

**KEBERLAKUAN KETENTUAN HARTA BERSAMA DALAM UNDANG-UNDANG
PERKAWINAN TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 545
PK/PDT/2017)**

Maghfira Humaira, Nicholas Ardyanto

Abstrak

Ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan sebagaimana diatur dalam Pasal 35-Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan telah dikesampingkan dengan suatu Yurisprudensi “Pembeli Yang Beritikad Baik Harus Dilindungi”. Majelis Hakim pemeriksa perkara tidak mempertimbangkan mengenai hubungan perkawinan para pihak baik dalam hal terdapat harta bersama maupun tidak terdapatnya harta bersama. Dalam praktiknya, masih terdapat Majelis Hakim yang tidak mengindahkan ketentuan Harta Benda Perkawinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35-37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Negara telah memberi kepercayaan kepada PPAT untuk menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta autentik dan PPAT telah dipercaya oleh masyarakat untuk menuangkan perbuatan hukum yang dilakukannya dalam bentuk akta PPAT. Namun dalam prakteknya, seringkali terjadi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sesuai dengan koridor hukum yang berlaku yang tentunya dapat menimbulkan risiko maupun kerugian terhadap hak atas tanah. Seringkali PPAT seakan-akan mengabaikan *Legal Due Dilligence* (LDD) secara mendalam, seperti halnya mempertimbangkan status perkawinan dari penghadap.

Kata kunci : Hukum Perkawinan, Harta Bersama, Akta Jual-Beli.

Abstract

The provisions of the Marriage Property Law as mentioned in Article 35-Article 37 of Law Number 1 of 1974 about Marriage have been ruled out with a jurisprudence "Buyers with Good Faith Must Be Protected". The panel of judges examining the case doesn't consider the marital relationship of the parties in the case of joint assets or not. In Indonesian law practice, there are still found some court decisions who do not heed the provisions of Marriage Assets as referred to in Articles 35-37 of Law Number 1 of 1974 about Marriage Law. The state has entrusted Land Titles Registrar (PPAT) to carry out some of the state's duties in the field of civil law, namely in making evidence in the form of authentic deeds and Land Titles Registrar (PPAT) has been trusted by the public to pour out legal actions it has done in the form of Land deeds. However, in practice, it is still found that sometimes in the creation of a Sale and Purchase Deed (AJB) that isn't in accordance with the applicable legal corridors which may result in risks or even losses to and concerning land rights. Often it seems that the Land Title Registrar (PPAT)

has neglected the Legal Due Diligence (LDD) in depth, such as considering the marital status of the concerning parties.

Keywords : Marriage Law, Joint Property, Deed of sale & purchase.

1. PENDAHULUAN

Perkawinan merupakan ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.¹ Perkawinan mempunyai akibat hukum tidak hanya terhadap diri pribadi yang melangsungkan perkawinan serta hak dan kewajiban yang mengikat pribadi suami istri tetapi juga memiliki akibat hukum terhadap harta yang diperoleh dalam perkawinan. Pelaksanaan jual beli terhadap harta bersama dalam perkawinan seharusnya dilakukan dengan persetujuan pasangan kawin. Hal ini disebabkan mengenai harta bersama, objek tersebut tidak hanya dimiliki oleh satu orang yang berhak.

Di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (“Undang-Undang Perkawinan”), mengenai harta kekayaan perkawinan diatur di dalam Pasal 35, Pasal 36 dan Pasal 37. Bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan harta bawaan dari masing-masing suami istri serta harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.² Hal lain yang dimaksud adalah suami istri dapat mengadakan perjanjian perkawinan yang dibuat secara tertulis dihadapan Notaris dan disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan pada waktu perkawinan atau sebelum perkawinan dilangsungkan dan setelah adanya Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) yang dikeluarkan pada tanggal 21 Maret 2016, ketentuan tersebut dirubah menjadi perjanjian perkawinan dapat dibuat oleh suami istri dihadapan Notaris dan disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan atau selama perkawinan.³ Perjanjian perkawinan ini tidak boleh melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan.⁴

Mengenai harta bersama, suami maupun istri dapat melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan kedua belah pihak.⁵ Sedangkan mengenai harta bawaan, suami atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk mempergunakan harta bawasanya masing-masing tanpa perlu persetujuan pasangan kawin. Adanya hak suami dan istri untuk melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan kedua belah pihak secara timbal balik adalah sudah sewajarnya dilakukan mengingat bahwa suami maupun istri mempunyai hak dan kedudukan yang seimbang dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat⁶ dimana suami maupun istri berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam hal ini, hukum di Indonesia telah menempatkan kaum perempuan sejajar dengan laki-laki, yang didasarkan atas

¹ Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No.1 Tahun 1974, TLN No.3019 (selanjutnya disebut *Undang-Undang Perkawinan*), Ps. 1.

² *Ibid.*, Ps. 35 ayat (1) dan (2).

³ Mahkamah Konstitusi, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.

⁴ *Undang-Undang Perkawinan*, Ps 29 ayat (2).

⁵ *Ibid.*, Ps. 36 ayat (1).

⁶ *Ibid.*, Ps. 31 ayat (1).

pertimbangan rasa kemanusiaan yang adil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Sehingga kaum perempuan memiliki hak, kewajiban dan kesempatan serta peranan yang sama dengan kaum laki-laki untuk berpartisipasi dalam segala kegiatan di masyarakat.⁷

Dalam perjalanannya, suami dan istri memiliki kecenderungan untuk mulai melakukan investasi dan menggunakan harta kekayaannya untuk membeli sebidang tanah dikarenakan tanah merupakan benda tetap yang memiliki ekonomis tinggi yang nilainya akan semakin bertambah. Ketika sewaktu-waktu diperlukan, tanah tersebut dapat diperjualbelikan kembali dengan harga yang lebih tinggi. Proses jual beli merupakan praktik dari pembuatan kesepakatan atau perjanjian yang mana selalu mempunyai konsekuensi hukum atas tindakan tersebut. Akan tetapi, proses tersebut diperbolehkan dengan menggunakan ketentuan yang telah ada dalam yurisdiksi hukum Indonesia. Sederhananya, jual beli merupakan salah satu cara dalam perolehan hak atau peralihan hak, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak.⁸

Dalam jual beli, terdapat syarat dan proses yang harus dipenuhi, salah satunya adalah persetujuan kedua belah pihak. Persetujuan dari seseorang yang dalam kapasitasnya memiliki hak dalam suatu objek terhadap tindakan hukum yang akan dilakukan merupakan hal yang sangat diperlukan ketika objek tersebut tidak hanya dimiliki oleh satu orang yang berhak. Seperti halnya dalam perjanjian jual beli tanah. Persetujuan merupakan kehendak yang dikemukakan oleh seseorang terhadap seseorang lain sebagai persesuaian dalam menjalankan suatu hal. Suatu hal tersebut merupakan menjual tanah. Tidak sedikit orang yang mengetahui bahwa ketika menjual tanah hak milik diperlukan persetujuan suami atau istri apabila suami istri tidak memiliki Akta Perjanjian Kawin. Tidak banyak pula yang cukup memahami kekuatan hukum persetujuan tersebut yang sebenarnya berdampak cukup besar dalam keberlangsungan perjanjian yang telah dibuat. Persetujuan tersebut sangat penting mengingat bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah dengan adanya kesepakatan diantara para pihak.

Kedudukan seorang Notaris dalam masyarakat memiliki peranan yang sangat penting untuk membuat alat bukti. Alat bukti yang berupa akta autentik ini memberikan kepastian hukum di bidang hukum keperdataan. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁹ Pengertian Notaris berwenang membuat akta autentik harus dipahami bahwa kewenangan tersebut ada apabila hal itu diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik dan akta itu merupakan bukti-bukti perbuatan hukum para pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum dari para pihak itu misalnya dengan membuat perjanjian diantara para pihak.¹⁰

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan 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.¹¹ Sesuai 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 juncto Peraturan

⁷ Khaeron Sirin, *Perkawinan Mazhab Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm. 52.

⁸ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491 (selanjutnya disebut UU JNP), Ps. 1 angka 1.

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 39.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok 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.¹² Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat dalam pembuatan akta autentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.¹³

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris PPAT adalah berupa akta-akta yang mempunyai sifat autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana definisi akta autentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”¹⁴

Negara telah memberi kepercayaan kepada PPAT untuk menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta dan kepada masyarakat yang telah percaya bahwa PPAT mampu menuangkan perbuatan hukum yang dilakukannya dalam bentuk akta PPAT.¹⁵ Namun dalam prakteknya, seringkali terjadi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang tidak sesuai dengan koridor hukum yang berlaku yang tentunya dapat menimbulkan risiko maupun kerugian terhadap hak atas tanah. Pada prakteknya, masih terdapat peralihan hak berupa jual beli tanpa se izin pasangan kawin.

Proses peralihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu yang dibuat dihadapan Notaris. Hal ini disebabkan terdapat keadaan tertentu yang mengakibatkan jual beli tanah tersebut belum dapat dilakukan dihadapan PPAT. Penyebab jual beli tanah belum dapat dilakukan dihadapan PPAT disebabkan karena beberapa faktor, antara lain¹⁶:

1. Tanahnya belum terdaftar/bersertipikat, sehingga harus dilakukan pengurusan dan penerbitan sertipikat terlebih dahulu di Kantor Badan Pertanahan Nasional;

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 angka 1.

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 2, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 69.

¹³ Tasyah Azhari, Roesnastiti Prayitno dan Widodo Suryandono, “Pembatalan Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa yang Memuat Klausul Pemberian Kuasa Mutlak oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Tanggal 24 November 2015 Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Pbr)”, *Indonesian Notary* Vol 1 No. 001 (2019), hlm. 2.

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), (selanjutnya disebut KUHPPer), Ps. 1868.

¹⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020), hlm. 53.

¹⁶ Hasil wawancara pribadi dengan Notaris/PPAT H. Yunardi, S.H pada Kamis, 12 November 2020 berlokasi di kantor Notaris/PPAT H. Yunardi, S.H.

2. Pembeli belum membayar lunas harga transaksi tanah;
3. Sertipikat tanah masih dalam proses pemecahan, sedangkan tanah yang dibeli adalah sebagian dari luas tanah tersebut;
4. Sertipikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dilakukan balik nama ke atas nama pemegang hak atau ke atas nama para ahli waris, yang dalam hal ini adalah penjual;
5. Pembeli atas tanah hak milik merupakan Perseroan Terbatas, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan haknya terlebih dahulu yaitu hak guna bangunan atau hak pakai; dan
6. Sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli masih dalam pembebanan hak tanggungan sehingga harus di roya terlebih dahulu, dalam hal ini dilakukan penghapusan terhadap hak tanggungan yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.

Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dikarenakan Akta PPJB bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja antara calon penjual dan calon pembeli (konsensuil obligatoir). Selain itu Akta PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya AJB dihadapan PPAT.¹⁷

Mengenai akta yang dibuat oleh seorang Notaris/PPAT, dalam hal ini tentunya seorang Notaris/PPAT harus menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak karena selalu ada kemungkinan berpotensi konflik. Seorang Notaris/PPAT harus memperhatikan syarat-syarat materil maupun formil dalam pembuatan aktanya, agar akta yang dibuatnya dapat berlaku sebagai bukti yang autentik.¹⁸

2. PEMBAHASAN

2.1. Teori dan Ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan

Perkawinan mengakibatkan suatu ikatan hak dan kewajiban serta membentuk kehidupan bersama dari para pribadi yang melakukan hubungan perkawinan, yaitu untuk membentuk suatu keluarga atau somah (*gezin* atau *household*).¹⁹ Adapun hubungan hukum yang akan tercipta dari hubungan kekeluargaan meliputi antara lain:²⁰

1. Terjadinya Perkawinan, yang akan memunculkan hubungan antara suami-istri (hak dan kewajibannya);
2. Hubungan hukum harta perkawinan antara suami istri;
3. Hubungan antara orang tua dan anak;

¹⁷ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, cet. 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 97.

¹⁸ Hasil wawancara pribadi dengan Notaris/PPAT H. Yunardi, S.H pada Kamis, 12 November 2020 berlokasi di kantor Notaris/PPAT H. Yunardi, S.H.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2002), hlm. 244.

²⁰ Isetyowati Andayani, "Keberadaan Harta Perkawinan Dalam Problematika Perkawinan," *Perspektif* Volume X No. 4, (Oktober 2005), hlm. 352.

4. Hubungan antara wali dengan anak perwaliannya;
5. Dan lain sebagainya.

Dimana, salah satu akibat hukum dari suatu perkawinan yang sah adalah terciptanya harta benda perkawinan. Harta atau kekayaan perkawinan diperlukan guna memenuhi segala keperluan yang dibutuhkan dalam kehidupan berkeluarga.²¹

Menurut hukum adat yang dimaksud dengan harta perkawinan ialah semua harta yang dikuasai suami dan istri selama mereka terikat dalam ikatan perkawinan, baik harta perseorangan yang berasal dari harta warisan, harta hibah, harta penghasilan sendiri, harta pencaharian hasil bersama suami-istri dan barang-barang hadiah. Dalam kedudukannya sebagai modal kekayaan untuk membiayai kehidupan rumah tangga suami-istri, maka harta perkawinan itu dapat digolongkan dalam beberapa macam, yaitu:²²

1. Harta yang diperoleh suami atau istri sebelum perkawinan yaitu harta bawaan;
2. Harta yang diperoleh suami atau istri secara perorangan sebelum atau sesudah perkawinan yaitu harta penghasilan;
3. Harta yang diperoleh suami dan istri bersama-sama selama perkawinan yaitu harta pencaharian;
4. Harta yang diperoleh suami-istri bersama ketika upacara perkawinan sebagai hadiah yang disebut hadiah perkawinan.

Sedangkan, menurut Pasal 35 s/d Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan, maka Harta Benda perkawinan suami-istri pada hakikatnya meliputi harta yang dibawa ke dalam perkawinan oleh suami-istri dan harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung:²³

1. Harta Bersama, yang meliputi:
 - a. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung;
 - b. Harta yang diperoleh sebagai hadiah/pemberian atau warisan apabila ditentukan demikian; dan
 - c. Hutang-hutang yang timbul selama perkawinan berlangsung, kecuali yang merupakan harta pribadi masing-masing suami-istri.

Pengurusan terhadap Harta Bersama ini, ditentukan Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Perkawinan yaitu suami dan/atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

2. Harta Pribadi, yang meliputi:
 - a. Harta yang dibawa masing-masing suami istri ke dalam perkawinan, termasuk di dalamnya utang-utang yang dibuat sebelum perkawinan yang belum dilunasi;
 - b. Harta benda yang diperoleh sebagai hadiah atau pemberian, kecuali kalau ditentukan lain;
 - c. Harta yang diperoleh masing-masing karena warisan, kecuali ditentukan lain;
 - d. Hasil-hasil dari harta milik Pribadi masing-masing suami-istri sepanjang perkawinan berlangsung, termasuk hutang-hutang yang ditimbulkan dalam melakukan pengurusan harta milik Pribadi tersebut.

²¹Sonny Dewi Judiasih, *Kajian Terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Istri atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan*, (Bandung: PT.Refika Aditama,2015), hlm. 23.

²²Evi Djuniarti, "Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KUHPerdara," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 17 No. 4, (Desember 2017), hlm. 446.

²³Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*, (Jakarta: Badan Penerbit FH-UI, 2015), hlm. 112.

Pengurusan terhadap Harta Pribadi, ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan yaitu suami dan/atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, bahwa harta bersama suami-istri hanyalah meliputi harta-harta yang diperoleh suami-istri sepanjang perkawinan, sehingga yang termasuk harta bersama adalah hasil dan pendapatan suami serta hasil dan pendapatan istri.²⁴

2.2. Kasus Posisi

Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah kering (“tanah objek sengketa”) yang terletak di Tanjung Bunga Manis, Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Desa Labuan Bajo), Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, seluas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), yang diperoleh dari jual-beli dengan Tergugat I, sebagaimana yang diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994, yang dibuat dihadapan Camat Komodo Drs. Yos Vins Ndahur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (ic. Turut Tergugat III) namun Turut Tergugat III tidak pernah menyerahkan turunan atau salinan Akta Jual Beli tersebut kepada Turut Tergugat I. Bahwa untuk kepentingan pembuatan Akta Jual Beli tanah objek sengketa tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kab. Manggarai (ic. Turut Tergugat I) telah melakukan pengukuran atas bidang tanah dimaksud, sehingga terbitlah Gambar Situasi No. 998/1994, tanggal 01 September 1994 dengan luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi). Dimana, menurut keterangan Penggugat, bahwa sejak dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli, Penggugat terus menguasai tanah objek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak manapun hingga pada saat diajukannya surat gugatan kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dengan Nomor 08/Pdt.G/2013/PN.Lbj.

Namun tiba-tiba, diluar dari sepengetahuan Penggugat, atas permohonan Tergugat I, ternyata pada tahun 1998, Turut Tergugat I telah menerbitkan sertipikat di atas tanah objek sengketa dengan No. 1062/ Kel. Labuan Bajo/1998, tanggal 21-09-1998 luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), Surat Ukur No. 998/1994 tanggal 01 September 1994 A/n Siti Aisyah (Tergugat I). Dimana, pada sertipikat No. 1062/Kel. Labuan Bajo/1998 atas nama Siti Aisyah yang merupakan Turut Tergugat I tersebut, data Surat Ukur nya seperti nomor, tahun, tanggal, bulan dan luas tanah sama persis dengan nomor, tahun, tanggal, bulan dan luas tanah dalam Gambar Situasi yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kab. Manggarai untuk kepentingan pembuatan Akta Jual Beli pada tahun 1994 yang dimiliki Penggugat dulu.

Adapun, Penggugat baru mengetahui kalau di atas tanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan sertipikat No. 1062/Kel. Labuan Bajo/1998 atas nama Tergugat, setelah diinformasikan oleh Kepala Kelurahan Labuan Bajo (ic. Turut Tergugat II) ketika berada dilokasi tanah objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 14 Agustus 2012 ketika petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Kab. Manggarai Barat sedang melakukan pengukuran di lokasi tanah objek sengketa untuk penerbitan sertipikat. Sehingga proses pengukuran tidak jadi dilanjutkan, akibatnya Penggugat merasa sangat dirugikan, baik kerugian waktu, tenaga maupun biaya.

Bahwa, selanjutnya tanah objek sengketa ternyata telah dijual lagi dibawah tangan oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Desember 2006. Dimana, menurut Penggugat, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjualbelikan tanah objek sengketa tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum

24J. Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 66.

dan oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak sah jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut serta menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Desember 2006 tidak sah secara hukum. Demikian pula perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan sertipikat di atas tanah objek sengketa untuk dan atas namanya sendiri, padahal Tergugat I tahu kalau tanah yang dimohonkan sertipikat sudah dijual kepada Penggugat, menurut Penggugat itu merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Oleh karenanya patut secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan sertipikat Hak Milik No. 1062 tahun 1998/Kel. Labuan Bajo/1998, luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Siti Aisyah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya (dalam surat gugatannya).

Sama halnya dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang ikut digugat oleh Penggugat, perbuatan Turut Tergugat I mana yang telah menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 1062 tahun 1998/Kel. Labuan Bajo, luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Siti Aisyah di atas tanah objek sengketa tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Demikian pula dengan perbuatan Turut Tergugat II yang tanpa terlebih dahulu meneliti secara seksama kebenaran dalil permohonan Tergugat I terkait penerbitan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah untuk tanah objek sengketa, telah begitu saja menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah atas nama Tergugat I untuk kepentingan penerbitan sertipikat No. 1062/Kel. Labuan Bajo/1998 tersebut, merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Bahkan, Turut Tergugat III (PPAT) juga digugat karena tidak memberikan salinan dari Akta Jual Beli No. 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994 kepada Turut Tergugat I, padahal Turut Tergugat III tahu kalau itu merupakan bagian dari tugas dan kewajiban jabatannya selaku PPAT, namun tidak dilaksanakannya, sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Sedangkan di dalam Jawaban Tergugat I, Tergugat I menyatakan bahwa pada intinya ia merasa ia yang merupakan pemilik yang sah sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2006. Kemudian pada tahun 2006, Tergugat I menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat II (Ir. Dewi) yang pada saat itu sedang berada dalam hubungan perkawinan dengan suaminya.

Adapun Tergugat II sebagai Pembeli “Kedua”, mengutarakan Eksepsinya yang pada intinya bahwa “Oleh karena objek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi, maka ketika terjadi sesuatu perbuatan hukum atas harta bersama incasu tanah/ objek sengketa haruslah mendapat persetujuan dari kedua belah pihak (suami-istri). Hal ini sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menegaskan bahwa “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. “Bahwa oleh karena objek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi, maka sudah sepatutnya menurut hukum Ir. Hugeng Satryadi harus pula ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena Ir. Hugeng Satryadi juga mempunyai hak atas objek sengketa;” dan “Bahwa dengan tidak ditariknya Ir. Hugeng Satryadi, maka menurut hukum gugatan Penggugat adalah cacat/ tidak lengkap sebyek Tergugat/NO.”

Dimana, tentunya Para Turut Tergugat termasuk disini: Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III memiliki dalilnya masing-masing, namun oleh karena bukan merupakan bagian esensial yang akan dibahas dalam penulisan ini oleh karena hal tersebut merupakan bagian penelitian hukum pertanahan, maka untuk sekarang dapat dikesampingkan

terlebih dahulu dan berfokus kepada kedudukan kasus posisi antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.

2.3. Analisa Ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik

Diketahui bahwa di dalam pertimbangannya, sikap Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri adalah demikian:

1. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar antara Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli terhadap tanah objek sengketa sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanggal 23 Desember 2006 (vide ukt T.II-2) akan tetapi ternyata tanah yang menjadi Objek Jual Beli tersebut telah terlebih dahulu oleh Tergugat I dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994 (vide bukti P-1);
2. Menimbang, bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958** tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa **pembeli pertama yang telah bertindak dengan itikad baik**, maka pembeli pertama tersebut harus dilindungi dan jual beli tersebut secara hukum haruslah dianggap sah dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;
3. Jual Beli Nomor : 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994 dinyatakan sah secara hukum dan sebaliknya jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan perjanjian jual beli pada tanggal 23 Desember 2006 dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah objek sengketa.²⁵

Diketahui bahwa di dalam pertimbangan majelis hakim bahkan dari tingkat Pengadilan Negeri adalah demikian. Setelah itu, di dalam Pertimbangan Pengadilan Tinggi Nomor 68/PDT/2014/PTK diuraikan sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa yang menjadi bukti utama bagi Penggugat dalam perkara ini adalah bukti P.1 berupa **Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994**, dimana Siti Aisyah Haji Ishaka selaku Penjual (I) dengan Hendrik Chandra selaku Pembeli (II) atas sebidang tanah seluas 19.910 M2 dengan harga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang terletak di Desa/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Nusa Tenggara Timur;
2. Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh PPAT DRS. Yos Vins Ndahur selaku Camat Komodo tersebut menurut Hemat Majelis Hakim banding adalah tidak sah dan batal demi hukum karena **tidak mendapat persetujuan Suami Siti Aisyah Haji Ishaka (Penjual) pada hal tanah tersebut termasuk harta bersama**;
3. Bahwa **harta bersama** secara hukum rasionya adalah **Suami harus menyetujui dan sikit menandatangani Akta Jual Beli tersebut**, jika tidak maka tidak memenuhi syarat subyektif Pasal 1320 KUH Perdata dan akibatnya Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menimbang, bahwa oleh karenanya kedudukan Tergugat II IR. Dewi Trisanti sebagai pembeli terakhir objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2006 dari Tergugat I Siti Aisyah selaku penjual haruslah dianggap sebagai **pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum**.

²⁵ Pengadilan Negeri Labuan Bajo. Putusan No. 08/Pdt.G/2013/PN.Lbj., hlm. 54.

Adapun dari sini pun kita dapat mengetahui bahwasannya ternyata dari tingkat Pengadilan Negeri hingga tingkat Pengadilan Tinggi pun memiliki pendirian bahwa “Pembeli yang beritikad baik” harus dilindungi hukum berdasarkan Yurisprudensi MARI dan oleh karenanya disini ia mengecualikan ketentuan dalam Undang-Undang Perkawinan khususnya yang mengatur mengenai Harta Benda Perkawinan di dalam Pasal 35-37. Namun seyogianya, Majelis Hakim pemeriksa perkara seharusnya lebih mengindahkan norma dalam ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan yang dimuat oleh suatu Undang-Undang, yang sejatinya memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan norma Yurisprudensi. Bahwasannya pula Negara Indonesia ini menganut sistem eropa-kontinental (*Civil Law*), bukan sistem Anglo-Saxon (*Common Law*) yang harus mengikuti Yurisprudensi.

Selain daripada itu, disini kita juga menjumpai suatu subjektivitas hakim pemeriksa perkara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Bahwasannya sebagaimana kita ketahui keduanya, baik itu Penggugat maupun Tergugat II, merupakan Pihak yang terikat dalam hubungan Perkawinan. Namun lantas mengapa pada tingkat Pengadilan Tinggi Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 68/PDT/2014/PTK hanya memberikan perlindungan hukum kepada pihak Tergugat II (Ir. Dewi) dan tidak kepada pihak Penggugat? Padahal kedua belah pihak sejatinya memiliki situasi dan kondisi yang sama-sama merupakan “Pembeli yang beritikad baik” dan “Terikat dalam hubungan perkawinan tanpa perjanjian perkawinan (Adanya Harta Bersama)”.

Kemudian, diketahui pula bahwa di dalam pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3032 K/PDT/2014 pada intinya telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo.

Terakhir, Pertimbangan Mahkamah Agung Peninjauan Kembali dalam Putusan Nomor 545 PK/PDT/2017, bahwa Mahkamah Agung mempertimbangkan hal sebagai berikut:

1. Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali mengenai adanya kekhilafan Hakim atau nyata, tidak dapat dibenarkan sebab hanya mengulang fakta yang telah diajukan dan dipertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum dalam putusan Judex Juris bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat secara sah dengan Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994, maka penjualan kedua oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas objek yang sama adalah batal dan tidak sah menurut hukum;
2. **Bahwa mengenai dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan objek sengketa merupakan harta bersama yang dijual tanpa izin, tidak pula dapat dibenarkan sebab Penggugat sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi.**²⁶

Dapat dilihat, bahwa ternyata baik dari tingkat Pengadilan Negeri hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung pun Majelis Hakim pemeriksa dan yang mengadili perkara berpedoman kepada Yurisprudensi “Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi.” Sedangkan mengenai harta bersama, suami maupun istri dapat melakukan perbuatan hukum apabila mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Persetujuan dari seseorang yang dalam kapasitasnya memiliki hak dalam suatu objek terhadap tindakan hukum yang akan dilakukan merupakan hal yang sangat diperlukan ketika objek tersebut tidak hanya dimiliki oleh satu orang yang berhak. Seperti halnya dalam perjanjian jual beli tanah, dalam hal ini, pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Persetujuan Istri tentunya telah melanggar Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan.

²⁶ Mahkamah Agung, Putusan No. 545 PK/PDT/2017, hlm. 23.

Dimana di satu sisi yang lain, hal-hal demikian mengakibatkan tidak diindahkannya ketentuan Pasal 35-37 Undang-Undang Perkawinan. Padahal Permohonan Peninjauan Kembali telah memohon dengan menyertakan Yurisprudensi tentang Harta Bersama dalam memorinya, yaitu hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pendapat Termohon Peninjauan Kembali yang dibenarkan oleh Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara a quo pada tingkat Kasasi tersebut telah bertentangan dengan:²⁷
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menegaskan bahwa “jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui oleh pihak istri/suami”
 - b. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 melahirkan kaidah hukum sebagai yurisprudensi: “Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri”; “Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum”
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 263 K/Sip/1976 menegaskan “bahwa karena tanah sengketa merupakan harta bersama suami istri Tergugat I dan II, untuk menjual tanah tersebut Tergugat I harus mendapatkan persetujuan istrinya”
 - d. Putusan MARI Nomor 209 K/PDT/2000 dan Putusan MARI Nomor 3005 K/PDT/1998.
2. Bahwa jual beli harta bersama terdapat dua kombinasi antara *van verbintennis* dan *van personen recht* sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 juncto Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 juncto Pasal 1320 KUH Perdata sehingga dalam jual beli harta bersama yang diperoleh selama perkawinan berlangsung tidak dapat diterapkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang berdiri sendiri tanpa mengindahkan maksud Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999;
3. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka terdapatnya “Kekhilafan Hakim”, yang bertentangan dengan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, Yurisprudensi 701 K/Pdt/1997, Putusan MARI No. 2691 PK/Pdt/1998, Yurisprudensi MARI Nomor 263 K/Sip/1976, dan lain sebagainya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat kita ketahui meskipun terdapat Yurisprudensi terkait penerapan ketentuan harta bersama dalam harta benda perkawinan yang juga salah satunya menyebutkan secara jelas bahwasannya jual-beli tanah memerlukan persetujuan suami-istri dalam hal terdapatnya harta bersama dalam harta benda perkawinan, namun disini ternyata Mahkamah Agung tetap memilih untuk memberlakukan Yurisprudensi yang menyatakan bahwa pada intinya Pembeli Yang Beritikad Baik harus dilindungi. Maka daripada itu, sekarang kita telah memperoleh gambaran dengan jelas ternyata dalam penerapannya di praktek pengadilan, Hakim dapat mengesampingkan keberlakuan ketentuan Harta Benda Perkawinan khususnya terkait Harta Bersama dalam Perkawinan apabila terdapatnya “Pembeli Yang Beritikad Baik”.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 16.

Adapun, Itikad Baik dalam artian apa dan sejauh mana dapat mengesampingkan ketentuan hukum harta benda perkawinan pun tidaklah jelas. Adapun arti dari itikad baik itu sendiri pun secara umum dikenal dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang pada kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.²⁸ Adapun sejatinya asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu:

1. Itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran²⁹. Dalam bahasa Indonesia, “itikad baik” dalam arti subjektif disebut kejujuran. Hal itu terdapat dalam Pasal 530 KUHPerdara dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (*bezit*). Itikad baik dalam arti subjektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.

Lebih lanjut lagi, kriteria “itikad baik” itu sendiri juga tidak terdapat semacam indikator tertentu atau pedoman bagi Mahkamah Agung dan Pengadilan-Pengadilan yang berada di bawahnya dalam memutuskan terkait apa yang dimaksud itikad baik dalam jual-beli tanah, sehingga disini terdapat kemungkinan bahwa kuatnya pengaruh subyektifitas hakim yang dapat berpengaruh pula terhadap ketidakpastian hukum. Bahwasannya, Indonesia merupakan negara hukum dan oleh karena itu kita seyogianya tunduk pada ketentuan Hukum (dalam artian Undang-Undang maupun yang lebih luas dari pada itu, namun disini termasuk Undang-Undang Perkawinan), bukan Yurisprudensi seperti halnya negara-negara dengan sistem *Common Law*.

2.4. Analisa Terkait Eksepsi Gugatan Yang Diajukan Kepada Pihak Yang Telah Terikat

Dalam Hubungan Perkawinan

Diketahui bahwa di dalam kasus tersebut, di dalam Eksepsinya Tergugat II telah mengutarakan Eksepsi Kurang Pihak (*Litis Consortium*) sebagai berikut:

“pada saat jual beli terjadi sebagaimana diutarakan di atas, Tergugat II sudah menikah dan/atau Tergugat II masih terikat perkawinan dan masih istri sah dari Ir. Hugeng Satryadi. Oleh karena jual beli tersebut terjadi pada saat Tergugat II sudah menikah dan masih menjadi istri sah dari Bapak Ir. Hugeng Satryadi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang menegaskan bahwa “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama” maka menurut hukum objek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi;

Oleh karena objek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi, maka ketika terjadi sesuatu perbuatan hukum atas harta bersama incasu tanah/ objek sengketa haruslah mendapat persetujuan dari kedua belah

28 R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm.17.

29 R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983), hlm 25.

pihak (suami-istri). Hal ini sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang menegaskan bahwa “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak” ; Bahwa oleh karena objek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi, maka sudah sepatutnya menurut hukum Ir. Hugeng Satryadi harus pula ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena Ir. Hugeng Satryadi juga mempunyai hak atas objek sengketa; Bahwa dengan tidak ditariknya Ir. Hugeng Satryadi, maka menurut hukum gugatan Penggugat adalah cacat/ tidak lengkap/ kurang pihak (Plurium Litis Consortium. Vide Putusan MA No. 621 K/Sip/1975), karena masih ada orang lain yang seharusnya digugat namun tidak digugat oleh Penggugat, karenanya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini Tergugat II memohon untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on vanklijik klaard/ NO*);³⁰

Jelas disini bahwa di dalam Eksepsi tersebut, Tergugat menjelaskan bahwasannya benar ia sudah terikat dengan suaminya pada saat dilakukannya Jual-Beli terkait harta Bersama tersebut, dan oleh karenanya memang seyogianya suami dari Tergugat II yang terikat dalam hubungan perkawinan dengan Tergugat II memiliki Harta Bersama atas sebidang tanah yang diperkarakan tersebut, dimana diakui pula oleh Tergugat II dan karenanya dapat dikatakan tidak terdapat perjanjian perkawinan di antara mereka. Oleh karena itu, dapat diketahui bahwa sejatinya Suami Tergugat II Yaitu Ir. Hugeng Satriadi sejatinya memiliki kepentingan hukum atas Harta Bersama yaitu sebidang tanah sengketa tersebut.

Adapun, kita dapat lihat disini, keberlakuan hukum harta benda perkawinan dikesampingkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara dengan suatu Yurisprudensi. Bahwasannya di dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 08/Pdt.G/2013/PN.Lbj berpendapat demikian:

“Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi Tergugat II tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat untuk menentukan siapa-siapa yang digugat adalah hak Penggugat dan dalam perkara ini Penggugat berpendapat pihak-pihak yang dianggap telah merugikan Penggugat adalah Tergugat II sebagai pihak yang membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I sehingga gugatan cukup diajukan terhadap Tergugat II, dengan demikian tidak digugatnya Ir. HUGENG SATRIADI sebagai suami dari Tergugat II tidak menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang kurang pihak tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan;³¹

Jelas disini bahwa ternyata dalam praktek penerapan hukum di pengadilan, Majelis Hakim pemeriksa perkara tidak mempertimbangkan mengenai hubungan perkawinan para pihak baik dalam hal terdapat Harta Bersama maupun tidak terdapatnya harta bersama, khususnya

30 Pengadilan Negeri Labuan Bajo. Putusan No. 08/Pdt.G/2013/PN.Lbj., hlm. 20.

31 *Ibid.*, hlm. 43.

dalam hal Eksepsi demikian. Dimana, seyogianya Hakim mengindahkan ketentuan Harta Benda Perkawinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35-37 Undang-Undang Perkawinan.

Adapun terkait Yurisprudensi demikian ternyata merupakan suatu Yurisprudensi yang digunakan oleh Hakim secara umum dan kebiasaan apabila terdapatnya Eksepsi Kurang Pihak (*Litis Consortium*), yang mana kita jumpai dalam Yurisprudensi yang pada intinya menyatakan bahwa “hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat” (*vide* Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000). Namun seyogianya, Majelis Hakim disini mengindahkan norma dalam ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan yang dimuat oleh suatu Undang-Undang, yang sejatinya memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan norma Yurisprudensi. Bahwasannya pula Negara Indonesia ini menganut sistem eropa-kontinental (*Civil Law*), bukan sistem Anglo-Saxon (*Common Law*) yang harus mengikuti Yurisprudensi yang memiliki kekuatan hukum mengikat.

Daripada itu, kemudian yang patut dipertanyakan pula terkait hal tersebut yaitu terkait tanggung jawab PPAT terhadap hal-hal yang bertentangan dengan hukum pada saat dilakukannya perjanjian hingga pada akhirnya dihasilkannya produk hukum berupa Akta Jual Beli bersangkutan. Adapun Negara telah memberi kepercayaan kepada PPAT untuk menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta dan kepada masyarakat yang telah percaya bahwa PPAT mampu menuangkan perbuatan hukum yang dilakukannya dalam bentuk akta PPAT. Namun di dalam kasus ini, maka nyata bahwa seringkali PPAT seakan-akan mengabaikan hal tersebut dan tetap melakukan atau memproses Akta Jual Beli tanpa dilakukannya *Legal Due Diligence* (LDD) secara mendalam terlebih dahulu, seperti halnya mempertimbangkan status perkawinan dari penghadap. Oleh karena itu, seringkali juga pada prakteknya terjadi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti halnya dalam kasus tersebut dapat kita lihat bahwasannya masih terdapat peralihan hak berupa jual beli tanpa persetujuan pasangan kawin (suami/istri) dari para pihak khususnya Pihak Penjual yang kelak akan melepaskan hak atas tanahnya. Seperti dalam halnya kasus tersebut ternyata dalam praktek PPAT Labuan Bajo baik pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat ternyata tidak ada satupun yang telah memperoleh persetujuan pasangannya. Hal tersebut tentunya dapat menimbulkan risiko maupun kerugian terhadap hak atas tanah pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, seharusnya pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap Akta Jual Beli tersebut pada Pengadilan Negeri di tempat dimana tanah tersebut terletak, dalam kurun waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Akibat hukum dari pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT atas harta bersama tanpa persetujuan pasangan kawin berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan adalah dapat dibatalkan, bukan batal demi hukum. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan pada Pengadilan Negeri di tempat dimana tanah tersebut terletak. Namun, dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tersebut dengan itikad baik dan secara nyata telah menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dan tidak dapat lagi untuk menuntut

pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat. Namun, daluwarsa tidak mutlak selama dapat dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik.

2. Bahwa dapat kita ketahui berdasarkan Putusan Pengadilan No. 545 PK/PDT/2017 tersebut, di dalam penerapannya, keberlakuan tentang Ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan sebagaimana diatur dalam Pasal 35-Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan telah dikesampingkan dengan suatu Yurisprudensi “Pembeli Yang Beritikad Baik harus dilindungi” dan berkaitan dengan hal tersebut ternyata masih terdapat pengaruh dari subyektifitas Hakim di dalam penerapan Hukum Harta Benda Perkawinan. Yurisprudensi yang pada intinya menyatakan bahwa “hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat” (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000) juga diberlakukan dalam hal terdapatnya gugatan kurang pihak karena tidak diikutsertakannya pasangan suami/istri yang sejatinya memiliki kepentingan hukum terhadap Harta Bersama.

3.2. Saran

1. PPAT sebagai pejabat negara wajib untuk menjalankan kewenangannya dengan benar, teliti, cermat dan bertanggung jawab. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib untuk melakukan *Legal Due Dilligence* (LDD) secara mendalam terlebih dahulu seperti halnya mempertimbangkan status perkawinan dari penghadap.
2. Seharusnya, Majelis Hakim tidak mengindahkan norma dalam ketentuan Hukum Harta Benda Perkawinan yang dimuat oleh suatu Undang-Undang, yang sejatinya memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan norma Yurisprudensi. Bahwasannya pula Negara Indonesia menganut sistem eropa-kontinental (*Civil Law*), bukan sistem Anglo-Saxon (*Common Law*) yang harus mengikuti Yurisprudensi yang memiliki kekuatan hukum mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No.1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

_____. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

Mahkamah Agung. Putusan No. 545 PK/PDT/2017.

Mahkamah Agung. Putusan No. 3032 K/PDT/2014.

Mahkamah Konstitusi. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.

Pengadilan Tinggi Kupang. Putusan No. 68/PDT/2014/PTK.

Pengadilan Negeri Labuan Bajo. Putusan No. 08/Pdt.G/2013/PN.Lbj.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2013.

B. Buku

Anggito, Albi dan Johan Setiawan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak, 2018.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cetakan II. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014.

Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jilid 2. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004.

Darmabrata, Wahyono dan Surini Ahlan Sjarif. *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*. Jakarta: Badan Penerbit FH-UI, 2015.

- Judiasih, Sonny Dewi. *Kajian Terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Istri atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan*. Bandung: PT Refika Aditama, 2015.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1999.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Satrio. *Hukum Harta Perkawinan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Sirin, Khaeron. *Perkawinan Mazhab Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2002.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1983.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020.

C. Artikel

- Andayani, Isetyowati. “Keberadaan Harta Perkawinan Dalam Problematika Perkawinan,” *Perspektif Volume X No. 4*. (Oktober 2005). Hlm. 350-371.
- Azhari, Tasyah, Roesnastiti Prayitno dan Widodo Suryandono, “Pembatalan Akta Pernyataan Pindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa yang Memuat Klausul Pemberian Kuasa Mutlak oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Tanggal 24 November 2015 Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Pbr)”, *Indonesian Notary Vol 1 No. 001* (2019).

Djuniarti, Evi. "Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KUHPerdara." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure Vol. 17 No. 4*, (Desember 2017), hlm. 445-461.