

Perlindungan Hukum kepada Pembeli Atas Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Suami Atau Istri

Yusriana Annisa Rahmi^{1✉}, Putra Hutomo³, Yagus Suyadi³

Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Indonesia

Email: yusrianaannisar@gmail.com, putrahutomo90@gmail.com, jagoessby@gmail.com,
magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id

ABSTRAK

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, yang melibatkan subyek penjual dan pembeli. Proses ini lebih aman jika tanah tersebut memiliki sertifikat yang terdaftar, mengurangi risiko sengketa dibandingkan dengan tanah yang belum terdaftar. Namun, jika penjual tidak berwenang atau pembeli tidak memiliki hak untuk membeli, transaksi dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan. Penelitian ini fokus pada akibat hukum jual beli tanah tanpa persetujuan pasangan dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam situasi tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasikan aturan hukum positif, literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum yang dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis, dan metode konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan harta bersama tanpa persetujuan pasangan melanggar syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dapat dibatalkan secara hukum. Perlindungan hukum bagi suami atau istri yang dirugikan dalam jual beli tanpa persetujuan pasangan penting untuk mencegah kerugian akibat pengalihan harta bersama. Pembeli yang beritikad baik juga perlu mendapatkan kepastian hukum untuk melindungi hak atas tanah yang dibeli. Dalam kasus sengketa, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan bukti jika diakui oleh kedua belah pihak atau didukung bukti lain. Penyelesaian masalah dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi atau litigasi di pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Kata Kunci: *Akta Jual Beli, Harta Bersama, Perlindungan Hukum,*

ABSTRACT

The transfer of title to land can be done through sale and purchase, which involves a seller and a buyer. This process is more secure if the land has a registered title, reducing the risk of disputes compared to unregistered land. However, if the seller is not authorized or the buyer has no right to purchase, the transaction can be voided by any interested party. This research focuses on the legal consequences of buying and selling land without the spouse's consent and legal protection for buyers in such situations. The method used in this research is normative juridical research, namely library law research or secondary data with primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approach used is the Legislative Approach, Conceptual Approach, Analytical Approach, Case Approach and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals, and other sources of legal material. Legal material analysis techniques carried out by grammatical interpretation, systematic interpretation, and legal construction methods. The results showed that the transfer of joint property without the spouse's consent violates the agreement's valid terms in accordance with Article 1320 of the Civil Code so that it can be legally cancelled. Legal protection for the husband or wife harmed in the sale and purchase without the spouse's consent.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Joint Property, Legal Protection,*

PENDAHULUAN

Pernikahan adalah suatu tindakan hukum yang menyebabkan akibat hukum, yaitu ada hak dan kewajiban antara para pihak yang sudah menikah. Dengan kata lain, pernikahan 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 (Bonoe, 2017:80).

Ikatan perkawinan bisa dikatakan absah, jika adanya kehendak bebas dari calon suami dan calon istri. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (untuk selanjutnya ditulis UU Perkawinan), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1), dinyatakan bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Setelah perkawinan dilangsungkan, maka perkawinan haruslah dicatat. Pencatatan ini dicatat oleh kantor catatan sipil dimana calon pasangan tadi melangsungkan perkawinan.

Khusus untuk orang yang melangsungkan perkawinan secara Islam maka wajib dicatatkan pada Kantor Urusan Agama (Sanger, 2015:198). Pencatatan bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada calon pasangan agar dapat memberikan bukti autentik bahwa telah terjadinya perkawinan. Nantinya perkawinan akan menimbulkan hak dan kewajiban baik suami maupun istri, salah satunya berkaitan dengan harta perkawinan. Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan dinyatakan bahwa perkawinan memiliki dua macam harta, yaitu harta bersama dan harta bawaan. Harta bersama merupakan harta yang diperoleh suami atau istri selama perkawinan dimaksud dengan masa perkawinan adalah sejak perkawinan sampai dengan berakhirnya perkawinan, sedangkan Harta Bawaan adalah harta yang diperoleh suami atau istri sebelum menikah

Tanah memiliki peran penting dalam kelangsungan hidup manusia sebagai aset sosial dan aset modal. Tanah sebagai aset sosial berfungsi sebagai pengikat sosial dalam kelompok masyarakat di Indonesia, sedangkan tanah sebagai aset modal mempunyai nilai ekonomi (Putra, 2015;1), agar tanah tersebut mendapatkan perlindungan hukum maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Untuk selanjutnya disebut UUPA) yang mewajibkan untuk mendaftarkan kepemilikan tanah agar menjamin kepastian hukum tentang pendaftaran tanah. Pengaturan tersebut lebih lanjut diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tata cara pendaftaran tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran tanah).

Sebagai pelaksana pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota membutuhkan bantuan pihak-pihak antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain. Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan kewenangannya berperan penting dalam pendaftaran tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dengan demikian untuk mencapai sistem pendaftaran tanah yang baik, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus sesuai dengan prosedur dan mengacu kepada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, yakni yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), dijelaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu tujuan dibentuknya peraturan ini, supaya dimungkinkannya bagi para pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan bukti bahwa hak atas tersebut adalah tanah yang dikuasainya. Bukan hanya itu saja, pendaftaran tanah dilakukan pula untuk setiap adanya transaksi jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan kepada perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak tanah lainnya oleh para pihak. Dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus jual beli tanah, antara lain:

1. Putusan nomor perkara : 116/Pdt.G/2018/PN.Dpk dalam putusan ini disebutkan bahwa Nyonya MIFN melakukan gugatan terhadap Nyonya WA sebagai penjual tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan Tuan D dan peralihan Hak Atas Tanah tersebut tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Putusan nomor perkara : 3180/K/Pdt/2019 dalam putusan ini disebutkan bahwa Mahkamah Agung membatalkan Akta Jual Beli yang telah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), dimana Tuan MU telah menjual tanah kepada Nyonya DH tanpa sepengetahuan Nyonya H.
3. Putusan nomor perkara : 227 K/Pdt/2019 dalam putusan ini disebutkan bahwa Mahkamah Agung mengabulkan gugatan Nyonya SKH terhadap Notaris HJS, dan PT. MPI bahwa transaksi jual beli yang telah dilakukan dibatalkan melalui putusan kasasi Mahkamah Agung.

Dalam penelitian ini difokuskan pada suami atau istri jika akan melakukan perbuatan hukum atau pengalihan hak atas harta bersama yang akan di jual maka harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik meneliti dan membahas penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Atas Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Suami Atau Istri”.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasikan aturan hukum positif, literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum yang dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis, dan metode konstruksi hukum (Tesis, 2023-2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Akibat Hukum Atas Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Pasangan

Menurut Soeroso akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang- Undang”. Berdasarkan pernyataan diatas bahwa setiap kewajiban Perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam bidang atau lapangan harta kekayaan. Oleh karena itu hubungan tersebut merupakan hubungan hukum (Sidianthi, 2010:16).

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perikatan terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

1. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang atau pihak;
3. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;
4. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan dan juga melahirkan hak pada pihak yang satunya lagi.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan tiga golongan yang terkait dalam Perjanjian, yaitu :

1. Para Pihak yang mengatakan perjanjian itu sendiri (Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
2. Para Ahli Waris dan orang yang mendapat hak dari padanya (Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
3. Pihak Ketiga (Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang- Undang. Pasal 1320 KUHPerdata menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian ditentukan empat syarat yaitu :

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Menurut Ridwan Syahrini, Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau telah ada penyesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Kecakapan untuk membuat perjanjian;

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan kategori tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian sebagai berikut :

1. Orang yang belum dewasa
2. Mereka ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan tertentu.

Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu diatur dalam Pasal 1333 dan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

- (1) Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- (2) Tidaklah menjadi harapan bahwa jumlah barang tidak tentu, asalkan jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Suatu sebab yang halal;

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan".

Berdasarkan ketentuan syarat sah perjanjian, bahwa syarat satu dan dua merupakan syarat subjektif. Syarat subjektif tersebut disebut berkaitan subjek dari perjanjian tersebut dan apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Syarat tiga dan empat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian sehingga konsekuensi hukumnya adalah kalau tidak terpenuhi maka akan batal demi hukum.

Pembuatan akta autentik, apabila seorang notaris tidak menerapkan asas kehati-hatian maka notaris tersebut akan berhadapan dengan masalah hukum dikemudian hari terkait dengan akta autentik yang dikeluarkan, karena akta autentik yang dikeluarkan oleh Notaris merupakan alat bukti yang sah dalam Pengadilan, sehingga akta yang dibuat menjadi tidak memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

Terjadinya penjualan objek harta bersama dan terpenuhinya syarat subjektif dan objektif akta autentik tentu menjadi tanggung jawab Notaris karena para pihak hanya datang dihadapan Notaris untuk mengungkapkan keinginannya. Tetapi kemudian transaksi terjadi atau tidak, tergantung dari Notaris. Bila kemudian transaksi tersebut terjadi, sehingga terbit akta autentik, maka Notaris lah yang paling memahami dan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap semua persyaratan terbitnya akta autentik tersebut, oleh karena itu Notaris sangat berperan untuk mewujudkan akta yang berkepastian hukum dan memberi perlindungan terhadap para pihak.

Salah satu kewajiban Notaris yang harus dilakukan adalah memberi penyuluhan hukum kepada para pihak atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tersebut. Penyuluhan hukum ini dilakukan Notaris jika dikaitkan dengan asas kehati-hatian adalah supaya Notaris memberi peringatan awal kepada para pihak untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang dapat merugikan diri sendiri maupun bagi orang lain dalam pengikatan yang dilakukan oleh para pihak.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah mengesahkan segala persyaratan untuk melakukan pengikatan maka secara otomatis bahwa perbuatan hukum yang nantinya dituangkan dalam bentuk kesepakatan atau akta autentik oleh para pihak melegalisasi tersebut menjadi perbuatan hukum yang sifatnya mengikat para pihak untuk dilaksanakan. Notaris dalam melaksanakan kewenangannya harus senantiasa menjunjung tinggi asas kehati-hatian karena akta yang dibuat tidak hanya bertanggung jawab terhadap proses pembuatannya tapi juga bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat oleh para pihak.

Sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta autentik, Notaris telah diberi kewenangan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) untuk membuat berbagai akta autentik. Adapun kewenangan

Notaris tersebut diatur di dalam Pasal 15 UUJN. Kewenangan untuk membuat akta autentik telah disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pasal 15 ayat (2) UUJN menjabarkan berbagai akta autentik yang dapat dibuat oleh seorang Notaris. Adapun kewenangan tersebut antara lain :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat fotokopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Sebagai komparasi kasus terdapat beberapa putusan pengadilan, diantaranya: 1) Putusan Nomor : 116/Pdt.G/2018/PN.Dpk; 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3180/K/Pdt/2019; 3) Putusan Nomor : 227 K/Pdt/2019.

Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Atas Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Pasangan

Dalam suatu perkawinan, pada dasarnya terdapat suatu Asas Monogami di dalam suatu perkawinan tersebut, yaitu asas yang hanya memperbolehkan seorang laki-laki mempunyai satu istri pada jangka waktu tertentu (Nasional, 2012:927) Perkawinan merupakan kesepakatan bersama antara suami dan istri untuk melakukan suatu perjanjian perikatan sebagai suami istri. Setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan pada hakikatnya telah terjadi unifikasi dalam bidang hukum perkawinan. Hal ini penulis maknai bahwa dalam suatu perkawinan suami dan istri harus menunjukkan kerja sama yang baik untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Hak adalah sesuatu yang seharusnya diterima seseorang setelah memenuhi kewajibannya, sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang seharusnya dilaksanakan oleh seseorang untuk mendapatkan haknya. Hal ini apa yang dinamakan hak istri maupun merupakan kewajiban dari suami dan sebaliknya. Berdasarkan kedudukan yang setara dan seimbang diantara suami dan istri dalam perkawinan, maka terhadap harta bersama, suami dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan terhadap harta bawaan masing-masing suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Undang-Undang Perkawinan menyebutkan bahwa harta benda perkawinan terdiri atas harta asal atau harta bawaan, dan harta bersama atau harta gono gini. Harta bawaan merupakan harta benda istri ataupun suami yang didapatkan sebelum berlangsungnya perkawinan, kemudian suami atau istri tersebut membawa harta tersebut ke dalam perkawinan. Harta Bersama dalam perkawinan adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan bilamana suami istri bekerja lalu bersepakat menjadikan penghasilan yang diperoleh untuk disatukan saja, maka harta yang dikumpulkan ini disebut harta Bersama (Tholib, 2007:359).

Harta bersama adalah harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung, sejak perkawinan dilangsungkan hingga perkawinan berakhir atau putusnya perkawinan akibat perceraian, kematian, maupun putusan pengadilan. Perceraian menurut Subekti adalah penghapusan perkawinan dengan putusan hakim atau tuntutan salah satu pihak dalam perkawinan itu (Subekti, 1985:42). Perceraian merupakan bagian dari pernikahan, sebab tidak ada perceraian tanpa diawali pernikahan terlebih dahulu. Dalam hal ini, perkawinan selalu dipandang sebagai dasar bagi unit keluarga yang mempunyai arti penting bagi penjagaan moral atau akhlak masyarakat dan pembentukan peradaban (Ka'bah, 2008:7). Undang-Undang Perkawinan Pasal 36 ayat (1) memberikan pemahaman bahwa apabila suami atau istri melakukan suatu tindakan yang berkaitan dengan harta bersama, maka hal tersebut harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak.

Berdasarkan norma tersebut bahwa apabila harta bersama hendak dijual, dijaminkan dan atau dialihkan oleh suami atau istri, maka perjanjian tersebut harus didasarkan pada persetujuan dan kesepakatan suami atau istri. Hal ini juga berarti bahwa apabila suami yang menjadikan harta bersama sebagai objek pengalihan atau penjualan maka dalam perjanjian pengalihan atau penjualan tersebut mendapat persetujuan istrinya dan demikian pula sebaliknya apabila istri bertindak sebagai pihak yang menjaminkan, maka hal tersebut harus dilakukan dengan persetujuan suaminya.

Bahwa suami dan istri tidak diperbolehkan menjual atau mengalihkan harta bersama tanpa persetujuan kedua belah pihak. Resiko yuridis diperlukan persetujuan suami atau istri jika salah satu pihak

hendak menggunakan harta bersama adalah didasarkan kepada asas kesetaraan antara hak dan kewajiban dan kedudukan suami istri, baik dalam rumah tangga maupun dalam kehidupan masyarakat.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori perlindungan hukum para ahli Philipus M Hadjon bentuk perlindungan hukum menurut teori tersebut di atas dibagi menjadi dua bentuk, yaitu (Hadjon, 1987:25):

a) Perlindungan hukum yang bersifat preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

b) Perlindungan hukum yang bersifat represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap pemerintah adalah prinsip negara hukum.

Dalam hal ini Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik lisan maupun yang tertulis atau perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan bersifat preventif dan bersifat represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dan sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak, sedangkan perlindungan hukum yang represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

Indonesia sebagai negara hukum maka harus tunduk dan menjunjung tinggi penegakan hukum untuk menjamin atas kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban warga negaranya. Indonesia sebagai negara hukum maka kedudukan individu satu dengan individu lainnya, pemerintah dengan rakyat adalah sama, dan berpedoman pada undang-undang sehingga masyarakat dalam menjalankan kehidupan diatur oleh aturan yang dibuat oleh pemerintah dalam bentuk undang-undang. Undang-Undang Perkawinan, aturan-aturan dan tata cara mengenai peraturan telah diatur dalam undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Perlindungan hukum dapat berupa preventif yaitu pencegahan dari munculnya sengketa, dan represif yaitu penyelesaian apabila terjadi sengketa terhadap harta bersama yang dimiliki oleh suami dan istri. Perlindungan hukum yang bersifat preventif ini lebih mengedepankan pencegahan agar supaya harta bersama yang dimaksud dapat dilindungi oleh hukum.

Penerapan bentuk dari pencegahan ini antara lain memberi dan melakukan pencatatan dalam setiap penambahan harta, baik pada saat sebelum perkawinan maupun pada saat berlangsungnya perkawinan. Mengenai harta tersebut harus jelas, yang dimaksud ialah jelas mengenai tanggal pembelian dan penerimaan harta atau barang. Asal usul penambahan harta tersebut apabila terjadi pada saat berlangsungnya perkawinan juga harus jelas, berasal dari harta pencarian bersama, atau berasal dari warisan, hadiah dan lain-lain.

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah atau pejabat berwenang yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah suatu pelanggaran atau sengketa sebelum hal tersebut terjadi.

Penulis berpendapat bahwa perlindungan preventif menekankan aspek untuk menghindari terjadinya sengketa atas apa yang diperjanjikan oleh para pihak sehingga perlindungan hukum preventif lebih mengutamakan bagaimana mencegah adanya persoalan hukum dalam hal-hal tertentu. Pencegahan ini berdimensi bahwa dalam pengalihan objek harta bersama harus hati-hati dalam melaksanakannya, mengingat harta bersama merupakan milik bersama suami istri kedua-duanya berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas harta bersama, oleh karena itu harta bersama suami istri dapat bertindak atas perjanjian bersama atau persetujuan bersama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menekankan adanya persetujuan oleh istri maupun suami dalam pengalihan objek harta bersama. Bahwa kata setuju mengandung makna bahwa suami atau istri bertindak secara bersama-sama atau salah satu dari suami istri memberikan kuasa atau persetujuannya kepada istri atau suaminya untuk melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan objek harta bersama.

Perlindungan hukum yang bersifat preventif sebagai upaya pencegahan maka dapat dilihat antara lain memberikan kepastian dan melakukan pencatatan dalam setiap penambahan harta, baik pada masa sebelum perkawinan maupun pada saat berlangsungnya perkawinan. Kepastian harta bersama dapat dimaknai bahwa harta harus jelas mengenai penambahan harta tersebut apabila terjadi pada saat berlangsungnya perkawinan juga harus jelas, berasal dari harta pencarian bersama, atau berasal dari warisan, hadiah dan lain-lain. Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata apabila terjadi perceraian, pembagian harta bersama bisa diajukan bersamaan dengan gugatan cerai, tidak harus menunggu putusan cerai terlebih dahulu.

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian nominat yaitu merupakan Perjanjian yang ada dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ariyani, 2013:31). Menurut Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun bendanya tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Jadi unsur yang mutlak harus ada pada suatu perjanjian jual beli adanya : Ada perikatan antara pihak penjual dan pembeli, Ada objek perjanjian berupa penyerahan hak milik dan pembayaran dengan uang (Santoso & Ali, 1989:115).

Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli (Khairandy, 2014:1).

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah. Tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "Penyerahan Yuridis" (*Juridische Levering*) yang wajib diselenggarakan dengan membuat akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijving ambtenaar* menurut *overschrijving ordonnantie*.

Berdasarkan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijving ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut Perbuatan hukum itu lazim disebut "balik nama", aktanya disebut "akta balik nama" dan pejabatnya "pejabat balik nama" (Perangin, 2007:14-15).

Ketika yang dijual adalah harta bersama, maka pasangan baik suami ataupun istri wajib mengetahui karena sifatnya adalah harta perkongsian, apabila harta tersebut harta bawaan, maka tidak perlu meminta persetujuan pasangan karena sifatnya mutlak hak pribadi yang bersangkutan. Ketika pihak pembeli merasa keberatan atau merasa dirugikan dengan adanya transaksi jual beli yang merugikan dirinya, maka ada 3 alternatif yang dapat dilakukan untuk membela hak-haknya :

- a. Melakukan mediasi atau upaya damai/musyawarah dengan pihak-pihak yang terkait mencari jalan terbaik tanpa harus melalui sidang pengadilan;
- b. Menggugat secara perdata dengan masuk sebagai pihak ketiga dalam proses perkara yang sedang berjalan;
- c. Melaporkan tindakan tersebut secara pidana apabila terdapat unsur pidananya, misalnya terdapat unsur penipuan atau perbuatan tidak menyenangkan, atau unsur pidana lainnya.

Harta bersama meliputi harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung, hutang-hutang yang timbul selama perkawinan berlangsung kecuali yang merupakan harta pribadi masing-masing suami istri, harta yang diperoleh sebagai hadiah/pemberian atau warisan apabila ditentukan demikian.

Berkaitan dengan harta bersama, hukum positif juga memberikan perlindungan hukum terhadap harta bersama tersebut. Perlindungan ini berupa peletakan sita jaminan terhadap harta bersama jika dikhawatirkan salah satu pihak suami istri akan melakukan kecurangan, seperti mengalihkan sebagian besar bersama kepada pihak ketiga dengan maksud ketika perceraian telah terjadi, maka harta bersama yang didapat pihak yang melakukan kecurangan tersebut akan lebih banyak dari yang seharusnya.

Dalam hal putusnya perkawinan yang disebabkan perceraian biasanya akan mengakibatkan perselisihan antara suami dan istri mengenai harta bersama, maka sebaiknya bagi yang ingin menikah terlebih dahulu diadakan perjanjian tertulis mengenai harta bersama dalam perkawinan antara calon suami dan calon istri, sehingga dalam hal terjadinya perceraian, maka salah satu pihak yang menuntut pembagian harta bersama tersebut tidak perlu mencari pembuktian dengan sulit, karena secara hukum telah ditentukan bagian-bagian bagi mereka, sebagaimana yang telah mereka perjanjikan sebelumnya

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai perjanjian perkawinan, maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama.

Pengaturan mengenai harta bersama dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Tentang Perkawinan, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak. Penulis berpendapat bahwa dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Dengan demikian, dalam jurnal Dinopiantu akibat hukum terhadap status harta bersama dibuatnya suatu Perjanjian Perkawinan setelah Perkawinan yang mulai berlaku sejak perkawinan tersebut dilangsungkan diikuti dengan status harta bersama menjadi terpisah bila dikehendaki kedua belah pihak, tanpa harus mendapatkan penetapan pengadilan terkait pemisahan harta. Kemudian akibat hukum pembuatan Perjanjian Perkawinan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi berlaku dan mengikat pihak ketiga. Pembuatan Perjanjian Perkawinan tidak boleh merugikan pihak ketiga. Karena pembuatan Perjanjian Perkawinan berakibat hukum terhadap perubahan status hukum harta benda yang terdapat atau diperoleh di dalam Perkawinan tersebut (Dwinopiantu).

Untuk mencegah terjadinya akibat hukum berupa dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan dan batal demi hukum atas terjadinya penjualan objek harta bersama maka semua pihak harus mengedepankan asas kehati-hatian. Pejabat yang berwenang (Notaris) wajib memperhatikan terpenuhinya syarat formil dan juga seoptimal mungkin dapat memberikan upaya terpenuhinya syarat materiil, sehingga pengalihan atau penjualan objek harta bersama tersebut dapat kepastian hukum, yang pada akhirnya akan memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak.

SIMPULAN

Akibat hukum atas jual beli tanah berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997 tertanggal 24 Maret 1997 dengan kaidah hukum jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa sepengetahuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Terkait jual beli tanah tanpa persetujuan pasangan akan berkonsekuensi hukum terhadap pengalihan objek tersebut, hal ini sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 bahwa dengan persetujuan suami dan istri, apabila melakukan jual beli harta bersama tanpa persetujuan suami atau istri, maka jual beli tanah harta bersama tersebut harus dilakukan oleh yang berhak namun tidak mempunyai wewenang penuh atau tidak cakap

bertindak sendiri secara hukum untuk menjual tanah milik harta bersama. Jual beli tanah yang dibuat tidak memenuhi syarat materiil sehingga jual beli tanah tersebut tidak sah dan tidak memiliki kepastian hukum.

Perlindungan hukum bagi Pembeli yang beritikad baik (*Good Faith*) wajib dilindungi, sehingga Pembeli beritikad baik mengandung arti pihak yang memperoleh suatu benda (dalam hal ini dengan jual beli) dan kedudukan sah apabila telah dibalik nama Sertifikat, sehingga apabila ada gugatan dari pihak lain dapat diajukan gugatan di Pengadilan Negeri. Berdasarkan ketentuan mengenai peralihan hak milik, cacat cela tersebut dapat menyangkut ketidakwenangan pihak yang mengalihkan, tidak sahnya titel yang mendasari, kejadian tak terduga dalam proses peralihan hak dan/atau tidak sahnya penyerahan. Meski demikian, pembeli baru dapat dianggap beritikad baik, jika dia juga telah memeriksa keabsahan perolehan benda yang dibelinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Akmelen Zurda Putra, *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT* (Tesis Magister Universitas Diponegoro), 2015.
- Astriani Van Bonoe, "Penyelesaian Harta Bersama Berstatus Agunan dalam Perkara Perceraian di Pengadilan Negeri", *Lex Administratum*, Vol. V, No. 5, (Juli, 2017).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/16429/15926>
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 2007.
- Eva Dwinopiantu, "Implikasi dan akibat hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 terhadap pembuatan akta Perjanjian Perkawinan setelah kawin yang dibuat dihadapan Notaris", *Jurnal Ilmu hukum*, Vol. 2, No. 1 <http://journal.uui.ac.id/index.php/Lex-Renaissance/article/view/7990/pdf>
- Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Ombak, Salatiga, 2013.
- Juliana Pretty Sanger, "Akibat Hukum Perkawinan Yang Sah Didasarkan Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan" (2015) *Lex Administratum* 3 (6). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/9172>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.
- Muhammad Tholib, *Manajemen Keluarga Sakinnah*, Pro-U Media, Yogyakarta, 2007.
- Ni Wayan Naging Sidianthi, *Jual Beli Tanah*, artikel skripsi, FH UI, 2010.
- Pedoman Penulisan Tesis*, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023-2024.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 116/Pdt.G/2018/PN.Dpk
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3180/K/Pdt/2019
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/PDT/1997
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, FH UII Press, 2014.
- Rifyal Ka'bah, *Permasalahan Perkawinan Dalam Majalah Varia Peradilan*, IKAHI, Jakarta, 2008.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Internusa, Jakarta, 1985.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.