

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Perkawinan merupakan suatu perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum, yaitu adanya hak dan kewajiban antara para pihak yang melangsungkan perkawinan. Dengan kata lain, perkawinan menyebabkan adanya hak dan kewajiban antara suami dan istri. Konsekuensi hukum pernikahan itu sangat penting, tidak hanya dalam keluarga, tetapi juga dalam bidang harta kekayaan. Harta kekayaan merupakan salah satu faktor yang penting dalam perkawinan karena dapat dikatakan sebagai penggerak suatu kehidupan perkawinan. Menurut Pasal 1 Undang-Undang nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Undang-Undang Perkawinan), Perkawinan adalah:

“Ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk suatu keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Menikah tidak hanya bertujuan untuk menciptakan keluarga yang bahagia tetapi lebih dari itu untuk menjaga agar kehidupan kekeluargaan tetap dapat berlangsung terus sehingga dibutuhkan adanya harta benda dalam perkawinan.<sup>1</sup> Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Pengalihan harta bersama memerlukan persetujuan

---

<sup>1</sup> Muhammad Syaifudin, *Hukum Perceraian*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013), hal. 6.

dari kedua pasangan yaitu suami dan istri, karena keduanya memiliki hak yang sama dari seluruh harta bersama.

Untuk pasangan suami istri yang menikah tanpa perjanjian kawin, Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan terdapat 2 (dua) bagian harta, yaitu:

1. “Harta Bersama

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung sampai putusnya perkawinan tanpa membedakan dari mana harta itu berasal. Ruang lingkup harta yang merupakan harta bersama adalah:<sup>2</sup>

- a. Hasil dan pendapatan suami
- b. Hasil dan pendapatan istri
- c. Hasil dan pendapatan dari harta pribadi suami maupun istri, walaupun harta pokoknya tidak termasuk ke dalam harta bersama, asal semuanya diperoleh sepanjang perkawinan.

2. Harta Pribadi

Harta pribadi adalah harta bawaan yang tetap ada di bawah penguasaan suami istri yang diperoleh sebelum mereka melangsungkan perkawinan dan dibawa ke dalam perkawinan. Harta

---

<sup>2</sup> J. Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, Cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 189.

tersebut tetap menjadi harta pribadi sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta pribadi meliputi :

- a. Harta masing-masing suami istri yang dibawa ke dalam perkawinan, termasuk hutang-hutang yang dimiliki sebelum perkawinan dan belum dilunasi.
- b. Harta benda yang diperoleh sebagai hadiah, kecuali ditentukan lain.
- c. Harta benda yang diperoleh karena adanya pewarisan, kecuali ditentukan lain.
- d. Hasil dari harta milik pribadi suami istri sepanjang perkawinan berlangsung, termasuk hutang yang ditimbulkan dalam pengurusan harta pribadi tersebut”.

Harta bersama dalam perkawinan akan tetap mengikat pasangan suami istri selama mereka masih dalam ikatan perkawinan karena keduanya memiliki hak terhadap harta tersebut. Oleh karena itu, jika salah satu dari pasangan ingin melakukan transaksi jual beli terhadap harta bersama, mereka harus mendapatkan persetujuan dari pasangan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak” dan Pasal 105 KUHPerdara yang menyatakan “Setiap suami adalah menjadi kepala persatuan perkawinan. Sebagai kepala, ia wajib memberi bantuan kepada isterinya atau tampil untuknya di muka hakim, dengan mengingat pengecualian-pengecualian

yang diatur di bawah ini. Dia harus mengurus harta kekayaan pribadi si isteri, kecuali bila diisyaratkan yang sebaliknya. Dia harus mengurus harta kekayaan itu sebagai kepala keluarga yang baik, dan karenanya bertanggung jawab atas segala kelalaian dalam pengurusan itu. Dia tidak diperkenankan memindahtangankan atau membebankan harta kekayaan tak bergerak isterinya tanpa persetujuan si isteri". Terkait proses jual beli tanah, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, perpindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan oleh para penghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya.<sup>3</sup>

Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti perjanjian pada umumnya, bahwa pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, yaitu penjual dan pembeli yang harus memenuhi unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).<sup>4</sup> Syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat, dalam perjanjian kata sepakat menjadi salah satu syarat penting. Para pihak yang terkait dalam perjanjian harus setuju menyatakan keinginan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan.

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2007), hal. 77

<sup>4</sup> Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Bertitikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. XXXV, 2005, hal. 37

- b. Kecakapan, orang-orang atau pihak dalam perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Kecakapan adalah cakap, sanggup melakukan sesuatu, mampu, dapat, mempunyai kemampuan dan kepandaian untuk mengerjakan sesuatu.
- c. Suatu hal tertentu, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- d. Suatu (causa) yang halal, kata “kausa” merujuk pada substansi dan maksud dari perjanjian tersebut.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini PPAT serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.<sup>5</sup>

Untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli, diperlukan pembuatan sebuah akta autentik yang harus dibuat oleh PPAT yang bertindak sebagai pejabat yang memiliki kewenangan. Proses pembuatan akta autentik tersebut harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang meliputi :

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam Undang-Undang;

---

<sup>5</sup> Desvia Winandra & Hanafi Tanawijaya, “Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT”, Jurnal Hukum Adigama, Vol. 3 , 2020, hal. 4.

- c. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan :

- 1) “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.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan(inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan”.

Pembuatan akta jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan tanah tersebut. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus teliti dalam memeriksa keabsahan identitas para pihak yang terlibat dengan menggunakan dokumen identitas seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), serta Surat Nikah bagi penjual yang sudah menikah. Jika ada perjanjian kawin, salinan akta perjanjian tersebut harus disertakan. Namun, dalam praktiknya terdapat sejumlah kasus yang berkaitan dengan masalah akta autentik yang mencantumkan informasi identitas yang tidak sesuai dengan situasi sebenarnya dari para pihak terlibat. Contohnya kasus di mana seseorang telah menikah tetapi informasi tersebut tidak diperhatikan pada saat pembuatan akta, yang pada akhirnya dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang merasa haknya dikuasai oleh orang lain yang sebenarnya tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena telah terikat perkawinan. Hal ini disebabkan oleh kelalaian dalam pembuatan akta yang tidak memeriksa secara teliti kebenaran identitas para pihak, terutama dalam kasus di mana pihak penjual telah menikah dan tanah yang dijual merupakan harta bersama.

PPAT harus mematuhi norma yang ditetapkan oleh negara, maupun yang ditetapkan oleh organisasi. Dalam peraturan mengenai Jabatan PPAT, tidak dijelaskan secara tegas mengenai prosedur penegakan hukum terhadap PPAT. Namun, berdasarkan prosedur etika yang telah ditetapkan, jika PPAT dipanggil sebagai saksi, pemberitahuan harus dilakukan terlebih dahulu

kepada Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang bertindak sebagai pengawas PPAT. Jika pihak kepolisian bermaksud meminta keterangan dari PPAT, lebih baik jika penyidik datang langsung ke kantor. Di sisi lain, IPPAT memiliki kewajiban resmi dan terstruktur untuk memberikan pendampingan kepada PPAT yang dipanggil oleh penyidik, jaksa atau hakim.

PPAT dalam menjalankan peran sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab besar terhadap setiap akta yang dibuatnya. PPAT harus bertindak secara profesional dan tidak boleh bertindak sewenang-wenang dalam pembuatan akta. Pelanggaran oleh PPAT dapat berakibat pada pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT yang disusun oleh organisasi IPPAT. Jika terjadi suatu sengketa atau cacat hukum pada suatu akta, perlu dilakukan penelaahan ulang untuk menentukan apakah penyebabnya adalah kesalahan penuh dari PPAT atau tindakan dari para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut yang tidak memberikan informasi secara jujur. Selain itu, perlu dipertimbangkan juga apakah ada indikasi kesepakatan yang melibatkan PPAT dengan salah satu pihak terlibat.<sup>6</sup>

Jika suatu akta memiliki cacat hukum yang disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan PPAT, maka PPAT harus bertanggung jawab atas hal tersebut. PPAT bertanggung jawab jika akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum dan menyebabkan kerugian. Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya dapat diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Bifi Enggawita, "Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terhadap Jual Beli Dan Hibah Hak Atas Tanah Sebagai Harta Bersama Akibat Perceraian", Tesis, Depok, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2021, hal. 9



## 1. Tanggung Jawab Administratif

Pelanggaran administratif terjadi jika PPAT melanggar ketentuan dan petunjuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. PPAT akan dikenakan sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian. Hal ini diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yaitu:

“bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Menurut hukum perdata, jika PPAT melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, PPAT dapat dikenakan tanggung jawab atas kesalahannya dikarenakan menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

### 3. Tanggung Jawab Pidana

Jika terdapat akta PPAT yang menjadi masalah bagi para pihak, PPAT dapat dipanggil sebagai pihak yang terlibat dalam persidangan karena turut serta melakukan tindak pidana. PPAT dapat dijatuhi hukuman pidana jika terbukti di pengadilan bahwa mereka dengan sengaja atau tidak sengaja, bekerjasama dengan pihak penghadap untuk tujuan menguntungkan diri sendiri atau merugikan penghadap lain.<sup>7</sup>

Sengketa jual beli tanah tanpa sepengetahuan dan persetujuan istri yang berstatus harta bersama terjadi di Kabupaten Serang, Propinsi Banten. Adapun duduk perkara dalam sengketa ini adalah Almarhum Bapak Haryanto dan Sherly Kumalawati Hardjo sebagai Termohon Peninjauan Kembali memiliki hubungan sebagai suami istri yang sah, hal ini dapat dilihat pada akta perkawinan Almarhum Bapak Haryanto dan Termohon Peninjauan Kembali Nomor 26/CS./1982, tanggal 14 September 1982, dari perkawinan antara Almarhum Bapak Haryanto dan Tergugat Peninjauan Kembali memiliki satu orang anak. Selama perkawinan antara Almarhum Bapak Haryanto dan Termohon Peninjauan Kembali telah diperoleh harta kekayaan bersama yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tonjong, Kecamatan Kramatwatu, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan luas 22.215 M2, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 287/Tonjong atas nama Haryanto.

---

<sup>7</sup> Astuti, Iska Widia, Pieter A. Latumteten dan Aad Rusyad Nurdin, "Tanggung Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017)", Tesis, Depok, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020, hal 645

Sebidang tanah sebagaimana diuraikan diatas telah dijual oleh Almarhum Bapak Haryanto kepada PT Makmur Persada Indonesia sebagai Pemohon Peninjauan Kembali. Jual beli tersebut tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 53/2012 tanggal 14 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT wilayah Kabupaten Serang, Ibu Hasanawati Juweni Shande, S.H., M.Kn. sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali. Transaksi jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Termohon Peninjauan Kembali sebagai istri sah. Termohon Peninjauan Kembali selaku istri dari Almarhum Bapak Haryanto tidak pernah membuat perjanjian pra nikah sehubungan dengan pemisahan harta, sehingga segala harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Artinya objek sengketa ini memang benar adalah harta bersama. Perkara ini sudah *inkracht* dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 909 PK/Pdt/2020.

Jual beli atas harta bersama telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, suami istri tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama tanpa persetujuan dari kedua belah pihak. Artinya jika ada jual beli tanpa persetujuan salah satu pihak, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian tesis dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Istri Atas Harta Bersama Berupa Benda Tidak Bergerak Yang Dijual Sepihak Oleh Suami.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap istri atas harta bersama yang dijual sepihak oleh suami (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 909PK/Pdt/2020)?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang membuat Akta Jual Beli tanah harta bersama tanpa persetujuan istri (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 909PK/Pdt/2020)?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memecahkan persoalan hukum terkait suami yang melakukan jual beli tanah harta bersama tanpa persetujuan istri yang menimbulkan kerugian dan sengketa di kemudian hari.
2. Untuk memecahkan persoalan hukum terkait akibat hukum apa yang dapat diberikan kepada PPAT yang membuat akta jual beli tanah harta bersama tanpa persetujuan istri.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung

maupun tidak langsung, Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan referensi dalam melakukan studi pengembangan ilmu pengetahuan terkait hukum perkawinan dan ilmu pertanahan.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan informasi tambahan bagi masyarakat terkait jual beli harta bersama yang memerlukan persetujuan pasangan sehingga dapat mengantisipasi terjadinya kerugian salah satu pihak dan terjadinya sengketa di kemudian hari.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, penulis membagi sistematika penulisan menjadi lima bagian sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan dari tesis.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi mengenai tinjauan pustaka yang berisi literatur acuan penulis dalam melakukan penelitian ini. Selain itu, bagian ini berisi teori dan konsep yang akan penulis gunakan sebagai bahan penelitian tesis ini.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi metode yang ditempuh penulis dalam melakukan penelitian ini. Bagian ini menjelaskan jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini berisi hasil analisis yang telah dilakukan penulis dengan menghubungkan teori dan konsep yang sudah ada. Dalam bagian ini penulis menjawab pertanyaan yang terdapat pada rumusan masalah secara rinci.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab terakhir berisi kesimpulan dari penelitian yang penulis lakukan, dan terdapat saran yang diberikan oleh penulis yang semoga dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya.