BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia dikatakan makhluk sosial (*homo homini lupus*) yang berarti ketika melakukan setiap aktivitasnya manusia selalu berinteraksi dengan manusia yang lain.[1] Manusia tidak dapat berdiri sendiri, manusia tidak dapat hidup sendiri, manusia membutuhkan suatu hubungan atau interaksi dengan manusia lain, guna memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Semakin berkembanganya zaman, kebutuhan manusia juga semakin beragam yang menyebabkan interaksi menjadi semakin kompleks.[2] Sebuah interaksi yang terjalin antar manusia ini, dapat melahirkan suatu hubungan dan bisa dikatakan dengan hubungan hukum. Banyak sekali jenis interaksi yang muncul misalnya interaksi di bidang politik, sosial, budaya, dan ekonomi seperti jual beli, sewa menyewa dan masih banyak lagi. Dari banyak interaksi yang terjalin manusia pasti sangat memerlukan suatu kepastian hukum sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang

---

[1] Hanafi Tanawijaya Haryati Widjaja, "ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH ANTARA KOKO PURNOMO SANTOSO DENGAN PT. INTAN PLAZA ADIKA (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/K/Pdt/2016)," *Jurnal Hukum Adigama*, 2018, 2.

[2] Habib Adjie Rr Ryma Qomariyah Hidayat, Miftakhul Huda, "KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS DASAR UTANG PIUTANG (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 347/Pdt.G/2020/PN Btm)," *Jurnal Pendidikan Sejarah Dan Riset Sosial Humaniora* 3 (2023): 163.

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang berbunyi

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum".

Tidak jarang dijumpai interaksi yang berujung kepada suatu kerjasama antar pihak. Suatu kerjasama yang terjalin di dalam masyarakat dibuat dalam bentuk perjanjian dan merupakan salah satu cerminan terjadinya interaksi manusia yang semakin universal.[3] Dalam konteks hukum perdata biasa disebut dengan Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW (*Burgerlijk Wetboek*) tentang perikatan, Pasal 1313 tertuang bahwa suatu perjanjian yakni berupa tindakan bilamana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya dengan orang lain. Pada umumnya perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam masyarakat digunakan untuk menciptakan sebuah integritas dalam suatu interaksi, baik dalam tulisan maupun lisan.[4]

Dalam kehidupan sehari-hari tak jarang orang membuat perjanjian dengan orang lain, tak jarang orang mengikatkan diri dengan orang lain. Hal itu terjadi karena semakin banyak kebutuhan yang dibutuhkan oleh setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Namun tidak jarang juga di dalam melaksanakan interaksi hukum khususnya perjanjian banyak sekali timbul suatu persoalan hukum. Persoalan hukum tersebut diantaranya kegiatan utang

---

[3] Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe Inayah Alicia Putri, "Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama," *KRTHA BHAYANGKARA* 17 (2023): 394.

[4] Kairuddin Karim Achmad Nur Miftahuddin, "Kajian Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang," *JULIA Jurnal Litigasi Amsir* 10 (2023): 407.

piutang yang menjadikan harta kekayaan sebagai jaminan dan dari hal itu banyak sekali menimbulkan celah-celah hukum. Karena kegiatan hutang piutang sudah menjadi asupan bagi masyarakat Indonesia khususnya.

Pada tahun 2014 sebesar 60% dari jumlah total masyarakat Indonesia terjerat sebuah hutang.[5] Survei dari Bank Indonesia (BI) menghasilkan bahwa masyarakat Indonesia menggunakan gajinya untuk melunasi hutangnya.

Sering sekali dijumpai sebuah bank konvensional yang menawarkan pinjaman dengan bunga terendah agar masyarakat Indonesia bisa mencukupi kehidupan sehari-harinya. Biasanya dalam sebuah kegiatan hutang piutang pihak kreditur akan meminta sebuah perjanjian dan juga jaminan agar pihak debitur tidak melakukan wanprestasi serta segera melunasi hutangnya, hal ini dilakukan oleh suatu lembaga maupun perorangan. Dari sinilah sebuah transaksi hutang piutang sangat sering sekali melibatkan harta kekayaan sebagai objek hukumnya. Beberapa contoh harta kekayaan yaitu Sertifikat tanah, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), dan masih banyak lagi, namun masyarakat sering menggunakan sertifikat tanah untuk nominal hutang yang terbilang cukup banyak. Apalagi dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan bahwa

"*Hak milik adalah hak turun–menurun, terkuat dan terpenuh, dengan mengingat ketentuan Pasal 6".*

[5] Rachmad Subiyanto, "60% Penduduk Indonesia 'Dijerat' Hutang," Bisnis.com, 2014, https://ekonomi.bisnis.com/read/20140222/9/205268/60-penduduk-indonesia-dijerat-hutang.

Jika ditelusuri secara mendalam inti dari Pasal tersebut bukan tentang pengertian hak milik yang secara turun temurun, melainkan tentang arti kepemilikan yang kuat dan penuh, hal tersebut yang menjadikan perbedaan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik memberikan kedudukan kepemilikan hak atas tanah yang unggul dan merupakan kepemilikan yang paling kuat dibandingkan dengan yang lain.[6] Namun terkadang pihak bank ataupun debitur telah meminta harta kekayaan sebagai jaminan tetap ada saja nasabah atau kreditur yang bandel misalnya saja macet atau terjadi permasalahan ketika pelunasan diakibatkan keteledoran salah satu pihak. Akibat dari keteledoran salah satu pihak biasanya pihak lain tidak segan-segan untuk membawa perbuatan ini ke ranah pengadilan. Pengadilan adalah penyelenggara kekuasaan kehakiman yang dibentuk dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Para pihak yang mengajukan sebuah gugatan ke pengadilan harus sangat memerlukan ketelitian dalam penyusunan dan perumusan surat atau dokumen lainnya guna memenuhi persyaratan formil pengajuan suatu gugatan ke pengadilan, karena beracara yang baik dapat diwujudkan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan. Namun apabila gugatan yang tidak disusun secara sistematis dapat mengakibatkan gugatn yang diajukan ke muka pengadilan dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

---

[6] Hizma Meidi Anugrawati, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN KLAUSUL KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG," *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum* 20 (2021): 39–40.

Ada juga upaya yang sangat sering dilakukan ketika di pengadilan upaya damai yang dilakukan oleh mediator sering sekali gagal. Dan pada akhirnya keluarlah putusan maupun penetapan yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak, karena pihak lain merasa dirugikan.

Pada putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt, kasus tentang akta jual beli tanah yang diduga cacat hukum sebagai persyaratan peralihan hak atas tanah. Sehingga menimbulkan konflik atau perselisihan dari salah satu keluarga. Karena pihak penggugat tidak merasa membuat ataupun menyetujui transaksi jual beli tanah. Hal ini terjadi karena penggugat mengalami kredit macet terhadap salah satu bank yang terdapat didaerah Blitar. Bahkan akta jual beli yang digugat oleh penggugat dan mengatakan akta jual beli yang cacat hukum tersebut sampai dibawa ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna didaftarkan sebagai peralihan hak atas tanah hingga menerbitkan sebuah sertifikat.

Perjanjian jual beli yang seharusnya muncul akibat transaksi jual beli antara dua pihak atau lebih, bukan dari sebuah perubahan perjanjian secara sepihak guna menguasai suatu objek hukum. Hal ini dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum dalam kasus perdata. Dalam pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa.[7]

---

[7] Darmawan Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, "AKIBAT HUKUM ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BANDA ACEH," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 8, no. 2 (2020): 286.

"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."

Selain itu, akan banyak sekali muncul akibat-akibat hukum dari tergugat, turut tergugat dan penggugat. Bukan hanya berdampak kepada satu keluarga tersebut, namun juga berdampak terhadap notaris/PPAT yang turut serta menerbitkan akta jual beli yang dalam pembuatannya sudah dikatakan cacat hukum tersebut. Namun, putusan tersebut termasuk putusan NO (*Niet Ontvankelijke*) yang dimana gugatannya tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Kasus seperti ini sering sekali dijumpai di lingkungan masyarakat. Sehubungan dengan permasalahan yang telah diuraikan, akan ditelaah lebih lanjut mengenai bagaimana akta jual beli yang dikatakan cacat hukum dapat mempengaruhi peralihan hak atas tanah dan dampaknya bagi pihak pihak yang terkait.

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh peneliti, permasalahan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja faktor penyebab akta jual beli yang diduga cacat hukum dapat mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah dan dalam konteks Studi Putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt?
2. Bagaimana implikasi dan dampak dari penggunaan akta jual beli yang diduga cacat hukum terhadap para pihak?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor penggunaan Akta Jual Beli yang diduga cacat hukum dapat mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah secara hukum khususnya dalam konteks Studi Kasus No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt.
2. Untuk mengetahui implikasi dan dampak dari penggunaan Akta Jual Beli yang diduga cacat hukum terhadap pemilik tanah dan pihak terkait.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang ingin dicapai oleh penulis ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis:

   Guna mengetahui secara mendalam tentang pengaruh proses peralihan hak atas tanah dari sebuah Akta Jual Beli (AJB) yang dikatakan cacat hukum dan mengetahui implikasi serta dampak dari penggunaan Akta Jual Beli (AJB) yang cacat hukum bagi berbagai pihak.

2. Manfaat Praktis:

   Manfaat praktis dari penelitian ini yaitu, diharapkan dapat menambah wawasan atau pengetahuan bagi peneliti, serta informasi untuk mengetahui secara hukum atau dengan cara memberi pengetahuan kepada berbagai pihak mengenai Akta Jual Beli (AJB) yang diduga cacat hukum ini dapat mempengaruhi peralihan hak atas tanah dan bagaimana hukum bertindak atau implikasi serta dampak atas hal tersebut, sehingga

masyarakat dapat mengetahui kembali apa saja tindakan hukum yang harus dilakukan.

1.5. Sistematika Penulisan

Guna untuk mempermudah pembuatan penulisan penelitian serta untuk dapat memahami hasil penelitian dalam skripsi ini, maka diperlukan susunan sistematika dalam penulisan penelitian ini, yaitu:

BAB I Pendahuluan, dalam ketentuan bab ini akan dibahas terkait dengan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika terkait dengan penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka, dalam ketentuan bab ini akan dibahas terkait tentang tinjauan pustaka yang menyajikan mengenai tinjauan tentang implikasi dari penggunaan akta jual beli yang bermasalah dan bagaimana bisa terjadi peralihan hak ats tanah dengan akta jual beli yang bermasalah tersebut.

BAB III Metode Penelitian, dalam ketentuan bab ini berisi tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, pendekatan Undang-Undang, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.

BAB IV Hasil dan Pembahasan, dalam ketentuan bab ini berisi tentang hasil dari penelitian yang peneliti lakukan, atau jawaban dari rumusan masalah yang peneliti tanyakan.

BAB V Penutup, dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang akan peneliti sampaikan terhadap kasus ataupun permasalahan yang serupa.