. Faktor kemampuan keuangan dari keluarga atau ahli waris Notaris – PPAT meninggal dunia menjadi kendala dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT dikarenakan setiap proses penyelesaian berkas pekerjaan Notaris – PPAT memerlukan biaya untuk penyelesaiannya. Biaya tersebut digunakan untuk pembayaran

kepada Notaris – PPAT yang membantu untuk menyelesaikan pekerjaan, maupun kepada pihak lain terkait. Langkah yang dilakukan oleh ahli waris untuk meminimalisir timbulnya kendala lain terkait pembiayaan untuk penyelesaian pekerjaan tersebut, yaitu :

- a. Melakukan negosiasi biaya yang diperlukan untuk pembayaran kepada Notaris – PPAT yang membantu menyelesaikan pekerjaan, dikarenakan Notaris – PPAT yang akan membantu menyelesaikan pekerjaan menuntut pembiayaan yang perlu dibayarkan oleh ahli waris untuk menyelesaikan setiap pekerjaan harus sesuai dengan yang dimintakan oleh Notaris – PPAT yang akan membantu tersebut. Biaya yang dimintakan tersebut cenderung lebih banyak daripada yang dimintakan oleh Notaris – PPAT meninggal dunia kepada para pihak, sehingga ada selisih perbedaan biaya yang lebih banyak. Notaris – PPAT yang akan membantu penyelesaian tidak mempertimbangkan proses yang telah dilakukan oleh Notaris – PPAT meninggal dunia terhadap masing – masing pekerjaan, mereka cenderung menghitung biaya yang dimintakan berdasarkan biaya dari proses awal dari masing – masing pekerjaan tanpa mempertimbangkan proses yang telah dilakukan oleh Notaris – PPAT meninggal dunia.

- b. Pihak Bank menuntut Ahli waris untuk sepenuhnya mengembalikan biaya yang sebelumnya telah dikeluarkan oleh pihak Bank untuk tiap berkas yang diproses namun belum terselesaikan tanpa memberikan keringanan untuk beberapa proses yang telah sempat dilakukan oleh Notaris – PPAT meninggal dunia. Ahli waris melakukan negosiasi terhadap pihak bank terkait biaya yang dapat dikembalikan dan tidak dapat dikembalikan oleh ahli waris, serta menjelaskan kondisi dan kemampuan keuangan dari ahli waris. Ahli waris tidak dapat mengembalikan biaya untuk beberapa proses dikarenakan berkas tersebut dicabut prosesnya oleh pihak bank sendiri sedangkan berkas tersebut masih bisa diselesaikan oleh Notaris – PPAT pengganti, dan tidak ada peraturan yang menuntut ahli waris untuk mengembalikan biaya – biaya tersebut. Hal ini dilakukan sebatas karena rasa tanggung jawab dari ahli waris terhadap pihak bank.
- c. Ahli waris perlu mencocokkan setiap data pembayaran dari para pihak terhadap kantor Notaris – PPAT. Pencocokan data dilakukan antara data pembayaran yang dimiliki oleh kantor dengan kwitansi atau tanda terima yang dimiliki oleh para pihak. Apabila ada para pihak yang ingin mencabut berkas namun kwitansi tanda terima tidak sesuai atau bahkan tidak memiliki kwitansi tanda terima, maka ahli waris perlu

mencocokkan data dari para pihak tersebut dengan data yang ada di kantor Notaris – PPAT yang meninggal dunia. Adanya ketidak sesuaian data antara pembiayaan yang tertulis pada kwitansi atau klaim dari para pihak yang tidak memiliki kwitansi, maka ahli waris tidak dapat memenuhi keinginan dari para pihak tersebut untuk pengembalian biaya. Ahli waris hanya dapat mengembalikan biaya sesuai dengan data yang ada di kantor Notaris – PPAT meninggal dunia. Ahli waris menjelaskan bahwa pengembalian biaya terserbut tidak dapat dikembalikan sepenuhnya, dikarenakan pengembalian biaya telah dikurangi dengan biaya proses yang telah dilakukan Notaris – PPAT sebelum meninggal dunia.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pekerjaan – pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia terbagi menjadi pekerjaan yang dapat diselesaikan oleh ahli waris dan pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris atau hanya dapat diselesaikan oleh Pejabat sementara Notaris atau PPAT yang masih aktif menjabat di daerah setempat. Untuk pekerjaan Notaris yang dapat diselesaikan oleh ahli waris yaitu : kewajiban – kewajiban pelaopran Notaris – PPAT meninggal dunia, Berkas Protokol Notaris, perlengkapan persyaratan berkas, pekerjaan yang dapat diproses oleh orang umum berhubungan sertipikat tanah, dan persiapan anggaran biaya yang diperlukan untuk penyelesaian pekerjaan Notaris. Sedangkan pekerjaan pokok dari jabatan Notaris tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris karena jabatan Notaris tidak dapat digantikan oleh orang lain, sehingga ahli waris tidak dapat menjalankan atau menggantikan kewenangan dari Notaris yang meninggal dunia. Berbeda dengan Notaris, tidak adanya penjelasan secara terinci mengenai penyelesaian pekerjaan PPAT yang meninggal dunia, mengakibatkan adanya pekerjaan PPAT yang diterima dan ditolak oleh PPAT lain untuk diselesaikan. Pekerjaan PPAT meninggal dunia yang ditolak untuk diselesaikan harus diselesaikan oleh ahli waris sebagai bentuk tanggung jawab dari ahli waris kepada para pihak terkait, pekerjaan – pekerjaan

tersebut yaitu pekerjaan yang tidak membutuhkan pembuatan akta – akta otentik seperti : Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama, Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah, Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah, Roya sertipikat, Proses turun waris sertipikat. Sedangkan proses penyelesaian pekerjaan yang hanya dapat diselesaikan oleh PPAT lain yaitu : Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

2. Dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT terdapat kendala – kendala yang harus dihadapi dan diselesaikan oleh ahli waris. Ketentuan waktu pelaporan Notaris – PPAT meninggal dunia dan proses penyelesaian pekerjaannya menjadi kendala karena ketentuan waktu yang terdapat dalam peraturan tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan baik sebab batas waktu yang ditentukan untuk melaporkan Notaris yang meninggal dunia kepada MPD dan tugas Notaris pengganti dalam menyelesaikan pekerjaan Notaris meninggal dunia terlalu singkat tanpa mempertimbangkan banyak faktor lain yang menghambat terlaksananya peraturan tersebut. Sebagai ahli waris tetap harus melaksanakan ketentuan peraturan – peraturan tersebut walaupun telah melampaui batas waktu yang ditentukan. Tidak adanya sosialisasi dari Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) terkait langkah dan kewajiban ahli waris yang perlu

dilakukan setelah Notaris – PPAT meninggal dunia. serta tidak adanya pemberitahuan dari Notaris – PPAT kepada Staff dan Keluarga terkait tentang penyelesaian pekerjaan Notaris - PPAT– apabila Notaris PPAT tutup usia. Hal ini membuat banyak peraturan perundang – undangan yang tertunda pelaksanaannya karena ahli waris tidak mengetahui langkah dan kewajiban yang harus dilakukan. Ahli waris harus mencari informasi secara mandiri terkait langkah dan kewajiban yang harus dilakukan serta mempersiapkan perlengkapan berkas dan syarat yang diperlukan secara mandiri. Terdapat protokol Notaris – PPAT yang belum ditandatangani oleh Notaris – PPAT meninggal dunia karena kelalaian dari Notaris – PPAT tersebut saat menjabat, sehingga ahli waris perlu mempersiapkan data dukung dari para pihak terkait yang menguatkan bahwa protokol Notaris – PPAT tersebut dibuat berdasarkan akta – akta otentik asli. Dalam proses penyelesaian pekerjaan terdapat kekurangan perlengkapan berkas dari para pihak, sehingga ahli waris perlu memintakan berkas pelengkap dari para pihak tersebut untuk menyelesaikan proses pekerjaan yang belum terselesaikan. Tidak adanya peraturan terinci mengenai tugas Notaris – PPAT dalam membantu proses penyelesaian pekerjaan dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia, membuat ahli waris menjalankan secara mandiri proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT meninggal dunia yang tidak memerlukan adanya pembuatan akta otentik dengan bantuan lembaga pemerintahan terkait. Faktor kemampuan keuangan dari ahli waris menjadi kendala karena setiap proses penyelesaian pekerjaan

membutuhkan biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran pada pihak – pihak terkait, sehingga ahli waris perlu mempersiapkan dan mempertimbangkan besarnya biaya yang diperlukan untuk setiap berkas proses yang akan diselesaikan. Ahli waris juga melakukan negosiasi terkait biaya yang diperlukan kepada para pihak terkait sesuai dengan kemampuan dari ahli waris Notaris – PPAT yang meninggal dunia.

## **B. Saran**

1. Tugas dan kewajiban ahli waris dari Notaris – PPAT yang meninggal dunia hanya terbatas pada Pasal 35 UUJN dan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Namun masih banyak ahli waris yang tidak mengetahui mengenai peraturan perundang – undangan tersebut. Bahkan ahli waris dituntut oleh para pihak terkait untuk bertanggung jawab dan menyelesaikan pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia. Hal ini bertentangan dengan Peraturan perundang – undangan karena tugas dan kewenangan dari Notaris – PPAT tidak dapat digantikan oleh orang lain. Sehingga perlu peran serta dari Ikatan Notaris Indonesia (INI), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan BPN setempat untuk memberikan edukasi dan sosialisasi baik kepada Notaris – PPAT maupun kepada keluarga dari Notaris – PPAT, serta diperlukan bantuan dari para Notaris – PPAT untuk ikut berperan membantu dan mengarahkan ahli waris dalam memproses penyelesaian pekerjaan dari Notaris – PPAT yang meninggal

dunia karena terdapat perbuatan hukum dan akta – akta otentik yang hanya dapat diselesaikan oleh Notaris – PPAT di daerah setempat.

2. Kendala – kendala dalam proses penyelesaian pekerjaan Notaris – PPAT muncul dikarenakan tidak adanya pendampingan, sosialisasi, dan edukasi dari Ikatan Notaris Indonesia (INI), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan BPN setempat terkait kondisi tidak terduga dimana Notaris – PPAT yang meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan yang belum terselesaikan terhadap para pihak terkait. Sehingga peranan dari Ikatan Notaris Indonesia (INI), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan BPN setempat sangatlah penting karena hanya pihak tersebut yang mengetahui langkah dan proses yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan Notaris – PPAT yang meninggal dunia. Pendampingan dari pihak tersebut kepada ahli waris juga sangat diperlukan karena banyak ahli waris yang tidak mengetahui mengenai peraturan perundang – undangan, langkah, dan proses penyelesaian pekerjaan yang perlu dijelaskan kepada para pihak terkait yang sebelumnya telah melakukan proses dengan Notaris – PPAT meninggal dunia. diharapkan dengan adanya pendampingan dari pihak – pihak tersebut dapat meminimalisir terjadinya kendala – kendala lain yang akan muncul dikemudian hari. Pentingnya diberlakukan Sistem Administrasi Meja Bersih oleh Notaris – PPAT, karena apasaja yang dapat diselesaikan pada hari itu contohnya Minuta Akta, Tanda Tangan dan Paraf serta APHT dan SKMHT yang dapat dipasang, diselesaikan pada hari itu juga. Tetapi Notaris PPAT

dalam menyelesaikan itu semua dikerjakan menjelang pemeriksaan oleh MPD dan BPN setempat.

3. Seharusnya untuk tanggung jawab ahli waris dalam menyelesaikan pekerjaan Notaris-PPAT yang meninggal dunia, harus dimasukkan kedalam Undang – Undang Jabatan Notaris ( UUIJN ) agar terikat antara jabatan Notaris kepada Pewariskan. Untuk tanggung jawab ahli waris seharusnya juga tidak hanya sebatas Notaris-PPAT yang meninggal dunia. tetapi juga Notaris-PPAT yang sudah tidak dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya contohnya antara lain apabila Notaris-PPAT lumpuh, stroke atau bahkan menghilang keberadaannya, untuk tagas dan tanggung jawabnya dapan diselesaikan oleh ahli waris.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010.
- Ade Fariz Fahrullah, *Konsep Kewarisan Dalam Islam*, Cahaya Fiirdaus, Pekanbaru, 2020.
- Ahmad Rofiq, *Fiqh Mawaris*, Rajawali Pers, Jakarta, 1998.
- Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, 2013.
- Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2010.
- Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, Pustaka Setia, Bandung, 2019) Cet.4.
- Brinda Anitha Wirastuti dan J. Andy Hartanto, “Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain”, *Al-Qanun*, Vol. 20 No. 2, 2017.
- Budiono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Busyra azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.
- Effendi Perangin, *Hukum Waris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, Rajawali Press, Bandung, 2005.
- Estikharisma Harnum, Akhmad Khisni, *Perbedaan Kewenangan Dan Syarat Tata Cara Pengangkatan Antara Notaris Dan Notaris Pengganti*, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017.
- Habib, Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Surabaya, 2014.
- Habib Adjie (I), *Sanksi Perdata dan Administif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu hukum*

*normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Media Indonesia, Jakarta, 2007.

- Hasan Ali, *Hukum Kewarisan Dalam Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1979.
- HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Ibid*, hlm. 44, 83, 352.
- Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan KUH Perdata*, Sinar Grafika, Bandung, 2004.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN 1998/NO. 52, TLN NO. 3746.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN.2016/NO.120, TLN NO.5893.
- Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, LN 2004 (117), TLN 4432.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, LN 2014 NO.31, TLN NO. 5491.
- Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, Opcit, hal. 42-43.
- Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan Pertama Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Alumni, Bandung, 1986.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Edisi Revisi KaryaMedia, Yogyakarta, 2014.
- Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta, 2003.
- Nur Aisah, S.H, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Beakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta yang Dibuat oleh/dihadapannya*, Tesis, Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cet. 2 Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Ridwan Halim, *Hukum administrasi Negara dalam Tanya jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006

- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, RajaGrafindo, Jakarta, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Pemanfaatan Ilmu-Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1977.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980.
- Sjaifurrachman, dan Habib Adji, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2017.
- Soesanto, R., *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cetakan Kedua RajaGrafindo, Jakarta, 1993.
- Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan ke-11. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UIPress, UIPress, 2008.
- Wawancara Ahli Waris Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022
- Wawancara Ketua Majelis Pengawas Daerah (MPD) Wonogiri, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022.
- Wawancara Staff Almarhum Tri Mujahiddin Zen, di Kantor Almarhum Notaris Tri Mujahiddin Zen, Pada hari Senin 4 Juli 2022
- Wawancara staff Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wonogiri, Ibu Watiyem di Kantor Pertanahan Wnogiri, Pada Hari Senin 18 Juli 2022.