

**TINJAUAN YURIDIS PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
ATAS HARTA BERSAMA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI
HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 246/PDT.G/2021/PN.
PLG)**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum**

Oleh :

DELLA AGUSTINA

NIM: 502020201

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

2024

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

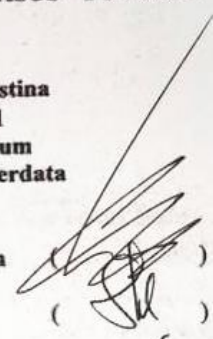
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO.246/PDT.G/2021/PN.PLG)



NAMA : Della Agustina
NIM : 502020201
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing

1. Dr. Arif Wisnu Wardhana SH., M.Hum
2. Hj. Susiana Kifli, SH., MH

()

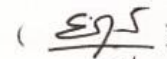
Palembang, April 2024

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

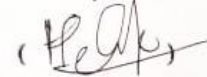
Ketua : Rosmawati, SH., MH

()

Anggota : 1. Mona Wulandari, SH., MH

()

2. Dr. Helwan Kasra, SH., M.Hum

()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum
NBM/NIDN : 725300 / 0210116301

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Della Agustina

Nim : 502020201

Program Studi : Ilmu Hukum

Prog. Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Studi Kasus Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. Plg

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 246/PDT.G/2021/PN. PLG).

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Maret 2024



ng menyatakan,

Della Agustina

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- ❖ **Orang yang hebat adalah orang yang memiliki kemampuan menyembunyikan kesusahan, sehingga orang lain mengira bahwa ia selalu senang. (Imam Syafi'i)**
- ❖ **Keberhasilan adalah hasil dari kerja keras, ketekunan, dan belajar dari kegagalan. (Colin Powell)**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- ❖ **Kedua Orang Tua saya Bapak Albin dan Ibu Helmi yang selalu memberikan doa dan semangat**
- ❖ **Kakakku tersayang Lia Novita**
- ❖ **Seluruh Teman dan Sahabat saya**

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 246/PDT.G/2021/PN. PLG).

DELLA AGUSTINA

Dalam kehidupan sehari-hari perjanjian jual beli adalah salah satu kegiatan yang tidak dapat dipungkiri yang mana banyak sekali masyarakat masih melakukan jual beli dibawah tangan atau tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Selain itu masih banyak pasangan suami istri yang melakukan pengalihan berupa harta bersama tanpa sepengetahuan pasangan masing-masing. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa dan mengetahui: 1). Bagaimana akibat hukum jual beli tanah yang menyatakan batal demi hukum atas harta bersama berdasarkan putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. Plg. 2). Apakah pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim sebagai bentuk dari perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. Plg merupakan keputusan yang tepat karena Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi Tergugat I guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang di perjual belikan sehingga dapat mendapatkan hak nya.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Selain itu, dalam penelitian ini juga menggunakan metode pengumpulan data: metode kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dan metode deskriptif kualitatif.

Berdasarkan dari penelitian ini maka dapat ditarik kesimpulan bahwa: 1). Akibat hukum dari penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa sepengetahuan istri Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN.Plg adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Akibatnya pihak pelawan mengalami kerugian materiil sehingga Terlawan I dan Terlawan II harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya. 2). Pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim Putusan No. 24/Pdt.G/2021/PN. Plg merupakan sebagai bentuk dari perlindungan hukum bagi pihak pelawan terbukti merupakan keputusan yang tepat, karena Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang diperjualbelikan tanpa sepengetahuan tergugat.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Harta Bersama, Pejabat Pembuat Akta Tanah

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji syukur kepada Allah SWT karena atas rida-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi syarat kelulusan pada program sarjana di Jurusan Pendidikan Hukum Perdata, Universitas Muhammadiyah Palembang. Skripsi dengan judul TINJAUAN YURIDIS PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 246/PDT.G/2021/PN. PLG), skripsi ini disusun selain untuk memenuhi kebutuhan tugas akhir, diharapkan juga dapat memberikan wawasan lebih bagi para pembaca.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari masih terdapat kesalahan dan kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas kesalahan yang mungkin ditemukan di dalamnya.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, SE., MM., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
2. Bapak Abdul Hamid Usman SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Beserta staffnya.
3. Bapak/ibu Wakil Dekan I, II, III, dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudistira Rusydi, SH., M.Hum., selaku Ketua Prodi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

5. Bapak Dr. Arief Wisnu Wardhana SH., MH selaku Dosen Pembimbing I yang selalu sabar memberikan arahan dan petunjuk dalam penulisan skripsi ini
6. Ibu Susiana Kifli SH., MH selaku Dosen Pembimbing II, yang telah banyak memberikan arahan dan petunjuk dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Ismail Petanasse SH., MH selaku Pembimbing Akademik, yang telah banyak memberikan inspirasi dan semangat.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
9. Orang tua dan kakak tercinta yang selalu memberi dukungan kepada penulis selama proses pengerjaan skripsi sampai dengan selesai.
10. Teman-teman dekat yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga setiap bantuan mterill dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebnagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Palembang, Maret 2024
Penulis

Della Agustina

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	7
D. Kerangka Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Tanah	Error! Bookmark not defined.
2. Pengertian Jual Beli Tanah	Error! Bookmark not defined.
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah	Error! Bookmark not defined.
4. Peralihan Hak Audatas Tanah Karena Jual Beli Error! Bookmark not defined.	Error! Bookmark not defined.
B. Tinjauan Umum Tentang Harta Bersama.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Harta Bersama.....	Error! Bookmark not defined.
2. Terbentuknya Harta Bersama	Error! Bookmark not defined.

4. Hak dan Kewajiban Suami Istri Terhadap Harta Bersama ...	Error! Bookmark not defined.
C. Tinjauan Umum tentang Hak Milik.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Hak Milik	Error! Bookmark not defined.
2. Subyek Hak Milik	Error! Bookmark not defined.
3. Terjadinya Hak Milik	Error! Bookmark not defined.
BAB III PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.
A. Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama yang Menyatakan Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PLG	Error! Bookmark not defined.
B. Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PENUTUP	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	13
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan manusia. Indonesia sebagai negara agraris menjadikan tanah tidak hanya sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal saja namun juga sebagai sumber pertanian atau perikanan. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, Sehingga dengan meningkatnya populasi manusia hal ini menyebabkan semakin sedikitnya ketersediaan lahan yang ada. Dengan persediaan lahan yang semakin sedikit hal ini menimbulkan banyak sekali permasalahan di dalam nya, dengan itu pemerintah indonesia berupaya untuk memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah.

“Regulasi pemerintah dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum tentang pertanahan disebutkan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dasar pertimbangan diundangkannya UUPA yaitu:”¹

1. Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur
2. Bahwa hukum agraria yang berlaku sebelum UUPA sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di

¹ Indah Sari, “*Hak- Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA)*,” Jurnal Mitra Manajemen 9, no. 1 (2020): hlm 15.

dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta,

3. Bahwa sebelum diberlakukannya UUPA hukum agraria bersifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping diberlukannya juga hukum barat,
4. Bahwa bagi rakyat asli Indonesia hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

Sebelum dikeluarkan nya UUPA indonesia memiliki dua sistem hukum mengenai pertanahan yang digunakan pada saat itu, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan pada hukum barat yang di atur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW). Setelah berlakunya UUPA maka aturan hukum yang dualisme tersebut dihapuskan dengan tujuan meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan yang ada di Indonesia.

“Setelah diundangkan UUPA Tahun 1960, pengertian tanah ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi dikuasai langsung oleh negara yang artinya negara dikonstruksikan bukan sebagai subjek pemilik tanah, negara sebagai organisasi kekuasaan yang bertindak selaku badan penguasa yang diberikan wewenang oleh rakyat”.²

“Pada pasal 16 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain adalah hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Salah satu cara untuk mendapatkan peralihan hak atas tanah bisa melalui dengan cara hibah, lelang, jual beli tanah dan peralihan hak karena peleburan atau penggabungan dan pemindahan hak lain sebagainya”.³

“Macam-macam hak atas tanah dijelaskan dalam Pasal 16 *juncto* Pasal 53 UUPA dikelompokkan dalam 3 macam yakni, hak atas tanah yang bersifat tetap, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak

² Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm 3

³ Jemi Grahono, “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,” *Lex Renaissance* 5, no. 3 (2020): hlm 6.

atas tanah yang bersifat sementara. Namun berdasarkan dari asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu hak primer dan hak sekunder”.⁴

1. Hak atas tanah bersifat primer ialah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara yang terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder ialah hak atas tanah sekunder berasal dari tanah yang dikuasai pihak lain, meliputi Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan atau HaB tanah Hak Milik, Hak Pakai diatas Tanah Pengelolaan atau Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (gadai tanah) Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

“ dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang dicabut dan tidak berlaku lagi dalam buku KUHPdata II tentang tanah”.⁵

“Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah bukan lagi seperti suatu perjanjian dalam KUHPdata Pasal 1457, melainkan menjadi suatu perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah.”⁶ Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Yang dimaksud dengan beralih adalah terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan disebabkan oleh peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya seperti diwariskan atau karena perkawinan (menjadi kepunyaan suami-isteri). Sedangkan dialihkan ialah adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut”.⁷

“Proses jual beli yang memiliki kepemilikan sertifikat terhadap subyek yaitu penjual atau pihak yang terkait memberi resiko yang lebih kecil

⁴ Eva Riska Supriyadi, Yulanda dan Mahfud “Implementasi Rona Terhadap Hak Tanggungan Tanah Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli,” *Semarang Law Review (SLR)* 1, no. 2 (2020): hlm 2.

⁵ Made Suartini, Dewa Gede Budiarta, dkk, “Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom,” *Majalah Ilmiah Untab* 17, no. 1 (2020): hlm 64.

⁶ Arivan Amir “Peralihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali,” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): hlm 53.

⁷ Cindy Claudia Rondonuwu dkk, “Suatu Tinjauan Terhadap Batalnya Jual Beli Tanah Karena Tidak Terjadnyinya Peralihan Hak,” *Lex Privatum X*, no. 1 (2022): hlm 20.

dibandingkan pada sertifikat yang belum didaftarkan kepemilikannya.⁸ Pada Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, harus didaftarkan. Namun kenyataannya sebagian besar masih banyak yang belum mendaftarkannya.”⁹

“Jual beli harus sesuai dengan syarat sah perjanjian jual beli apabila tidak memenuhi syarat maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan bagi pihak yang berkepentingan. Dalam proses pelaksanaan jual beli tanah memiliki 2 syarat yang harus dipenuhi yaitu:”¹⁰

1. Syarat materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan.
- b. Pembeli berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formil

Syarat formil jual beli tanah baru bisa dilaksanakan apabila syarat materiil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adapun hal yang harus diperhatikan yaitu pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh

⁸ Bethari Laksita, “*Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)*,” Publikasi ilmiah (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020): hlm 3.

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 7.

¹⁰ Ramadhan Wahyu Pamungkas dan Arsin Lukman, “*Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Kwitansi*,” Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP) 6, no. 3 (2022): hlm 10.

para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi.

Hal terpenting dalam jual beli tanah adalah harus mengetahui bahwa yang menjadi objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tanah tersebut dijual oleh orang yang benar-benar berhak atas tanah tersebut. Apabila yang menjadi objek jual beli tanah tersebut merupakan harta gono gini, maka harus dilakukan dengan persetujuan dari pihak istri dan suami, jika salah satu dari pihak tersebut tidak menyetujui atas jual beli tanah tersebut maka perbuatannya dianggap sebagai melawan hukum yang mana jual beli dapat batal secara hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian jual beli.

“Dalam Undang-undang Perkawinan, apabila tidak terdapat perjanjian perkawinan, maka sejak berlangsungnya perkawinan , berlaku persatuan bulat antar harta kekayaan suami dan istri”.¹¹ Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan: *“Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.”* Ini berarti dalam hal suami ingin menghibahkan harta bersama kepada keponakannya, suami harus mendapatkan izin dari istrinya”.

Bagi suami istri yang melangsungkan perkawinan dijelaskan pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yaitu *“harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”*.

¹¹ Wihardjo, Ramadhany R, *Kedudukan Harta Bersama Pada Perkawinan Campuran* (Makassar: Nas Media Indonesia, 2023): hlm 5.

“Dalam harta benda perkawinan menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, terdapat 2 bagian harta, yaitu:”¹²

1. Harta Bersama

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan yang berlangsung sampai dengan putusnya perkawinan tanpa membedakan dari mana harta itu berasal.

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

“Perbuatan hukum menyangkut harta bersama, seperti menjual atau menjaminkan, baik dilakukan oleh salah satu pihak, suami atau istri diperlukan adanya persetujuan pasangan (*spouse letter*).”¹³

Dalam sangketa jual beli tanah yang merupakan harta gono gini yang terjadi di Kota Palembang. Adapun duduk perkara yang menjadi permasalahan ini dimulai pada tanggal 16 januari 2017 di mana ketika Tergugat I dan Tergugat II membuat pengikatan jual beli dibawah tangan dan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan objek yang diperjualbelikan berupa sebidang tanah seluas : 1.031 M2 (seribu tiga puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 821 GS. No. 363/1974 yang terletak di JL. Bay Salim No. 15 Palembang, namun harta ini diperoleh Tergugat II selama menikah

¹² Elva Monica Hubertina, Liza Priandhini dan Daly Erni “*Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri*”, (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru No. 1/PDT.G/2019/PNKTB),” Indonesian Notary 3, no. 19 (2021): hlm 28.

¹³ Moch Isnaeni, *Hukum Perkawinan Indonesia* (Surabaya: PT Revka Petra Media, 2016): hlm 23.

dengan Penggugat. dan Pengikatan Jual Beli tanah dan rumah tersebut tanpa adanya persetujuan dari Penggugat atau istri sah dari Tergugat II dan perbuatan ini adalah Perbuatan Melawan Hukum dan dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat lagi. Perkara ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Palembang dengan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN. Plg.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana akibat hukum jual - beli tanah yang menyatakan batal demi hukum (Studi Kasus Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN PLG) ?
2. Apakah pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup

Sejalan dengan objek yang diteliti dan untuk membatasi permasalahan yang akan dibatasi, maka ruang lingkup penelitian ini dititik beratkan pada pengkajian akibat hukum dan upaya dalam penyelesaian sengketa terhadap Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. PLG).

2. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui apa akibat hukum yang terjadi apabila jual – beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum yang disebabkan tidak adanya persetujuan dari pihak istri.
- 2) Untuk mengetahui apa saja langkah hukum yang dapat diambil dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

D. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
2. Jual Beli adalah “suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan menjelaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan”.¹⁴
3. Tanah adalah “bagian dari bumi yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.¹⁵

¹⁴ Heriyansah, dkk, *Akad Jual Beli Tanah Secara Kredit Perspektif Hukum Ekonomi Syariah* (Jambi: Zabags Qu Publish, 2022): hlm 7.

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2020): hlm 3.

4. Batal Demi Hukum Artinya “putusan yang sejak semula dijatuhkan, (putusan itu) dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi dan tidak memenuhi syarat materil”.¹⁶
5. Harta Bersama Definisi harta bersama yaitu “harta benda yang diperoleh bersama oleh suami istri selama perkawinan”.¹⁷
6. Suami adalah salah seorang pelaku dalam pernikahan yang berjenis kelamin pria yang berikrar sakral, berucap janji untuk memperistri Istrinya.
7. Istri adalah wanita yang telah dinikahi dan bersuami dengan status menikah. Salah seorang pelaku pernikahan yang berjenis kelamin wanita yang di nikahi oleh seorang Pria atau suami, seorang wanita biasanya menikah dengan seorang pria dalam suatu upacara pernikahan yang diakui secara sah secara agama dan hukum negara

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara bertindak menurut sistem aturan yang bertujuan agar kegiatan praktis terlaksana secara rasional dan terarah sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan optimal. Metode penelitian memiliki peran penting untuk mendapatkan data yang akurat dan terpercaya.

a. Jenis dan Sifat Penelitian

¹⁶ Irsan Arief, *Memahami Kesalahan Penyusunan Surat Dakwaan* (Jakarta: Mekar Cipta Lestari, 2021): hlm 12.

¹⁷ Natsir Asnawi, *Hukum Harta Bersama* (Jakarta: Prenada Media, 2022): hlm 8.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*), dengan sifat penelitian deskriptif, Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

b. Jenis Data

Sehubung dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang mana data sekunder terdiri dari yaitu:

1) Bahan hukum primer

Data hukum primer yang diperoleh dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, yang publikasi tersebut terdiri dari buku-buku yang mengenai hukum harta bersama dan lain-lain, jurnal-jurnal hukum, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.

1) Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik kepustakaan (*study document*) dengan cara menganalisis data yang telah dikumpulkan

secara tekstual, yang kemudian diolah dan dihubungkan dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini. Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum kualitatif.

2) Teknik Analisis Data

Untuk menyesuaikan analisis data dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan penelitian skripsi ini, maka penelitian dalam skripsi ini dianalisis secara kualitatif. Analisis dilakukan dengan cara menafsirkan data secara bermutu dalam bentuk penulisan kalimat yang teratur, logis. Hal itu bermanfaat untuk menjawab permasalahan yang ada dalam perumusan permasalahan yang kemudian digunakan untuk menyimpulkan penelitian dalam skripsi.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini secara keseluruhan disusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Menjelaskan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan, Kerangka Konseptual, Metode penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Yang menyajikan Tinjauan Umum tentang Jual Beli, dan Tinjauan Umum tentang Harta Bersama.

BAB III Pembahasan

Yang berisikan pemaparan hasil penelitian yang menguraikan dan menganalisa masalah tentang akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah yang dialihkan tanpa persetujuan istri dan beserta upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak berdasarkan Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. Plg

BAB IV Penutup

Yaitu bagian akhir dari skripsi yang berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Asnawi, Natsir, *Hukum Harta Bersama* (Jakarta: Prenada Media, 2022).
- Anita D.A. Kolopaking, “ *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*” (Bandung: PT. Alumni, 2013) hlm. 68
- Arief, Irsan, *Memahami Kesalahan Penyusunan Surat Dakwaan* (Jakarta: Mekar Cipta Lestari, 2021).
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, “ *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Gramedia, 2010), hlm 6-10
- Heriyansah, dkk. *Akad Jual Beli Tanah Secara Kredit Perspektif Hukum Ekonomi Syariah* (Jambi: Zabags Qu Publish, 2022).
- H.M Arba dan Diman Ade Mulada, “*Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya.*” (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm 3
- H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Isnaeni, Moch, *Hukum Perkawinan Indonesia* (Surabaya: PT Revka Petra Media, 2016).
- Salim HS, “ *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*”, (Jakarta: Sinar Grafika 2021), hlm 25
- Sembiring, Julius, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018).
- Suyanto, “ *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.*” (Surabaya: CV. Jakad Publishing, 2019). Hlm. 59-60
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Urip, Santoso. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Pertama. (Jakarta: Kencana, 2020).

....., *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012) hlm 92.

....., *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2019) hlm

Wihardjo, Ramadhany R, *Kedudukan Harta Bersama Pada Perkawinan Campuran* (Makassar: Nas Media Indonesia, 2023).

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

3. Jurnal dan Karya Ilmiah

Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): hlm 53.

Ade Dwi Aprilia dan Agus Supriyo, "*Jual Beli Tanah yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut UU No 5 Tahun 1960*," *Madani Legal Review* 6, no. 2 (2022): hlm 16–32.

Albert Kristanto dan Liliana Tedjosaputro, "*Perlindungan Hukum Terhadap Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan Suami/Istri*," *Jurnal JURISTIC* 1, no. 01 (2020): hlm 127.

Agustin Hanapi dan M Furqan, "*Konsep Penyelesaian Utang Bersama Suami Istri Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*," *Ahkamul Usrah: ss HUKUM Keluarga dan Peradilan Islam* 1, no. 1 (2021): hlm 111

Bambang Sudiarto, "Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA," *AL-QISTH LAW REVIEW* 5, no. 1 (2021): hlm 11.

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 22 November 2023.

Grahono, Jemi. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *Lex Renaissance* 5, no. 3 (2020): 671.

I Gusti Ayu Widiadnyani, Ratna Artha Windari, dan Ketut Sudiatmaka, "*Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria*," *Jurnal*

Komunitas Yustisia 1, no. 1 (2020): hlm. 45

Kholil Nawawi, "*Harta Bersama Menurut Hukum Islam dan Perundang-undangan di Indonesia*," Mizan: Journal of Islamic Law 1, no. 1 (2018): 1–16.

Laksita, Bethari, "Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)." *Publikasi ilmiah*. Universitas Muahmmadiyah Surakarta, 2020.

Mayore, Fredrik Saranaung, "*Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*," Lex Crimen 6, no. 1 (2017): 14.

Monica E Hubertini, Priandhini Liza dan Erni Daly, "Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri "(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru No. 1/PDT.G/2019/PNKTB)." *Indonesian Notary* 3, No. 19 (2021): 287–288.

Mogi Ksatria Prayogi dan Rusdianto Sesung, "*Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal di Perseroan Terbatas*," Jurnal Selat 5, no. 2 (2018). hlm 191–203.

Miftahul Khair Patahuddin, "*Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*," Lex Administratum 11, no. 1 (2023): 4.

Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, dan Ni Ketut Sari Adnyani, "*Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*," Jurnal Komunitas Yustisia 5, no. 3 (2022): 66.

M Burhanuddin Ubaidillah dan M Shinwanuddin, "*Studi Normatif Yuridis Sengketa Penyalah Gunaan Harta Gono Gini*," USRATUNA: Jurnal Hukum Keluarga Islam 06, no. 02 (2023): 10.

Nabilah Khairunnisa Darwin dan Gunawan Djajaputra, "*Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960*," Jurnal Pendidikan dan Konseling 5, no. 1 (2022): 316–327.

Ongky Alexander, "*Efektivitas Pembagian Harta Gono Gini Pasca Perceraian dalam Perspektif Yuridis Sosialogi*," El-Ghiroh 16, no. 1 (2019): hlm. 119

- Pamungkas Ramadhan Wahyu dan Arsin Lukman. “Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Kwitansi.” *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* 6, no. 3 (2022): 10596.
- Revi Inayatillah, Sonny Dewi Judiasih, dan Anita Afriana, “*Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin*,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* 1, no. 2 (2018): 192.
- Rondonuwu Cindy C, Roy V. Karamoy, Doodoh Marthin, “Suatu Tinjauan Terhadap Batalnya Jual Beli Tanah Karena Tidak Terjadnyinya Peralihan Hak.” *Lex Privatum X*, no. 1 (2022): 209.
- Riska Eva, Yulanda Supriyadi, dan Muh Afif Mahfud. “Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Tanah Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli.” *Semarang Law Review (SLR)* 1, no. 2 (2020): 2.
- Sari, Indah. “Hak- Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA).” *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020): 15–16.
- Suartini Made, Budiarta Gede Dewa, dkk. “Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom.” *Majalah Ilmiah Untab* 17, no. 1 (2020).
- Yosi Irawan, “*Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Sebagai Harta Bersama*,” *Lambung Mangkurat Law Journal* 3, no. 1 (2018): hlm 7.
- Windi Arista, “*Implementasi Asas Keseimbangan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*,” *JUSTICI* 14, no. 2 (2022): hlm 2.