

## **Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Yang Di Lakukan Secara Bawah Tangan Atas Harta Gono Gini ( Studi Kasus Putusan No. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK)**

Zulfikar Jugde S.H., M.Kn<sup>1</sup> dan Amni Rahmah<sup>2</sup>

Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul

Jl. Arjuna Utara No.9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat

Email : arahmah74@gmail.com

### **ABSTRAK**

Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang Multidimensional. Pertama, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Seperti kasus putusan nomor: 116/Pdt.G/2018/PN.DPK yang merupakan sengketa jual beli tanah yang masih merupakan harta bersama (gono-gini). Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Bagaimana kekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang merupakan harta gono gini yang dilakukan tanpa persetujuan suami dan Bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan ( Studi Kasus Putusan Nomor. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK). Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu dengan cara mengumpulkan data melalui penelitian terhadap bahan pustaka, Undang-Undang, tulisan yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dan menelaah tentang putusan Pengadilan. Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat dideskripsikan bahwa hakim memutuskan jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dimata hukum dan memberikan izin kepada Penggugat untuk dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 17354, menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Depok.

**Kata Kunci:** jual beli tanah, sengketa jual beli, harta bersama

### **ABSTRACT**

*Land for human life contains multidimensional meaning. First, economically, land is a means of production that can bring prosperity. Second, politically, land can determine one's position in community decision-making. Third, as a cultural capital, it can determine the level of social status of its owner. Fourth, land has a sacred meaning, because at the end of life everyone will return to the land. Land disputes are issues that always arise and are always actual from time to time, along with the increase in population, development development, and the widening access of various parties to obtain land as basic capital for various interests. Such as the case of decision number: 116 / Pdt.G / 2018 / PN.DPK which is a land sale and purchase dispute which is still a joint property (gono-gini). The formulation of the problem in this research is how the legal power of the land sale and purchase agreement which is a gono gini property that is carried out without the husband's consent and what is the legal effect on the sale and purchase of land carried out (Case Study of*

*Decision Number 116 / Pdt.G / 2018 / PN. DPK). This study uses a normative legal research method, namely by collecting data through research on library materials, laws, writings related to the issue to be researched and examining the Court's decision. Based on the results of this study, it can be described that the judge decided that the sale and purchase that occurred between the Plaintiff and Defendant I was legal in the eyes of the law and gave permission to the Plaintiff to be able to carry out the process of reversing the name of the Freehold Certificate Number 17354, becoming on the name of the Plaintiff at the Depok City Land Agency Office.*

**Keywords:** *sale and purchase of land, sale and purchase disputes, joint property*

## A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tinggal (Sudjito, 1987). Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dimana penggunaannya sangat dibutuhkan.

Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang Multidimensional. Pertama, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemilikinya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.

Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain persediaan akan tanah relatif sangat terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan

ketersediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan di tengah-tengah masyarakat. Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan masalah pertanahan. Masalah pertanahan juga ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Istilah sengketa sendiri lebih sering digunakan dan ditemukan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya sengketa perdata, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, sehingga kata penyelesaian sengketa lebih sering digunakan dalam lingkungan ilmu hukum.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan

lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Pada hakikatnya, sengketa hak atas tanah merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain (antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum). Persoalan hukum yang dimaksud di atas adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Dalam hukum pertanahan, digunakan asas *accessie* atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan adalah bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, 2003)

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan,

yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian jual beli biasanya mempunyai status yang berbeda-beda. Misalnya status tanah tersebut merupakan hasil dari warisan, atau tanah tersebut merupakan tanah dari harta bersama suami isteri. Jika selama perkawinannya suami isteri memiliki harta bersama yang berupa tanah, maka apabila terjadi perceraian tanah harta bersama tersebut harus dibagi dua antara suami isteri. Melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama, haruslah memenuhi semua syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Selain itu juga harus dilakukan sesuai dengan prosedur-prosedur jual beli tanah yang benar. Dengan demikian langkah pertama yang harus dilakukan sebelum melakukan jual beli tanah

harta bersama, pembeli harus mencari informasi selengkap mungkin dari penjual mengenai status tanah tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dalam proses transaksi jual beli tanah yang dikarenakan ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa antara bekas suami dan bekas isteri. Apabila dalam perjanjian jual beli tanah harta bersama terdapat salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi atau terdapat cacat hukum terkait dengan prosedur-prosedur jual belinya, maka perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama tersebut menjadi batal demi hukum/dapat dibatalkan.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang merupakan harta gono gini yang dilakukan tanpa persetujuan suami ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan ( Studi Kasus Putusan Nomor. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK) ?

## **C. METODE PENELITIAN**

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini ialah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian kepustakaan (library research). Bahan hukum yang berasal dari bahan bacaan berupa buku – buku, jurnal, makalah serta ditambah dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

### **2. Bahan Hukum Penelitian**

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang dilakukan untuk memperoleh data – data yang meliputi:

- 1) Bahan hukum Primer
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b) Undang;Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu berisi literatur buku – buku pedoman, jurnal – jurnal, serta website terkait ruang lingkup permasalahan dalam skripsi ini, dengan maksud membantu melengkapi bahan hukum primer dalam menyusun skripsi ini.

### **3. Analisa Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis bahan hukum penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dalam pokoknya menganalisis dan mengolah data yang telah dikumpulkan hingga menjadi bahan hukum yang teratur, sistematis, terstruktur, dan memiliki makna.

## **D. PEMBAHASAN**

- a. **Kekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang merupakan harta gono gini yang**

### **dilakukan tanpa persetujuan suami**

Berdasarkan Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Yang mana dari kasus yang penulis teliti transaksi yang dilakukan oleh MINA (Penggugat) dan WIA (Tergugat I) sudah termasuk dalam sebuah perjanjian yang kedua belah pihak tersebut telah bersepakat untuk melaksanakan suatu hal yaitu transaksi jual beli tanah.

Untuk dapat disebut sebagai perjanjian yang sah, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tersebut dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dari Pasal tersebut penulis berpendapat bahwa semua persyaratan sah nya suatu perjanjian telah terpenuhi dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh MINA (Penggugat) dan WIA (Tergugat I), artinya dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli atau transaksi jual beli tersebut telah sah menurut hukum.

Namun terdapat masalah terhadap objek yang diperjualbelikan tersebut, yakni tanah/rumah yang dijual oleh WIA (Tergugat I) adalah merupakan harta bersama dengan DIPADILAGA (Tergugat II) yang merupakan suami dari si WIA (Tergugat I). Hal tersebut tentu telah melanggar ketentuan yang ada yang mana terhadap

penggunaan harta bersama baik itu menjual atau memindahkan harta bersama harus atas persetujuan dari suami dan isteri. Artinya, mereka berdua sama-sama berhak menggunakan harta tersebut dengan syarat harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Jika suami yang akan menggunakan harta bersama, dia harus mendapat persetujuan dari istrinya dan begitupun sebaliknya. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang perkawinan pasal 36 ayat (1) menyebutkan, *“mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”*. Jika penggunaan harta bersama tidak mendapat persetujuan dari salah satu pihak dari keduanya, maka tindakan tersebut dianggap telah melanggar hukum karena merupakan tindak pidana yang bisa dituntut secara hukum. Dasarnya adalah KHI pasal 92, *“suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama”*.

Jadi terhadap kasus ini, penulis berpendapat berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang penulis sebutkan di atas, bahwa tindakan menjual harta bersama berupa tanah/rumah yang dilakukan oleh WIA (Tergugat I) tanpa sepengetahuan suaminya yaitu DIPADILAGA (Tergugat II) merupakan sebuah tindakan yang melanggar hukum dan hal tersebut dapat dituntut secara hukum. Terkait putusan hakim mengenai poin harta bersama ini, penulis berpendapat bahwa hakim kurang cermat dan kurang mendalami permasalahan terkait harta bersama ini. Dalam putusannya, Majelis Hakim tidak memasukkan pertimbangan hukum mengenai harta bersama ini dan tidak

menghukum Tergugat II atas tindakannya yang menyepelekan ketentuan perihal harta bersama.

**b. Akibat hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan ( Studi Kasus Putusan Nomor. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK)**

Dalam kasus pemindahan hak dalam jual beli yang dilakukan di bawah tangan terhadap kasus yang penulis teliti ini, dimana WIA (Tergugat I) selaku penjual dan MINA (Penggugat) selaku pembeli melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan bukti transfer rekening dan kwitansi atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT.

Tentunya hal tersebut telah sangat merugikan bagi pihak MINA (Penggugat) selaku pembeli, karena pihak pembeli tidak memiliki kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT guna untuk mendapatkan bukti sah peralihan hak atas tanah yang dinamakan Akta Jual Beli (AJB). Karena transaksi jual beli tanah yang dilakukan dalam kasus ini adalah

dilakukan secara di bawah tangan dan tidak memiliki bukti sah peralihan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli, maka hal ini telah menimbulkan akibat hukum bagi pihak MINA (Penggugat) yaitu tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 17354.

Meskipun jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas di bawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat di bawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jualbeli tersebut, maka perjanjian

jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

Penulis menganalisis terkait putusan hakim di atas adalah penulis sangat setuju atas keputusan Majelis Hakim yang mengabulkan semua gugatan Penggugat, hal tersebut

membuktikan bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi Penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah/rumah yang Penggugat beli dari Tergugat I. Hal tersebut juga dikarenakan Penggugat mampu membuktikan semua dalil gugatannya, sehingga dengan berbagai pertimbangan akhirnya Majelis Hakim mengabulkan semua gugatan Penggugat.

Berikut penulis kutip kembali beberapa pertimbangan Hakim yang menjadi dasar dalam memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat, yakni:

- “Bahwa setelah sertipikat tanah obyek sengketa yang telah dikuasai Penggugat belum terjadi balik nama. Padahal untuk proses penyelesaian jual beli tanah obyek sengketa terutama yang berkaitan dengan peralihan hak termasuk didalamnya proses balik nama sertipikat tanah obyek sengketa dibutuhkan kehadiran Tergugat I dan Tergugat II. Hal tersebut sebagaimana diisyaratkan didalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah

melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Pasal 38 Ayat 1 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat 1 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan”.

“Bahwa oleh karena tidak diketahuinya lagi Keberadaan Tergugat I saat ini maka Tergugat I dipandang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan proses jual beli tanah obyek sengketa begitu pun dengan Tergugat II, dimana dalam jawaban Tergugat II serta juga dalam posita gugatan Penggugat dalam perkara ini baik dalam subyek gugatan, dan jual beli, ada melibatkan, mendalilkan atau menyinggung tentang suami Tergugat I, yaitu Tergugat II namun Tergugat II tidak mempergunakan waktu yang diberikan oleh Majelis Hakim untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya sebagaimana termuat dalam jawabanya, hal tersebut, tentunya merugikan diri Penggugat karena Penggugat sebagai pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa yang masih

tertulis atas nama Tergugat”.

“Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I yang tidak menyelesaikan proses jual beli atas tanah obyek sengketa, merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I sebagai penjual dan melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli”.

“Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara aquo, sedangkan Tergugat I saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka guna memberikan kepastian hukum bagi Penggugat, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan” maka Putusan ini dapat dipergunakan bagi Penggugat untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama Tergugat I menjadi atas nama Pengugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Depok”.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim yang penulis kutip di atas, penulis berpendapat bahwa apa yang Majelis Hakim putuskan tersebut di atas telah memenuhi asas keadilan dan asas kepastian hukum sebagaimana halnya menurut Hans Kelsen, bahwa keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang dibawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi keadilan toleransi. Menurut Aristoteles, bahwa keadilan adalah ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis). Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Dan juga menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Oleh karena akibat hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan ini adalah tidak memiliki kepastian hukum, maka dalam kasus ini penulis menggunakan teori perlindungan hukum untuk menganalisis permasalahan yang telah penulis rumuskan dalam permasalahan yang kedua.

Bahwa penulis setuju terhadap putusan hakim yang mana

mengabulkan semua gugatan penggugat, terutama sangat setuju terhadap putusan hakim yang menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sehingga dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 17354, menjadi atas nama MINA INTAN FITRI (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Depok. Putusan hakim tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat dalam memperjuangkan hak nya untuk memperoleh kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah yang Penggugat beli dari Tergugat

I. Sebagaimana yang dimaksud oleh Philipus M. Hadjon bahwa Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Dan menurut Satjipto Raharjo, bahwa Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang penulis analisis, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jua beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu

perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

### a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan WIA (Tergugat I) selaku penjual dan MINA (Penggugat) selaku pembeli yang mana objek yang diperjualbelikan keduanya tersebut merupakan harta bersama, oleh karena nya transaksi jual beli tersebut harus dengan sepengetahuan dan izin suami dari WIA (Tergugat I). Hal tersebut telah di atur dan dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1997 tentang Perkawinan yaitu *“mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”*. Artinya, suami istri sama-sama berhak menggunakan harta tersebut dengan syarat harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Jika suami yang akan menggunakan harta bersama, dia harus mendapat persetujuan dari istrinya dan begitupun sebaliknya. Jika penggunaan harta bersama tidak mendapat persetujuan

- dari salah satu pihak dari keduanya, maka tindakan tersebut dianggap telah melanggar hukum karena merupakan tindak pidana yang bisa dituntut secara hukum. Dasarnya adalah KHI pasal 92, *“suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama”*.
2. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan WIA (Tergugat I) dan MINA (Penggugat) yang mana jual beli tersebut dilakukan secara di bawah tangan telah melanggar ketentuan yang seharusnya, yaitu transaksi jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT guna untuk mendapatkan bukti sah peralihan hak atas tanah yang dinamakan Akta Jual Beli (AJB). Jika ketentuan tersebut dilanggar maka akibat hukumnya adalah pihak pembeli tidak memiliki bukti yang kuat dan sah untuk melakukan proses balik nama, hal tersebut menimbulkan pihak pembeli tidak memiliki kepastian hukum.

#### b. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk mencegah terjadinya konflik di kemudian hari, sebaiknya MINA (Penggugat) selaku pembeli memastikan adanya surat pernyataan bermaterai dari pihak suami yang mengizinkan WIA (Tergugat I) selaku penjual untuk dapat melakukan proses jual beli terhadap tanah/rumah yang merupakan harta bersama. Hal ini telah diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1997 tentang Perkawinan yaitu *“mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”*. Dan terkait putusan hakim mengenai hal ini, sebaiknya hakim juga memasukkan pertimbangan hukumnya terkait harta bersama ini seperti memberikan sanksi kepada Para Tergugat karena kelalaian/kesalahan keduanya telah menimbulkan kerugian bagi Pihak MINA (Penggugat).
2. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan adalah tidak memiliki bukti yang kuat dan tidak memiliki kepastian hukum karena tidak dilakukan di hadapan PPAT. Sebaiknya transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris/PPAT agar dari transaksi tersebut memperoleh akta jual beli tanah yang sah dan berkekuatan hukum. Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Pihak MINA seharusnya dapat lebih teliti dan berhati-hati jika memang belum dapat

melakukan transaksi di hadapan PPAT, sebaiknya Pihak MINA membuat surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli (PPJB) bermaterai yang ditandatangani oleh semua pihak yaitu Pihak WIA dan suami selaku penjual serta Pihak Mina selaku pembeli yang mana di dalamnya surat pernyataan tersebut berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak serta terdapat pemberian Kuasa sepenuhnya kepada pihak pembeli untuk dapat melakukan semua hal yang diperlukan untuk dapat melakukan proses balik nama terhadap sertifikat tanah yang telah dibeli.

## DAFTAR PUSTAKA

### **BUKU:**

Abdul Manan, *Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Cetakan Kedua, Jakarta, Kencana, 2006.

Abdurrahman, *Kompilasi Hukum Islam*, Cet. 4, Jakarta: Akamedika Pressindo, 2004.

Damanhuri, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2007.

Happy Susanto, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian*. Jakarta: Visimedia, 2008.

Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001.

Heru Susetyo, *Pedoman Praktis Menulis Skripsi*. Jakarta: Universitas Indonusa EsaUnggul, 2007.

H.Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer*

*Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, Bandung, CV. Mandar Maju, 2001.

J.Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Mohd. Idris Ramulyo, *Hukum Perkawinan, Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan zakat menurut hukum Islam*, Cet. Jakarta, Sinar Grafika, 2004.

M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994.

Rusmadi Murad. *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi : Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*. Bandung: CV Mandar Maju, 2005.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000.

Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Cet.1, Yogyakarta: Liberty, 1987.

Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung, Sumur.

### **Peraturan Perundang-Undangan:**

UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

**Putusan:**

Putusan Nomor : 116 / Pdt.G / 2018 /  
PN.Dpk



gggul



Universitas  
**Esa Unggul**



Universitas  
**Esa Un**



gggul



Universitas  
**Esa Unggul**



Universitas  
**Esa Un**



gggul



Universitas  
**Esa Unggul**



Universitas  
**Esa Un**