

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KLIEN YANG
PROTOKOLNYA DIALIHKAN KEPADA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH LAIN
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BULELENG)**

Oleh:

Ni Luh Juni Wira Astuti Dewi¹, I Gede Surata², Ni Ny. Mariadi³
(*juni.wira@gmail.com*) (*gede.surata@unipas.ac.id*)
(*nyoman.mariadi@unipas.ac.id*)

Abstraks: PPAT yang berhenti menjabat diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya. Sehubungan dengan hal ini, penelitian ini meneliti perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain, kendala-kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasinya kendala-kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, dengan sifat penelitiannya deskriptif. Menggunakan sumber data kepustakaan dan lapangan dan jenis data yang digunakan primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain dilakukan dengan mewajibkan PPAT yang akan mengalihkan protokolnya menyelesaikan urusan dengan semua klien, setelah itu baru dilakukan serah terima protokol. Kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng hanya berkaitan dengan kurangnya informasi mengenai tata cara serah terima protokol. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasinya kendala-kendala dengan melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT, sebagai bagian dari bentuk pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Klien, Protokol Notaris, PPAT.

PENDAHULUAN

Cita-cita mulia berdirinya suatu negara umumnya tercantum pada konstitusi negara tersebut. Demikian juga dengan Negara Indonesia, Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

tujuan bernegara adalah: “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial”. Oleh karena itu, perlindungan segenap bangsa dan peningkatan kesejahteraan umum adalah tanggung jawab penting bagi negara.

Tujuan hukum di Indonesia harus sejalan dengan tujuan bernegara tersebut, menciptakan kesejahteraan, dan keadilan. Kesejahteraan dan keadilan hanya dimungkinkan untuk diwujudkan jika ketertiban di masyarakat terjaga. Ketiga hal inilah yang umumnya dianggap sebagai tujuan hukum. Profesi yang berhubungan langsung dengan tujuan hukum adalah profesi hukum, profesi yang dianggap sebagai profesi mulia (*officium nobile*).

Secara historis pada zaman Romawi, ada para bangsawan yang tampil dengan orasi dan pledoinya membela orang-orang miskin dan buta hukum yang menghadapi masalah hukum, yang disebut *preator*. *Preator* ini merupakan kaum bangsawan yang sebenarnya punya status sosial yang tinggi namun menaruh perhatian pada rakyat kecil. *Preator* membela semata-mata karena panggilan nurani dan rasa tanggung jawab terhadap nasib orang yang lemah di hadapan penguasa. Profesi hukum yang awalnya bernama *preator* ini amat dihargai, dan dimuliakan orang sehingga dinamakan *officium nobilium* atau profesi yang mulia (Boris Tambupolon, “Mengingat Kembali Tujuan Dan Perjuangan Muliamu, Advokat”, melalui <https://www.hukumonline.com>., diakses tanggal 23 Desember 2021).

Notaris merupakan profesi mulia karena tugas dan wewenangnya berhubungan langsung dengan tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban, kemanfaatan, dan juga keadilan. Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya dalam tulisan ini disebut UU No. 30 Tahun 2004) menyatakan bahwa kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat

memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Notaris merupakan pejabat yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Sebagai pejabat umum Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus bertindak berdasarkan etika. Etika yang dimaksud adalah Kode Etik Notaris untuk menjalankan pekerjaannya secara profesional, bermoral dengan motivasi dan berorientasi pada keterampilan intelektual dengan argumentasi rasional dan kritis (Budi Untung, 2015: 39).

Profesi Notaris timbul karena adanya kebutuhan masyarakat di dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan keperdataannya. Oleh karenanya kekuasaan umum berdasarkan perundang-undangan memberikan tugas kepada notaris untuk membuat akta yang mempunyai kekuatan otentik (Wiratni Ahmadi, 2000: 1).

Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya Negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum privat/perdata, Negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik, untuk kepentingan pembuktian alat/bukti (Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013: 2).

Sebagai pejabat umum notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Notaris bekerja untuk kepentingan negara, namun notaris bukanlah pegawai, sebab notaris tidak menerima gaji dari pemerintah, tetapi berupa honorarium dari klien (Habib Adjie, 2014: 108). Notaris berperan memberi pelayanan kepada

masyarakat, peranan notaris demikian penting, karena berdasarkan kewenangan yang dimiliki, notaris merupakan pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta autentik. Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 menyatakan:

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

Sebagai Pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dibebani tanggung jawab atas kewenangannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris berhubungan dengan akta, antara lain (Kunni Afifah, 2017: 51):

1. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum di sini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.
2. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.
3. Tanggung jawab notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu: a. Peringatan lisan; b.

Peringatan tertulis; c. Pemberhentian sementara; d. Pemberhentian dengan hormat; dan e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut (Liliana Tedjosaputro, 1995: 86):

- a. Memiliki integritas moral yang mantap;
- b. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual);
- c. Sadar akan batas-batas kewenangannya;
- d. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang.

Setelah memenuhi persyaratan, seorang notaris umumnya mengikuti ujian menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya dalam penelitian ini disebut PPAT). Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya dalam penelitian ini disebut PP No. 37 Tahun 1998) menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Konsideran PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa keberadaan PPAT diperlukan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jabatan pejabat pembuat akta tanah diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998, ada 3 macam PPAT yaitu (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2020: 5):

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini

adalah lulusan program spesialis notaris, dan lulusan preodixsus PPAT yang diselenggarakan oleh STPN Yogyakarta.

2. PPAT Sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT yang belum cukup terdapat PPAT (misalnya Camat).
3. PPAT Khusus, adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka melaksanakan program pemerintah misalnya Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 26 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. Selain itu, PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Buku daftar akta dan arsip laporan merupakan bagian dari protokol PPAT. Pasal 1 angka 5 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan: "Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya".

Jika PPAT berhenti menjabat diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya. Demikian juga halnya dengan PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya. Apabila tidak ada PPAT Sementara dan tidak ada PPAT Khusus penerima protokol, protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Kepentingan masyarakat sebagai pengguna jasa/klien PPAT dalam hal terjadi pelaksanaan serah terima protokol PPAT tentu harus memperoleh perlindungan

hukum. Oleh sebab itu, jika ada PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT, misalnya karena meninggal, timbul kewajiban bagi keluarganya, kemudian timbul pula kewajiban bagi PPAT penerima protokol, bahkan timbul kewajiban bagi kepala kantor pertanahan.

Hal demikianlah yang mendorong peneliti tertarik meneliti perihal perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain. Studi sehubungan dengan penelitian ini dilakukan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Dari latar belakang masalah yang diuraikan dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain?
2. Apa kendala-kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?
3. Apa upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasinya kendala-kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Sebagai penelitian hukum empiris, penelitian ini meneliti tentang pelaksanaan norma hukum, dalam hal ini norma hukum mengenai PPAT, khususnya mengenai perlindungan kepentingan klien pengguna jasa PPAT dalam hal terjadinya serah terima protokol PPAT.

Penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif karena diarahkan untuk menghasilkan deskripsi yang menggambarkan pelaksanaan norma hukum mengenai hukum pertanahan, secara lebih khusus mengenai perlindungan kepentingan masyarakat umum pengguna jasa PPAT dalam hal terjadinya serah terima protokol PPAT.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan kesesuaiannya dengan permasalahan yang diteliti. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan lembaga yang berperan dalam hal terjadinya penyerahan protokol PPAT sebagai tindak lanjut dari berakhirnya jabatan seorang PPAT. Penelitian ini meneliti tentang perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada pejabat pembuat akta tanah lain, sehingga dengan demikian secara institusi lembaga yang memiliki bidang tugas dan fungsi yang berhubungan dengan PPAT di Kabupaten Buleleng adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Alasan pemilihan lokasi yang lain adalah untuk memudahkan pengumpulan data. Selama penelitian ini dilakukan peneliti berdomisili di Kabupaten Buleleng, sehingga dengan demikian, lokasi yang paling mudah dijangkau adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Alasan obyektif lainnya, selain kesesuaian dengan permasalahan, adalah adanya fakta bahwa di Kabupaten Buleleng telah pernah terjadi peralihan protokol PPAT, baik karena telah memasuki masa pensiun atau disebabkan karena PPAT yang bersangkutan meninggal dunia. Berkaitan dengan peralihan ini, agar kepentingan masyarakat tetap terlindungi, peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sangat penting, sehingga dengan demikian secara obyektif penelitian ini sesuai jika dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Sumber data merupakan sumber di mana peneliti memperoleh data. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua, yaitu sumber data kepustakaan dan sumber data lapangan, dari sumber data kepustakaan diperoleh data sekunder dan dari sumber data lapangan diperoleh data primer.

Data sekunder berupa bahan-bahan hukum, bahan-bahan hukum yang yang digunakan dalam penelitian ini antara lain berupa:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat (hukum positif) terutama berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang terutama menjadi acuan adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

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

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Dalam hal ini yang digunakan adalah pendapat ahli hukum yang tertuang dalam karangan ilmiah terutama dalam bentuk buku.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus dan Kamus Hukum.

Dari sumber data lapangan diperoleh data primer, yaitu data mengenai apa yang secara nyata ada dan terjadi di lapangan. Data primer dikumpulkan dengan melakukan wawancara dengan informan yang memiliki pengetahuan, pengalaman, atau informasi berdasarkan jabatan atau pendidikan yang dimiliki.

Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti:

- a. Teknik studi dokumentasi/kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, bahan pustaka yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Teknik wawancara. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin. Wawancara direncanakan dilakukan dengan informan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan Pengurus Daerah Ikatan Pembuat Akta Tanah Kabupaten Buleleng. Pemilihan informan didasarkan pada alasan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan Pengurus Daerah Ikatan Pembuat Akta Tanah Kabupaten Buleleng merupakan dua lembaga yang memiliki tugas dan fungsi yang berhubungan langsung dengan penyerahan protokol PPAT.

Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif diterapkan dalam suatu penelitian yang sifatnya eksploratif dan deskriptif. Alur penelitian termasuk pengumpulan dan pengolahan data penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

- a. Setelah dilakukan penjajagan awal, disusun proposal penelitian yang sudah menggambarkan data yang diperlukan lebih lanjut.
- b. Dilakukan pengumpulan data, baik dari sumber kepustakaan maupun sumber lapangan.
- c. Data yang terkumpul, dipilih yang ada hubungannya dengan materi penelitian. Data yang kurang berhubungan dibuang.
- d. Berdasarkan data yang diperoleh disusun uraian.
- e. Dari uraian/penggambaran ini ditarik simpulan dan saran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Klien yang Protokolnya Dialihkan kepada PPAT Lain

Acuan perundang-undangan yang terutama menjadi dasar dilakukannya peralihan protokol PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016. Dijelaskan bahwa tata cara penyerahan protokol PPAT kepada PPAT lain di Kabupaten Buleleng adalah sebagai berikut:

1. Penyerahan Protokol dilakukan jika ada PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT. PPAT berhenti menjabat karena:
 - a. Meninggal dunia.

Meninggalnya PPAT dibuktikan dengan akta kematian dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil akan mengeluarkan akta kematian apabila, syarat-syarat administratif dipenuhi, yaitu:

 - 1) Surat keterangan kematian (visum) dari dokter/paramedis apabila meninggal di rumah sakit/puskesmas/poliklinik
 - 2) Surat Pernyataan meninggal di rumah oleh pemohon diketahui dua orang saksi dan Perbekel.
 - 3) Surat nikah/akte perkawinan yang bersangkutan.

- 4) Kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK) yang meninggal.
- 5) Fotokopi KTP pelapor (pelapor adalah suami/istri/anak kandung) dan Fotokopi KTP dua orang saksi.
- 6) Surat kuasa dari suami/istri/anak kandung apabila pelapor dikuasakan.

Bagi pelaporan pencatatan kematian yang sudah lama/lebih dari 10 tahun dan tidak dapat menunjukkan bukti keterangan kematian dari instansi yang berwenang, serta tidak dapat menunjukkan bukti kependudukan dari desa/kelurahan, maka pencatatannya dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan.

- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- c. Diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan:
 - 1) Diberhentikan dengan hormat, 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;
 - c) merangkap jabatan sebagai advokat, konsultan atau penasihat hukum; pegawai negeri, pegawai badan usaha miliknegara, pegawai badan usaha daerah, pegawai swasta; pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK); pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri atau perguruan tinggi swasta; surveyor berlisensi; penilai tanah; mediator; dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - d) dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau

- e) berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
- 2) Diberhentikan dengan tidak hormat.
- PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena: melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau 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.
- 3) Diberhentikan sementara.
- a) sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 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 luar Kabupaten Buleleng;
 - e) dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 - f) berada di bawah pengampuan; dan/atau
 - g) melakukan perbuatan tercela.
2. PPAT yang berhenti menjabat wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di Kabupaten Buleleng. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantinya.

Apabila tidak ada PPAT penerima protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

3. Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.
5. 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 Propinsi Bali.
6. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Untuk memberi perlindungan kepada masyarakat yang menjadi klien PPAT yang protokolnya diserahkan kepada PPAT lain, maka PPAT yang akan menyerahkan protokolnya wajib menyelesaikan segala macam urusannya dengan semua klien, setelah selesai urusan dengan semua klien baru dapat dilakukan serah terima protokol. Jika PPAT yang protokolnya diserahkan berhenti menjabat karena meninggal dunia, PPAT yang ditunjuk sebagai penerima protokol membantu menyelesaikan urusan-urusan dengan klien yang belum selesai atas beban ahli waris dari PPAT yang meninggal tersebut.

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT yang meninggal menjadi beban ahli warisnya. Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi

perbuatan seseorang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Tanggung jawab hukum itu terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang membuat pihak lain mengalami kerugian (Soekidjo Notoatmodjo, 201: 11). Tanggung jawab atau pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu dasar atas hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum bagi orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya (Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010: 48).

Sehubungan dengan pemberian jasa kepada klien yang belum selesai dilakukan pada saat dilakukan serah terima protokol PPAT, menurut Dewi Rembulan, klien memiliki kebebasan untuk memilih akan menggunakan jasa PPAT penerima protokol, atau menggunakan jasa PPAT lain. Termasuk pemberian jasa pengurusan yang dilakukan oleh PPAT yang menyerahkan protokolnya, misalnya perpanjangan hak guna bangunan, pemecahan atau kegiatan lain yang tidak terkait dengan penerbitan salinan akta-akta yang pernah dibuatnya. Oleh karena sifatnya pengurusan, maka PPAT lain dapat melanjutkannya, tidak harus PPAT pengganti tersebut. Berbeda dengan sifat pengurusan, jika dalam hal PPAT sedang melakukan pengalihan hak/kepemilikan atas suatu berkas, misalnya akta jual beli, maka untuk melanjutkan tidak boleh diserahkan kepada sembarang pihak, melainkan kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

2. Kendala-Kendala dalam Pemberian Perlindungan Hukum Terhadap Klien yang Protokolnya Dialihkan Kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

Pada dasarnya masyarakat menggunakan jasa PPAT dalam rangka melakukan pendaftaran hak atas tanah yang telah dimiliki atau yang akan dimiliki. Hak atas tanah yang dikuasai penting untuk didaftarkan agar memperoleh jaminan kepastian hukum, baik pendaftaran secara *fiscal Kadaster* maupun secara *rechts kadaster* (I Gede Surata dan I Gede Arya Wira Sena, 2021: 386). Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah. Dalam hal ini,

instansi penyelenggaranya ialah Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Kabupaten atau Kota (Aartje Tehupeiory, 201: 14).

Pentingnya tanah bagi masyarakat dan kurangnya lahan bagi masyarakat sehingga banyak terjadi perselisihan di tengah masyarakat, baik antar masyarakat, masyarakat dengan badan hukum, maupun masyarakat dengan pemerintah yang dilatarbelakangi persoalan pertanahan khususnya di bidang kepemilikan atas tanah. Oleh karena itu diperlukannya pendaftaran tanah bagi masyarakat agar tidak terjadi perselisihan di dalam masyarakat mengenai kepemilikan atas tanah (Suparjo, dkk., 2015: 34).

Dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tidak ada kendala khusus. Kendala secara umum yang ditemui dalam penyerahan protokol PPAT dari PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT lain, hanya berkaitan dengan kurangnya informasi mengenai tata cara serah terima protokol membuat proses serah terima protokol tidak berjalan lancar.

Ada kecenderungan PPAT beranggapan belum memiliki kepentingan untuk mengetahui tatacara serah terima protokol PPAT, nanti setelah mendekati masa pensiun baru ada kepentingan. Anggapan ini tentu kurang tepat, karena berhenti menjabat PPAT karena pensiun merupakan satu penyebab dilakukannya serah terima jabatan, ada alasan-alasan lain yang menyebabkan PPAT berhenti menjabat, dan kemudian diikuti serah terima protokol PPAT.

Sebagai pejabat, PPAT memiliki tugas pokok untuk 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. Hal demikian dinyatakan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Perbuatan hukum yang dimaksud dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagai berikut:

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT dalam melaksanakan tugas pokoknya diberi wewenang. Wewenang yang dimiliki PPAT dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagai berikut:

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.
- (3)

Tugas PPAT berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah (Urip Santoso, 2010: 345):

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

3. PPAT wajib menjelaskan kepada penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun mengenai surat pernyataan bahwa:
 - a. Penerima hak yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Penerima hak yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Penerima hak yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform.
 - d. Penerima hak yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak benar.
4. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
5. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.

Tugas dan jabatan PPAT diamanatkan peraturan perundang-undangan, apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan penyelewengan dan atau pelanggaran dapat dikenai atau dikenakan sanksi di antaranya berupa sanksi administratif. Sanksi perdata dan sanksi pidana terhadap PPAT belum secara spesifik diatur, penjatuhan sanksi berupa sanksi perdata dan sanksi pidana dapat terjadi jika ada pelanggaran PPAT yang memenuhi delik atau perbuatan yang

melanggar undang-undang baik perdata maupun pidana, sebagaimana termuat di dalam KUHPerdata dan KUHP (Ahmad Arizal Mukti dan Oci Senjaya, 2020: 70).

PPPAT dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan akta otentik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun Tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua (Ahmad Arizal Mukti dan Oci Senjaya, 2020: 72):

1. Tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT.
2. Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana. dapat di uraikan sebagai berikut:
 - a. Tanggung jawab secara administratif.
 - b. Tanggung jawab secara perdata Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berkaitan dengan kesalahan, kelalaian, atau bahkan kesengajaan yang merugikan salah satu pihak. Tidak hanya dimintai pertanggung jawaban secara administratif saja, penyimpangan tersebut dapat pula dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan.
 - c. Tanggung jawab secara pidana.

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut (Habib Adjie, 2009: 127):

- 1) Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP);
- 2) Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- 4) Melakukan menyuruh melakukan turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

- 5) Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

3. Upaya-Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasinya Kendala-Kendala dalam Pemberian Perlindungan Hukum Terhadap Klien yang Protokolnya Dialihkan Kepada PPAT Lain Di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

Sehubungan dengan adanya kendala umum yang ditemui dalam penyerahan protokol PPAT dari PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT lain berkaitan dengan kurangnya informasi mengenai tatacara serah terima protokol, Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng telah berusaha mengatasinya dengan melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT.

Pada dasarnya sosialisasi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan merupakan bentuk pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa pembinaan oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa:

1. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan.
3. Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik.
4. pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik.

Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa

pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri dan di dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melakukan pengawasan tersebut dapat dibentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, terdiri dari:

1. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kementerian.
2. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN.
3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 dalam beberapa Pasal menyatakan keberadaan MPPD sebagai berikut:

1. MPPD dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Pertanahan.
2. Susunan keanggotaan MPPD, terdiri atas:
 - a. 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
 - b. 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT;
 - c. 5 (lima) orang anggota, dengan komposisi 3 (tiga) orang dari unsur Kementerian dan 2 (dua) orang dari unsur IPPAT.
3. MPPD hanya dapat dibentuk di daerah yang jumlah PPATnya paling sedikit 10 (sepuluh) orang PPAT. Dalam hal di Kantor Pertanahan tidak dibentuk MPPD karena tidak memenuhi ketentuan untuk melaksanakan tugas pembinaan dan pengawasan dibantu oleh MPPW atau dibentuk tim gabungan MPPD dari daerah lain. Dalam hal di daerah kabupaten/kota terdapat jumlah PPAT lebih dari 100 (seratus) orang PPAT, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menambah jumlah anggota MPPD sesuai dengan kebutuhan, dengan ketentuan:
 - a. setiap kelipatan 100 (seratus) PPAT dalam daerah kabupaten/kota

ditambahkan 2 (dua) anggota MPPD; dan

- b. penambahan jumlah anggota MPPD tidak boleh melebihi jumlah anggota MPPP.

Penambahan jumlah anggota MPPD sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dengan perhitungan komposisi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari Kementerian dan 40% (empat puluh persen) dari IPPAT.

4. Pemeriksaan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat MPPD. Dalam hal dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD.
5. MPPD menindaklanjuti temuan Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT dengan membentuk dan menugaskan Tim Pemeriksa MPPD untuk melakukan pemeriksaan. Penugasan dibuat dalam bentuk Surat Tugas. Ketua, wakil ketua dan anggota MPPD dapat menjadi tim pemeriksa dengan syarat tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga atau orang lain yang dapat mempengaruhi hasil pemeriksaan.
6. Tim Pemeriksa MPPD melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud melakukan pemanggilan terhadap PPAT terlapor untuk diminta keterangan.

Adanya pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT yang dilakukan secara berkala dan secara insidental berpengaruh secara langsung terhadap pelayanan yang diberikan PPAT kepada masyarakat. Pengawasan dan pembinaan ini mengurangi pelaksanaan tugas PPAT yang merugikan masyarakat, termasuk jika PPAT yang bersangkutan berhenti menjabat, dan diikuti dengan adanya penyerahan protokol PPAT.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian pada Bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain mengacu pada Pasal 27 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk sebelum melaksanakan serah terima, PPAT pemberi protokol harus menyelesaikan segala macam urusannya dengan semua klien, setelah selesai urusan dengan semua klien baru kemudian dapat dilakukan serah terima protokol.
2. Kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng hanya berkaitan dengan kurangnya informasi mengenai tata cara serah terima protokol sehingga membuat proses serah terima protokol tidak berjalan lancar.
3. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasinya kendala-kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dengan melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT, sebagai bagian dari bentuk pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan apa yang dinyatakan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018.

DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupeiory. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Ahmad Arizal Mukti dan Oci Senjaya. 2020. "Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum". *Jurnal Hukum POSITUM* Vol.5, No.2, Des 2020.
- Budi Untung. 2015. *Karakter Pejabat Umum (Notaris Dan Ppat) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta : Cv. Andi Offset.

- Habib Adjie. 2009. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani,. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- I Gede Surata dan I Gede Arya Wira Sena. 2021. “Respon Krama Desa Yang Menguasai/Menggarap Tanah Druwen Desa Pakraman Terhadap Pendaftaran Tanah Milik Desa Pakraman Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng”. *Jurnal Education and development*. Institut Pendidikan Tapanuli Selatan. Vol.9 No.3 Edisi Agustus 2021.
- Kunni Afifah. “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya”. *Lex Renaissance*. No. 1 Vol. 2 Januari 2017.
- Liliana Tedjosaputro. 1995. *Etika Profesi Notaris (dalam Penegakan Hukum Pidana)*. Yogyakarta: Bigraf.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2020. *Modul I dan II Pejabat pembuat Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Yogyakarta.
- Soekidjo Notoatmodjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suparjo, dkk. 2015. *Analisa dan Evaluasi Hukum Bidang.Pertanahan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Wiratni Ahmadi. 2000. *Pendidikan Magister Kenotariatan*, Jurnal Pendidikan Magister Kenotarian Universitas Padjajaran.
- Boris Tambupolon, “Mengingat Kembali Tujuan Dan Perjuangan Muliamu, Advokat”, melalui <https://www.hukumonline.com>., diakses tanggal 23 Desember 2021.