TINJAUAN HUKUM DAN IMPLIKASI DARI PENGGUNAAN AKTA JUAL BELI YANG DIDUGA CACAT HUKUM SEBAGAI PERSYARATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/PN Blt)

SKRIPSI

Oleh:

RILA PUSPITA WARDANI

NIM : 20107710044

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM BALITAR

BLITAR

2024

UNIVERSITAS ISLAM BALITAR
UNISBA
BLITAR

TINJAUAN HUKUM DAN IMPLIKASI DARI PENGGUNAAN AKTA JUAL BELI YANG DIDUGA CACAT HUKUM SEBAGAI PERSYARATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/PN Blt)

SKRIPSI

Diajukan kepada

Universitas Islam Balitar Blitar

Guna Memenuhi Persyaratan dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

RILA PUSPITA WARDANI

NIM : 20107710044

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM BALITAR

BLITAR

2024

iv

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul	:	**Tinjauan Hukum dan Implikasi dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum Sebagai Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/Pn Blt)**
Nama	:	Rila Puspita Wardani
NIM	:	20107710044
Program Studi	:	Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji:

Blitar, 14 Mei 2024

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Eko Yuliastuti, S.H., M.H.	**Anik Iftitah, S.H., M.H.**
NIDN : 0701077101	

HALAMAN PENGESAHAN

Judul	:	**Tinjauan Hukum dan Implikasi dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum Sebagai Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/Pn Blt)**
Nama	:	Rila Puspita Wardani
NIM	:	20107710044
Program Studi	:	Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji pada tanggal 3 Juni 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Majelis Penguji,

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Eko Yuliastuti, S.H., M.H.	**Anik Iftitah, S.H., M.H.**
NIDN : 0701077101	

Penguji I,	Penguji II,
Moh. Alfaris, S.H., M.H.	**Erwin Widhiandono, S.H., M.H.**
NIDN : 0726068004	**NIDN: 0730038403**

Mengetahui,	Mengesahkan,
Ketua Program Studi Ilmu Hukum,	Dekan Fakultas Hukum,
M. Taufan Perdana P., S.H., M.H.	**Weppy Susetiyo, S.H., M.H.**
NIDN : 0702058404	**NIDN : 0708107902**

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rila Puspita Wardani

NIM : 20107710044

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Karya Ilmiah yang berjudul "Tinjauan Hukum dan Implikasi dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum Sebagai Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/Pn Blt)" yang saya tulis ini benar-benar merupkan hasil karya saya sendiri bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, baik sebagian atau keseluruhan kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebut sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Blitar, Juni 2024

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum,

Weppy Susetiyo, S.H., M.H.
NIDN : 0708107902

Yang Membuat Pernyataan,

Rila Puspita Wardani
NIM. 20107710044

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, taufid, hidayah dan inayyah-Nya kepada peneliti beserta keluarga dan saudara lainnya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini peneliti persembahkan untuk :

1. Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat serta karunia pertolongan-Nya selama peneliti menyusun skripsi.
2. Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi contoh sekaligus panutan bagi peneliti.
3. Lelaki yang notabenenya cinta pertama saya, Ayahanda Sungkono. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik, mendoakan, memberikan semangat dan juga motivasi kepada peneliti tanpa henti hingga peneliti dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana. Terima kasih telah mengupayakan segala hal yang membuat peneliti berada di titik ini.
4. Pintu surgaku, wanita yang menjadi guru pertama peneliti, Ibunda Arik Wahyuningsih, terima kasih sebesar-besarnya peneliti sampaikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat dan doa yang diberikan selama ini. Terimakasih atas nasihat yang selalu diberikan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati mengahadapi peneliti. Ibu menjadi penguat dan pengingat paling hebat. Terima kasih sudah menjadi tempatku untuk pulang.

5. Kedua adikku tercinta Moch. Reyhan Daniel Ar-Rafi dan juga Aleandra Agustina Putri Wibowo. Terima kasih sudah hadir dan membantu peneliti, menghibur peneliti, memberikan semangat, doa dan cintanya kepada peneliti. Kedepannya tumbuhlah menjadi generasi yang bisa membanggakan kedua orang tua dan bangsa ini.
6. Terima kasih kepada Bapak Dr. Drs. H. Soebiantoro, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Balitar Blitar
7. Terima kasih kepada Bapak Weppy Susetiyo, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar Blitar.
8. Terima kasih kepada Bapak Mukhammad Taufan Perdana Putra, S.H., M.H. selaku Kaprodi Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar Blitar.
9. Terima kasih kepada ibu Eko Yuliastuti, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing satu saya. Terimakasih telah membimbing, membantu, menemani dan memotivasi saya sampai tugas akhir ini selesai. Mohon maaf apabila peneliti memiliki banyak kesalahan atau tindakan kurang sopan.
10. Terima kasih kepada ibu Anik Iftitah, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing dua saya. Terimakasih telah membimbing, membantu, dan memotivasi saya sampai tugas akhir ini selesai. Mohon maaf apabila peneliti memiliki banyak kesalahan atau tindakan kurang sopan.
11. Terima kasih untuk eyang kakung Boiman Widodo dan eyang putri Yayuk Suprihatin yang turut serta menyemangati dan memotivasi peneliti hingga sampai berada di titik ini.

12. Terima kasih untuk nenek saya mbah Boinem, yang selalu memberikan peneliti motivasi, semangat dan doanya hingga peneliti bisa berdiri dengan tegak di titik ini.
13. Terima kasih untuk sahabat-sahabat SMP saya Elya Alma dan juga Dimas Westya Priantoro, yang selalu menemani, menghibur, memberikan semangat, motivasi dan doanya kepada peneliti. Terima kasih selalu ada saat peneliti sedang kesulitan, terima kasih sudah menemani peneliti sampai di titik ini.
14. Terima kasih kepada sahabat-sahabat kuliah peneliti Nurlayla Ratna Dewi dan Emilia Jasmine yang sudah membantu, menemani, memberi semangat dan memotivasi peneliti.
15. Terima kasih untuk teman-teman Fakultas Hukum tahun 2020 yang telah berperan banyak meberikan pengalaman dan cerita selama di bangku perkuliahan.
16. Terakhir terima kasih untuk diri saya sendiri. Terima kasih atas kerja keras dan semangatnya sudah menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Terima kasih sudah berjuang sejauh ini, terimakasih sudah bertahan sampai disini, terima kasih sudah keluar dari zona nyaman, sudah melewati masa-masa sulit dan terima kasih selalu semangat hingga titik ini. Saya bangga dengan diri saya sendiri. kedepannya untuk raga yang tetap kuat, hati yang selalu tegar. Mari bekerjasama lebih berkembang lagi menjadi pribadi yang lebih baik dari hari sebelumnya.

MOTTO

“Nulla tenaci invia est via, nam qui pugnare continue”

”Tidak ada jalan yang tidak bisa dilewati, bagi mereka yang terus berjuang”

--- ~ ---

DAFTAR RIWAYAT

Penulis bernama Rila Puspita Wardani yang lahir pada 27 Januari 2002 di Blitar, Jawa Timur. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara. Penulis lahir dari pasangan suami istri, Sungkono dan Arik Wahyuningsih. Sejak kecil penulis di besarkan di sebuah desa yaitu Desa Wonorejo yang berada di Kecamatan Talun Kabupaten Blitar. Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri Wonorejo 1 pada tahun 2014, kemudian penulis melanjutkan ke jenjang Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 1 Wlingi yang lulus pada tahun 2017. Setelah masa SMP penulis melanjutkan sekolah di SMA Negeri 1 Garum yang lulus pada tahun 2020. Kemudian penulis melanjutkan ke jenjang yang lebih tinggi di Universitas Islam Balitar Blitar yang lulus pada tahun 2024.

ABSTRAK

Wardani, Rila Puspita (2024), **Tinjauan Hukum dan Implikasi dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum Sebagai Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/Pn Blt)**. Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar Blitar. Pembimbing: Eko Yuliastuti, S.H., M.H., Anik Iftitah, S.H., M.H.

Kata Kunci : Akta Jual Beli Cacat Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah

Perkara perdata No. 32/Pdt.G/2023/Pn Blt merupakan gugatan yang terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Blitar. Gugatan ini dijaukan oleh Wawan Tri Atmajaya dan Linda Susilowati kepada lawannya Irma Tarida Listyawati dan Lia Retno Wulan serta Kantor Pertanahan Kota Blitar. Alasan utamanya yaitu adanya akta jual beli yang dibuat tanpa adanya kesepakatan kedua belah pihak yang artinya akta jual beli tersebut cacat kehendak atau cacat hukum. Namun dalam kasus ini hakim memutuskan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Penelitian yang peneliti lakukan ini menetapkan beberapa persoalan pokok yaitu faktor yang dapat mempengaruhi AJB menjadi cacat hukum dan alasan hukum dari putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) serta dampak yang diterima oleh pihak-pihak terkait dalam putusan No. 32/Pdt.G/2023/Pn Blt yang gugatannya tidak dapat diterima ini.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari jenisnya tergolong ke dalam penelitian hukum empiris yang dapat dikatakan sebagai penelitian sosiologis dapat juga dikatakan sebagai penelitian lapangan yang bertitik tolak dari data primer.

Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan ialah Penggugat menyebutkan bahwa terdapat faktor yang mengatakan bahwa akta jual beli yang tergugat gunakan untuk persyaratan peralihan hak atas tanah merupakan cacat kehendak atau cacat hukum karena tidak memenuhi pasal 1320 KUHPerdata yang berisi tentang syarat-syarat perjanjian. Sehingga menurut penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum yang kemudian di bawa ke pengadilan. Setelah melakukan tahapan persidangan putusan keluar dengan amar "gugatan tidak dapat diterima" karena gugatan mengandung *error in persona* dan *Obscuur Libel*. Dampak yang diterima oleh para pihak menurut Hakim anggota yang terkait ialah tidak ada karena kasus belum sampai ke pokok perkara masih di tahapan eksepsi. Namun dari pihak tergugat II yaitu notaris/PPAT merasa dirugikan secara materiil dari kasus ini.

ABSTRACT

Wardani, Rila Puspita (2024), **Tinjauan Hukum dan Implikasi dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum Sebagai Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/Pn Blt)**. *Thesis, Legal Studies Program, Faculty of Law, Balitar Blitar Islamic University. Advisor: Eko Yuliastuti, S.H., M.H., Anik Iftitah, S.H., M.H.*

Keywords: Deed of Sale and Purchase with Legal Defects, Transfer of Land Rights

Civil case No. 32/Pdt.G/2023/Pn Blt is a lawsuit that occurred in the jurisdiction of Blitar District Court. This lawsuit was filed by Wawan Tri Atmajaya and Linda Susilowati against their opponents Irma Tarida Listyawati and Lia Retno Wulan and the Blitar City Land Office. The main reason was the existence of a deed of sale and purchase made without the agreement of both parties, which means that the deed of sale and purchase is defective in will or legal defect. But in this case the judge decided that the lawsuit could not be accepted (Niet Ontvankelijke Verklaard).

The research that the researcher conducted determined several main issues, namely the factors that could affect the AJB to be legally defective and the legal reasons for the NO (Niet Ontvankelijke Verklaard) verdict and the impact received by the parties involved in the verdict No. 32/Pdt.G/2023/Pn Blt whose lawsuit could not be accepted.

The method used in this research is seen from the type classified into empirical legal research which can be said to be sociological research which can also be said to be field research which starts from primary data.

From the results of the research conducted by the researchers, the plaintiff stated that there were factors that said that the deed of sale and purchase that the defendant used for the requirements for the transfer of land rights was a defect of will or legal defect because it did not fulfill Article 1320 of the Civil Code which contains the terms of the agreement. Therefore, according to the plaintiff, there was a violation of law which was then brought to court. After conducting the trial stages, the verdict came out with the ruling "the lawsuit cannot be accepted" because the lawsuit contained errors in persona and Obscuur Libel. The impact received by the parties according to the relevant member judges is none because the case has not yet reached the subject matter, it is still at the exception stage. However, the defendant II, namely the notary/PPAT, felt materially disadvantaged by this case.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan penelitian skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum dan Implikasi dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum Sebagai Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2023/Pn Blt)".

Penyusunan penelitian skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam melanjutkan penelitian skripsi dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar (UNISBA) Blitar. Penulisan skripsi ini nantinya lebih menekankan pada bagaimana pengaruh akta jual beli yang diduga cacat hukum bisa mempengaruhi peralihan hak atas tanah dan dampak yang diterima oleh pihak-pihak yang terkait.

Tidak sedikit hambatan dan permasalahan yang peneliti alami dalam proses penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tidak lupa peneliti menyampaikan terima kasih kepada :

1. Allah SWT, karena atas berkah dan perlindungan-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tua, yang senantiasa selalu mendoakan dan merawat saya dengan baik sampai sekarang ini.
3. Adik dan saudara saya yang turut membantu.
4. Bapak Dr. Drs. H. Soebiantoro, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Balitar Blitar

5. Bapak Weppy Susetiyo, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar Blitar.
6. Bapak Mukhammad Taufan Perdana Putra, S.H., M.H. selaku Kaprodi Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar Blitar.
7. Ibu Eko Yuliastuti, S.H., M.H. dan Ibu Anik Iftitah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Peneliti.
8. Ibu Fithriani S.H., M.H. selaku Hakim di pengadilan Negeri Blitar yang bersedia menjadi narasumber untuk penyusunan tugas akhir ini.
9. Ibu Lia Retno Wulan, S.H., M.Kn. selaku Notaris yang bersedia menjadi narasumber untuk penyusunan tugas akhir ini.
10. Seluruh dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar Blitar.
11. Sahabat-sahabat peneliti di Sekolah Menengah Pertama yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada peneliti.
12. Teman-teman angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar Blitar.
13. Dan pihak-pihak lain yang belum sempat peneliti sebutkan satu-persatu.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, peneliti berharap kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun dan dapat menjadikan skripsi ini sebagai referensi untuk penyusunan karya tulis yang sejenisnya.

Blitar, 13 Mei 2024

Rila Puspita Wardani
20107710044

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

HALAMAN PERNYATAAN v

HALAMAN PERSEMBAHAN vii

MOTTO x

DAFTAR RIWAYAT xi

ABSTRAK xii

ABSTRACT xiv

KATA PENGANTAR xvi

DAFTAR ISI xviii

BAB I PENDAHULUAN ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

1.1. Latar Belakang ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

1.2. Rumusan Masalah ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

1.3. Tujuan Penelitian ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

1.4. Manfaat Penelitian ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

1.5. Sistematika Penulisan ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

BAB II TINJAUAN PUSTAKA ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

2.1 Akta Jual Beli ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

2.1.1 Pengertian Akta Jual Beli ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

2.1.2 Akta Jual Beli yang Cacat Hukum **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

2.2 Peralihan Hak Atas Tanah ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

2.3 Perbuatan Melawan Hukum ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

BAB III METODE PENELITIAN ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

3.1. Jenis Penelitian ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

3.2. Lokasi Penelitian ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

3.3. Sumber Data ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

3.4. Teknik Pengumpulan Data ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

3.5. Metode Pengolahan Data ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

3.6. Analisis Data ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

4.1. Hasil Penelitian ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

4.2. Hasil Pembahasan ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

4.2.1. Faktor Penyebab Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum dapat mempengaruhi Proses Peralihan Hak Atas Tanah dalam konteks Studi Putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

4.2.2. Implikasi dan dampak dari Penggunaan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum terhadap Para Pihak ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

BAB V PENUTUP ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

5.1. Kesimpulan ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

5.2. Saran ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

DAFTAR PUSTAKA ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**

LAMPIRAN ..... **Kesalahan! Bookmark tidak didefinisikan.**