

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 Pasal 1 Ayat 3 adalah Negara Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang artinya Negara Republik Indonesia berkewajiban memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.<sup>1</sup> PPAT dan akta autentik adalah hal yang tidak dapat dipisahkan, karena seorang PPAT harus memiliki akhlak, moral, dan integritas dalam menjalankan profesinya. Akta yang dibuat pejabat umum merupakan dokumen resmi yang bersifat otentik sehingga memerlukan pengamanan baik terhadap akta itu sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab. PPAT dalam membuat akta tersebut harus sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang.<sup>2</sup>

Profesionalitas seorang Notaris/PPAT dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris/PPAT adalah membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak/klien untuk suatu tindakan hukum tertentu. Oleh karena itu Notaris/PPAT harus mampu dan bisa membaca kemauan dari kliennya, tentunya berpijak pada aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan untuk dituangkan dalam akta serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>3</sup>

Dalam hal transaksi jual beli tanah tersebut segala urusan hukum dalam masyarakat modern ini merupakan tugas PPAT yang melegalisasi jual beli tanah melalui produk hukumnya yang bernama Akta Jual Beli, selanjutnya disingkat (AJB). AJB yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik. Akan tetapi pada praktiknya tidak sedikit proses jual-beli tanah yang sudah

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta:Penerbit Sinar Grafika, 2018, hal.1.

<sup>2</sup> Umar Maruf dan Dony Wijaya, “Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Membuat Akta Otentik”, *Jurnal Pembaharuan Hukum Vol 2, No.3 hal.303, 2015.*

<sup>3</sup> Leny Agustan dan Khairulnas, *Tata Kelola KantorNotaris/PPAT*, Yogyakarta: UII Press, 2018, hal.67.

mendapatkan pengesahan dari PPAT melalui produk hukumnya yang bernama Akta Jual beli, ternyata penuh dengan persoalan hukum baik karena faktor kesengajaan maupun karena faktor kelalaian (ketidakhati-hatian).

Salah satu contoh kasus Hukum yang terjadi pada seorang Nenek yang Buta Huruf Usia 70 Warga Depok, Jawa Barat yang ditipu oleh tetangganya yang merupakan pembeli tanah dari Nenek, dimana pada awal tanah Nenek tersebut seluas 299 meter persegi Nenek tersebut menjual kepada tetangganya pembeli hanya 196 meter persegi sisa 103 meter persegi masih milik nenek tersebut, lantas karena nenek percaya kepada pembeli tetangganya nenek tersebut menyerahkan seluruh sertifikat tanahnya 103 meter persegi dimana nenek telah percaya kepada tetangga pembelinya, ia mengira pembeli akan memecahkan sertifikat 103 meter persegi tersebut oleh pembeli lantaran suatu hari pembeli tersebut mengajak nenek jalan-jalan malah pembeli tersebut membawa nenek ke kantor notaris/ppat. Sesudah di kantor notaris/ppat nenek yang buta huruf tersebut ia kira di hadapan notaris akan dibuatkan pemecahan sertifikat sisa 103 meter tersebut menjadi milik nenek tersebut malah disuruh bubuhkan cap jempol di atas surat yang merupakan menjadi milik pembeli seluruhnya.

Atas peristiwa tersebut Pihak Nenek melaporkan ke Polres Metro Depok hingga, Majelis hakim telah menyepakati bahwa pembeli telah melanggar Pasal 378 KUHP tentang penipuan terhadap sebidang tanah 103 meter persegi yang tidak dijual oleh penjual serta nenek tersebut mengaku tidak diberitahu atas akta itu yang disuruh bubuhkan cap jempol. Oleh karena kasus tersebut timbulah permasalahan hukum ppat mengapa ppat dapat lalai dalam menjalankan profesi yang mengakibatkan ppat juga harus turut dalam memikul ganti kerugian sebagai tanggung jawab professional (*professional liability*) atas pihak yang dirugikan.

Sehingga Penulis ingin meninjau lebih dalam lagi atas permasalahan hukum tersebut maka penulis tertarik dengan membuat judul : “**Kelalaian PPAT Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Anak Tiri Pembeli Terhadap Pemilik Tanah Tuna Aksara Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2020/PN. Dpk ”.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelayanan tugas PPAT dalam melakukan perbuatan hukum terhadap penghadap dengan keterbatasan tuna aksara?
2. Bagaimana kewenangan yang harus dilakukan PPAT dalam melakukan perbuatan hukum atas jual-beli tanah yang tidak seluruhnya dijual kepada pembeli studi putusan nomor :186/Pdt.G/2020/PN.Dpk ?
3. Bagaimana pertanggungjawaban akibat kelalaian perbuatan hukum PPAT dalam akta jual beli perkara nomor: 186/Pdt.G/2020/PN.Dpk. ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk memahami ketentuan yuridis atas pelayanan PPAT dalam melayani masyarakat tuna aksara.
2. Untuk memahami kewenangan yang harus dilakukan PPAT dalam melakukan perbuatan hukum atas jual-beli tanah yang tidak seluruhnya dijual kepada pembeli dalam studi putusan nomor : 186/Pdt.G/2020/PN.Dpk.
3. Untuk menganalisis tanggung jawab yang harus dipikul oleh PPAT atas kelalaian perbuatan hukum PPAT dalam akta jual beli dari segi hukum perdata.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini dapat memberikan gambaran atas kelalaian pppt yang menjalankan jabatannya terhadap pemilik tanah tuna aksara yang tidak menjual seluruh tanahnya kepada pembeli atas perbuatan melawan hukum yang menyeret PPAT turut melakukan perbuatan melawan hukum.

### **2. Manfaat Praktisi**

#### **a. Manfaat kepada masyarakat**

Adalah memberikan informasi atas kehati-hatian dalam menjalankan hak dan kewajiban pelayanan hukum kepada masyarakat akibat dari kelalaian pppt dalam jabatannya.

#### **b. Manfaat kepada institusi**

Adalah diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pembelajaran maupun referensi kepada mahasiswa/mahasiswi yang tertarik dengan peninjauan atas kelalaian ppat terhadap para pihak penghadap tuna aksara serta dapat dilakukan sebagai penelitian lebih lanjut yang berhubungan dengan judul penelitian.

c. Manfaat kepada dunia

Adalah diharapkan penelitian ini dapat membantu perkembangan ilmu kenotariatan agar lebih berhati-hati dalam menjalankan profesi sebagai pelayanan hukum sebagai pejabat umum.

## E. Kerangka Teori & Konsepsi

### 1. Kerangka Teori

Pertanggung Jawaban Perdata adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu yang diperkarakan serta tunduk kepada kondisi bertanggung jawab terhadap timbulnya kerugian yang ditimbulkan akibat adanya kerugian, biaya atau beban, perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang salah karena salahnya mengganti kerugian tersebut, wanprestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian oleh salah satu pihak dapat dituntut ganti rugi (oleh karena kerugian yang ditimbulkan). sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Henry Campbell Black, bahwa terdapat dua istilah pertanggungjawaban yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* ini didefinisikan untuk menunjuk pada semua karakter hak dan kewajiban. Sedangkan *Responsibility* merupakan kewajiban untuk bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan dan untuk memperbaiki atau membayar kerugian atas kerusakan yang mungkin telah dilakukan.

## 2. Kerangka Konsepsi

- a. Kelalaian adalah kesalahan, kurang hati-hati atau kealpaan.<sup>4</sup>
- b. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun.<sup>5</sup>
- c. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain dan mewajibkan orang yang karena salahnya mengganti kerugian tersebut:<sup>6</sup>
- d. Anak Tiri adalah anak bawaan suami atau istri yang bukan hasil perkawinan dengan istri atau suami yang sekarang.<sup>7</sup>
- e. Pembeli adalah orang yang membeli.<sup>8</sup>
- f. Pemilik Tanah adalah pemegang dari bidang tanah dengan hak-hak kepemilikan/pemilik lahan.<sup>9</sup>
- g. Tuna Aksara adalah kemampuan yang dimiliki oleh seseorang yang tidak bisa membaca tulisan, istilah ini bersinonim dengan buta huruf.<sup>10</sup>

---

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, “*Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*”, Bandung, PT Refika Aditama, 2003, hal.72.

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

<sup>6</sup> Reza Kautsar Kusumahpraja, *Tindakan Rekayasa Penyidik Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Ratio Decidendi Hakim Dalam Sebuah Perkara)*, Banyumas, CV. Amerta Media, 2021, hal.6.

<sup>7</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 2021,<<https://kbbi.web.id/anak%20tiri>>, [3/01/2021]

<sup>8</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 2021,<<https://kbbi.web.id/beli>>, [3/01/2021]

<sup>9</sup>“JohnBaker”,1990,<[https://id.wikipedia.org/wiki/Pengusahaan\\_tanah#:~:text=Tuan%20tanah%2FPemilik%20tanah%20adalah,atau%2C%20singkatnya%2C%20pemilik%20lahan.](https://id.wikipedia.org/wiki/Pengusahaan_tanah#:~:text=Tuan%20tanah%2FPemilik%20tanah%20adalah,atau%2C%20singkatnya%2C%20pemilik%20lahan.)>, [3/01/2021]

<sup>10</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 2021,<<https://kbbi.web.id/tunaaksara>>, [3/01/2021]