

**PENERAPAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MERUPAKAN HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1/PDT.G/2019/PN.LBT)**

Desvia Winandra

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: desvia.winandra@gmail.com)

Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

The sale and purchase of land principles in National Land Law is a transfer of land rights that are clear and cash. This means that the transfer of land rights carries out in front of an authorized public official and the payment is being done by cash and simultaneously. The problem of this research is how to apply the principle of clear and cash in the sale and purchase of land which is a joint property in marriage in the Decision of the Lembata District Court Number 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt. The research method used is normative legal research by examining literature through the statute approach and case approach. The result showed the sale and purchase of land in this case was not carried out clearly, because the implementation of the sale and purchase of land was unknown and not approved by his wife even though the property's certificate is written in the name of the husband, where the land is joint property. The sale and purchase of land is also not carried out by PPAT, even though the land has a Freehold Certificate which was made by Notary Public/ PPAT of Lembata Regency. Regarding the implementation of the cash principle, the act of buying and selling land are carried out by cash principle even though the payment is made three times, because cash is an agreement about the price, not the payment methods. The principle of clear and cash are important to be remembered in the act of buying and selling land.

Keywords: *Clear and Cash Principle, Sale and Purchase of Land, Joint Property, Marriage*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa ialah sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya yang beraneka ragam.¹ Fungsi tanah bagi manusia antara lain: pertama, tanah dapat dijadikan sebagai lahan pertanian yang dapat digunakan oleh para petani dan

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hal. 4.

para pengusaha untuk mencari nafkah melalui hasil panennya. Kedua, tanah sebagai tempat untuk berbagai macam aktivitas. Ketiga, tanah sebagai tempat usaha. Keempat, tanah sebagai bahan baku produksi bangunan dan pendukung pembentukan hasil tambang yang di dalamnya dapat terkandung bahan bakar seperti minyak, gas alam, batu bara. Oleh karena itu, tanah memiliki berbagai macam manfaat yang penting bagi kehidupan manusia.

Tanah merupakan hal yang sangat berarti dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan tanah tidak hanya merupakan sumber penghidupan bagi manusia untuk mencari nafkah saja, akan tetapi tanah juga sebagai tempat permukiman. Tanpa adanya tempat tinggal sebagai tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan manusia, setiap orang tidak dapat hidup selayak manusia seutuhnya.

Manusia salah satunya berhak atas tempat tinggal sebagaimana bentuk perwujudan dari hak asasi manusia. Hal ini ditegaskan pada Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut dengan UUD 1945) yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Selain itu, Warga Negara Indonesia sebagai Bangsa Indonesia berhak untuk menggunakan tanah sepenuhnya yang ada di wilayah Republik Indonesia, karena tanah termasuk dalam kekayaan alam yang dimaksud.² Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sepuh-penuhnya untuk kemakmuran rakyat”.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA) juga mengatur mengenai hak atas tanah, dimana dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:

² *Ibid.*, hal. 3-4.

“Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Pasal tersebut tersebut dapat diartikan setiap orang dapat menggunakan tanah yang bersangkutan. Setiap orang adalah semua Warga Negara Indonesia tanpa memandang setiap individu, baik laki-laki ataupun wanita. Hal tersebut diuraikan pada Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Akan tetapi kekuasaan hak atas tanah tersebut perlu diingat juga, bahwa penggunaan tanah juga di batasi sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini disebutkan dalam Pasal 6 UUPA. Artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Terkait dengan hak atas tanah itu, terdapat berbagai macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:³

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hal. 286.

- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Tanah;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Kekuasaan atas penggunaan hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat menentukan kehidupannya. Setiap orang dalam kehidupannya memiliki rencana masing-masing terhadap tanah yang dimilikinya, tergantung dan sesuai kebutuhannya. Selain itu, karakteristik dari tanah adalah tidak dapat diciptakan oleh manusia. Hal ini dapat diartikan bahwa jumlah tanah adalah terbatas, karena seiring kebutuhan manusia yang semakin banyak dan populasi manusia yang semakin meningkat. Oleh karena itu, kepemilikan tanah dapat dijadikan aset bagi seseorang dan jual beli tanah menjadi hal yang seringkali ditemukan dalam kehidupan sehari-hari.

Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti perjanjian pada umumnya, bahwa “Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana kesepakatan harus terjadi oleh antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dan harus memenuhi unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1320 KUHPer”.⁴

Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Artinya bahwa perbuatan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang digunakan dalam UUPA dilandaskan pada hukum adat, karena hukum adat adalah hukum asli Indonesia yang sesuai dengan kepribadian Bangsa

⁴ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, (Volume XXXV, Nomor 1, 2005), hal. 37.

Indonesia. Hukum adat tersebut masih harus dibersihkan dari cacatnya yang tidak asli dan kemudian disempurnakan dalam tuntutan zaman.⁵

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.

Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Hal ini dikarenakan menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah:

“Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis”.⁶

Oleh karena itu, asas terang dan tunai menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah. Asas terang dan tunai dalam praktek jual beli tanah seringkali terjadi di masyarakat sehingga merupakan salah satu konsep yang dapat diartikan juga sebagai sifat keterbukaan dalam bertransaksi. Terang dapat diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan para pihak dan PPAT. Sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Sebelum melakukan perbuatan jual beli tanah, sangatlah penting untuk mengetahui asal usul dari kepemilikan harta benda. Terkait harta benda, sangatlah erat hubungannya dengan perkawinan. Perkawinan menimbulkan

⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 163.

⁶ Badan Pembina Hukum Nasional, “Naskah Akademis RUU tentang Hukum Acara Perdata”, www.bphn.go.id, 29 Agustus 2020.

berbagai akibat hukum, antara lain terkait hak dan kewajiban suami istri, hubungan hukum dengan anak dan keturunannya serta harta benda dalam perkawinan.⁷ Objek yang dapat diperjualbelikan terhadap harta benda yang berupa tanah dapat berasal dari harta pribadi dan harta perkawinan.

Harta benda di dalam perkawinan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu harta bersama dan harta bawaan. Mengenai harta bersama dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 (Undang-undang Perkawinan), bahwa “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”. Selain itu, Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan juga menjelaskan bahwa mengenai harta bersama tersebut, “suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Sedangkan mengenai harta bawaan dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-undang Perkawinan, bahwa “harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain”. Berkaitan dengan hak harta bawaan, diatur juga dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Perkawinan yang menyatakan bahwa “suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta benda yang dimilikinya”. Harta bawaan atau harta pribadi meliputi harta yang dibawa masuk ke dalam perkawinan dilangsungkan serta harta yang diperoleh masing-masing suami dan istri dari hadiah, hibah, atau warisan baik sebelum perkawinan dilangsungkan maupun sepanjang perkawinan.⁸

Suatu perjanjian perkawinan bisa dilaksanakan baik sebelum ataupun pada saat perkawinan berlangsung. Perjanjian kawin mulai berlaku terhadap suami istri sejak perkawinan dilangsungkan.⁹ Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Perkawinan yang menyebutkan bahwa:

“Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang

⁷ Benny Djaja, *Perjanjian Kawin: Sebelum, Saat, dan Sepanjang Perkawinan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hal. 8.

⁸ *Ibid.*, hal. 9.

⁹ *Ibid.*, hal. 12.

disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut”.

Akan tetapi dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015, perjanjian perkawinan bisa dibuat selama perkawinan berlangsung. Oleh karena itu apabila di dalam perkawinannya baik sebelum, saat ataupun sepanjang perkawinan tidak dilaksanakan perjanjian perkawinan, maka suami istri yang terikat perkawinan secara sah tersebut terhadap harta benda yang dimilikinya telah terjadi pencampuran harta benda, yang disebut dengan harta bersama ataupun harta gono gini. Terkait kepemilikan atas harta bersama, suami dan istri memiliki kedudukan hak yang sederajat.

Apabila prosedur peralihan hak atas tanah mengesampingkan salah satu pihak baik dari suami ataupun istri terhadap harta bersamanya, maka dapat mengakibatkan terhadap peralihan hak atas tanahnya adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini dikarenakan pihak yang melanggar ketentuan tersebut bisa dilakukan baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya, sehingga dapat digugat dengan Pasal 1365 KUHPer mengenai perbuatan melanggar hukum. Pasal 1365 KUHPer menyatakan bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Hal tersebut dapat terjadi misalnya pembeli baru mengetahui bahwa objek yang telah dibelinya ternyata merupakan tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama, yang belum disetujui oleh istri, sehingga pembeli digugat setelah terlaksananya proses jual beli tanah tersebut. Maka sangatlah penting untuk pembeli memperhatikan asas terang dan tunai dalam melaksanakan jual beli tanah agar pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan hingga pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut tidak terjadi suatu sengketa ataupun permasalahan dikemudian hari.

Sebagai contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Lembata, Nusa Tenggara Timur dengan Nomor Perkara: 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt. Kasus ini

merupakan kasus jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa sepengetahuan para pihak yang bersangkutan, yaitu istri selaku Penggugat. Perbuatan jual beli dilakukan secara sepihak dengan diam-diam oleh suami selaku Tergugat I yang menjual tanah dan bangunan kepada pembeli selaku Tergugat II. Tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama, karena latar belakang situasi dan kondisi suami yang sedang membutuhkan uang. Padahal, pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali yang diketahui oleh seorang saksi dan Kepala Desa. Hal tersebut terjadi, karena Pembeli/Tergugat II merasa percaya kepada penjual/Tergugat I yang masih memiliki hubungan keluarga dengan penjual/Tergugat I dan juga penjual/Tergugat I yang merupakan mantan Camat Lebatukan yang sekaligus melekat sebagai PPAT dengan latar pendidikan Sarjana Hukum. Oleh karena itu, pembeli/Tergugat II bersedia dan sepakat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut yang ditawarkan oleh Tergugat I.

Pada kasus tersebut dapat dilihat bahwa para pihak, baik penjual ataupun pembeli kurang menegakkan asas terang dan tunai dalam jual beli yang tanah dan bangunannya merupakan harta bersama di dalam perkawinan. Sehingga, setelah terjadinya jual beli baru dirasakan adanya suatu permasalahan. Berdasarkan alasan tersebut diangkatlah judul penelitian “Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt.)?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal hukum dan artikel hukum.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dan pendekatan kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt. Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pengolahan data dalam penelitian normatif ini dilakukan secara kualitatif yang dilakukan dengan menelaah data sekunder, serta dengan penyajian data sekaligus dengan analisisnya.

II. PEMBAHASAN

Konsep jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang diatur dan digunakan hingga saat ini dalam UUPA diadopsi berdasarkan hukum adat. Pasal 5 UUPA berbunyi “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan lainnya, segala dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Artinya bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria, dalam hal ini adalah mengenai jual beli tanah.

Jual beli tanah merupakan hal yang seringkali dilakukan oleh masyarakat. Hal ini disebabkan oleh karena tanah merupakan salah satu kebutuhan primer. Perbuatan jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum di mana seseorang membeli tanah melepaskan haknya kepada si pembeli untuk selama-lamanya yang bersifat terang dan tunai.

Terang artinya suatu asas menghendaki bahwa jual beli tanah itu dilakukan secara terbuka, bukan sesuatu perbuatan yang ditutupi atau tersembunyi. Jual beli dilakukan di hadapan dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa

terhadap tanah adat ataupun PPAT untuk tanah yang sudah bersertipikat dan pada daerah yang sudah terdapat cukup PPAT yang fungsinya untuk:

- a. Menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku dan dilakukan dengan dipenuhinya asas terang;
- b. Mewakili warga desa sebagai bentuk dari unsur publisitas.

Oleh karena itu, jual beli dilakukan di hadapan para pihak, diantaranya ada penjual, pembeli dan saksi minimal 2 (dua) orang serta di hadapan PPAT. Saksi yang dimaksud adalah minimal terdiri dari seorang Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah Desa lokasi tanah yang diperjualbelikan yang bersedia.

KUHPer juga memberikan penjelasan mengenai asas terang. Pasal 1868 KUHPer menyebutkan bahwa:

“suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya”.

Pengaturan tersebut memberikan pengertian bahwa asas terang dalam jual beli tanah dibuktikan dengan adanya akta autentik yang diwujudkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal perbuatan jual beli tanah adalah PPAT.

Sedangkan tunai artinya pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli serta pembayaran dilakukan secara tunai dengan harga yang disetujui bersamaan dengan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan secara serentak.

Dalam hukum adat, tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena yang disebut jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual dengan harga yang telah disetujui bersama.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, perbuatan jual beli tanah dilakukan secara diam-diam

oleh suami tanpa diketahui dan adanya persetujuan dari istri. Status hubungan suami-istri tersebut adalah sah dan tidak memiliki perjanjian pemisahan harta perkawinan. Maka, secara otomatis tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama.

Terkait harta bersama diatur dalam Pasal 35 Undang-undang Perkawinan, yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Dari pengertian tersebut dapat ditafsirkan bahwa harta bersama adalah harta milik suami dan istri secara bersama-sama. Meskipun salah satu pihak yang bekerja, tetapi harta tersebut dimiliki secara bersama-sama. Mengenai benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan berupa rumah, meskipun alas haknya tertulis nama salah satu saja yaitu suami ataupun istri, hal tersebut tidak menghilangkan statusnya sebagai harta bersama.

Selain itu, Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan juga menjelaskan bahwa mengenai harta bersama tersebut, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Oleh karena itu, harta bersama merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan, di mana harta tersebut dapat dinikmati dan digunakan secara bersama oleh suami dan istri serta dapat dialihkan kepada orang lain secara bersama oleh suami dan istri.

Kepemilikan atas harta bersama dipegang oleh suami dan istri. Suami dan istri memiliki kewenangan yang sederajat, tanpa memandang apakah status suami yang lebih tinggi karena sebagai kepala keluarga ataupun istri sebagai kepala rumah tangga. Oleh sebab itu, setiap tindakan hukum peralihan hak atas harta bersama maka hukum tidak membenarkan dilakukan salah satu pihak saja tanpa persetujuan suami ataupun istri sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan. Apabila suami ingin bertindak terhadap harta bersamanya, maka suami harus membicarakannya terlebih dahulu kepada pasangannya yaitu istrinya untuk mendapatkan persetujuannya. Begitu juga sebaliknya dengan istri, apabila istri ingin bertindak dalam hal melakukan perbuatan jual beli terhadap harta bersamanya, maka wajib untuk diketahui oleh suaminya dan mendapatkan

persetujuan darinya. Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan merupakan ketentuan yang bersifat wajib atau dapat dikatakan imperatif. Apabila peralihan hak atas harta bersama dikesampingkan, maka peralihan atas hak tersebut dapat dibatalkan.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, terkait ketentuan harta bersama dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan telah dilanggar. Hal ini disebabkan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan menyatakan bahwa suami ataupun istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Akan tetapi dalam kasus ini kesepakatan dan persetujuan istri diabaikan.

Selanjutnya di dalam proses peralihan hak atas tanahnya melalui perbuatan jual beli,

pentingnya para pihak yaitu penjual dan pembeli harus hadir di tempat perjanjian untuk menyaksikan, memberikan persetujuan, dan menandatangani akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Sebelum dilaksanakannya pembuatan akta jual beli, dilakukanlah terlebih dahulu pengecekan sertipikat pada kantor pertanahan setempat. Setelah selesai pengecekan sertipikat telah sesuai dengan buku tanah, maka selanjutnya melakukan pembayaran pajak-pajak kewajiban penjual dan pembeli yaitu pajak PPh (penjual) dan pajak BPHTB (pembeli) dilanjutkan proses validasi pajak PPh.

Walaupun tanah tersebut dalam sertipikat hak atas tanahnya tercantum atas nama salah satu pihak yaitu suami, akan tetapi istri sebagai bagian dari pemilik atas tanahnya juga wajib hadir untuk mengetahui, memberikan persetujuan serta menandatangani akta jual beli. Seperti pada halnya kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, di mana istri tidak ikut dilibatkan untuk hadir pada tempat perjanjian. Mengingat pengertian asas terang ialah bukan suatu perbuatan hukum yang gelap dan yang tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, hal tersebut membuktikan bahwa perbuatan jual beli tanah tidaklah memenuhi asas terang. Hal ini disebabkan oleh karena suami selaku penjual tidak melibatkan istri sebagai

salah satu pemegang hak atas tanah yang sah, dengan cara menutup-nutupi dan menghindari dari kebenaran kepada istrinya.

Adapun alasan lainnya bahwa istri juga tidak memberikan persetujuan dan tidak menandatangani akta jual beli terhadap perbuatan jual beli tersebut, sehingga perbuatan jual beli tanah tidaklah memenuhi asas terang karena kurangnya para pihak yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Selain itu, perbuatan jual beli tanah ini tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Di mana dalam kasus ini tidak adanya kata sepakat antara pemilik tanah, yaitu suami dan istri sebagai pemegang hak atas tanah yang sah kepada pembeli. Istri tidak mengatakan sepakat ataupun memberikan persetujuan atas perjanjian jual beli tanah tersebut, walaupun sertipikat atas tanah tersebut tercantum atas nama suami dan sudah disepakati oleh suami sebagai penjual dan pembeli. Oleh sebab itu, istri sebagai salah satu pemegang hak atas tanah yang sah juga berhak dan dapat memintakan pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut. Sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat sepakat dari sahnya perjanjian, maka istri dapat memintakan pembatalan atas perjanjian tersebut, yaitu Surat Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 05 Juni 2018.

Terhadap jual beli tanah yang merupakan harta bersama yang tidak disetujui pihak istri ataupun suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri ataupun sebaliknya tanpa sepengetahuan suami adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 yang dibuat atas jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Kesepakatan ataupun persetujuan yang dimaksud adalah para pihak sebagai pemegang hak atas tanah harus hadir dan membubuhkan tanda tangan. Persetujuan tersebut ditandakan dengan bentuk tanda tangan yang dibubuhkan pada halaman belakang dari akta jual beli. Jika istri tidak dapat hadir pada saat penandatanganan akta jual beli yang dilakukan dengan maksud dan tujuan beritikad baik dan tidak ada suatu hal yang ditutup-tutupi,

maka kehadiran istri untuk menandatangani dapat digantikan dengan membawa surat persetujuan istri. Secara prosedural hukum yang sah, apabila istri tidak dapat atau berhalangan untuk hadir dalam proses penandatanganan akta jual beli, maka PPAT akan meminta surat persetujuan istri atas penjualan tanah yang telah dilegalisasi oleh Notaris tersebut kepada suami. Tanda tangan yang dibuat oleh istri tersebut wajib dilakukan di hadapan Notaris. Begitu juga sebaliknya berlaku juga prosedural yang sama apabila istri bertindak dalam perbuatan jual beli tanah apabila suami tidak dapat hadir dalam perbuatan jual beli tanah atas harta bersama. Akan tetapi, hal tersebut tidaklah dilakukan oleh penjual/Tergugat I selaku suami dari Penggugat.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt ini, prosedur peralihan hak atas tanah yaitu persetujuan istri terhadap tanah yang merupakan harta bersama dilanggar. Dalam arti, pihak suami dengan sengaja ataupun atas kelalaiannya dalam mengesampingkan persetujuan istri. Maka, proses jual beli tanah ini tidaklah sah menurut hukum, artinya perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu, para pihak yang melanggar prosedur ini dengan sengaja atau karena kelalaiannya dapat digugat dengan Pasal 1365 KUHPer mengenai perbuatan melanggar hukum, yang sebagaimana telah dilakukan oleh istri/Penggugat. Maka tindakan istri untuk menggugat suaminya dengan perbuatan melanggar hukum adalah dapat dibenarkan.

Kemudian, perbuatan jual beli tanah pada kasus ini tidak dilakukan di hadapan PPAT. Padahal, tanah yang diperjualbelikan yang merupakan harta bersama milik Penggugat dan Tergugat I sudah memiliki Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 114/ Desa Hadekawa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 47/PPAT/2015 tertanggal 06 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Lembata. Hal ini dapat diartikan bahwa pada daerah Kabupaten Lembata, Nusa Tenggara Timur sudah terdapat cukup PPAT yang dapat bertindak sebagai pejabat yang berwenang dalam perbuatan jual beli tanah, sehingga Kepala Desa tidaklah berwenang dalam hal untuk membuat akta jual beli. Walaupun berdasarkan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (yang selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah mengenai Peraturan Jabatan PPAT) menyatakan bahwa Camat atau Kepala Desa dapat melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara. Akan tetapi dalam kasus ini, seorang PPAT adalah pejabat yang berhak untuk membuat akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah tersebut.

Terhadap tanah yang sudah bersertipikat juga tidak bisa dilakukan hanya diketahui oleh Kepala Desa, melainkan harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli. Maka perbuatan jual beli ini juga tidak memenuhi asas terang, karena perbuatan jual beli tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Seorang Kepala Desa dapat bertindak dalam membuat akta jual beli apabila ia sudah disumpah dan memiliki Surat Keterangan untuk menjadi PPAT Sementara. Seorang PPAT Sementara dapat seorang yang menjabat sebagai Kepala Desa ataupun Camat yang ditunjuk/diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala BPN. Kewenangan Camat dan Kepala Desa selaku PPAT Sementara yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN disamakan dengan PPAT. Dalam kasus ini, Kepala Desa hanya dapat bertindak sebagai salah satu saksi untuk menyaksikan keabsahan dalam proses pembuatan akta jual beli. Oleh sebab itu, Kepala Desa sebagai Turut Tergugat dalam hal ini bukanlah dan tidak dapat dikatakan sebagai PPAT Sementara.

Apabila Kepala Desa tersebut menjabat sebagai PPAT Sementara, di dalam Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt haruslah tertulis bahwa Kepala Desa merupakan PPAT Sementara yang ikut digugat sebagai Turut Tergugat. Kepala Desa dalam kasus ini juga tidak bisa secara langsung ditafsirkan sebagai PPAT Sementara. Seorang Kepala Desa yang menjadi PPAT Sementara adalah pejabat yang diakui oleh BPN dan memiliki Surat Keterangan secara khusus. Oleh karena itu, Akta Jual beli tertanggal 05 Juni 2018 yang dilakukan oleh penjual selaku suami kepada pembeli adalah batal demi hukum. Hal ini dikarenakan syarat formil dalam

syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPer yaitu mengenai objek tertentu tidaklah terpenuhi. Artinya bahwa perjanjian ini dianggap tidak pernah ada.

Perbuatan jual beli tanah secara prosedural hukum harus dituangkan dalam akta autentik. Akan tetapi, dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, perbuatan jual beli tanah sangatlah bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPer yang dapat diartikan bahwa asas terang dalam jual beli tanah dibuktikan dengan adanya akta autentik yang diwujudkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Di mana peralihan hak atas tanah yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, yaitu Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 bukanlah akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Karena Kepala Desa dalam kasus ini bukanlah pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli. Dalam perbuatan jual beli tanah, harus dibuatkan akta autentik sebagai terwujudnya sifat terang.

Lalu, dalam hal jual beli tanah yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah), juga terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil yang dimaksud adalah pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual atas tanah yang bersangkutan, dan tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, syarat materiil dipenuhi sebagian. Karena, pembeli adalah seorang Warga Negara Indonesia sehingga ia berhak untuk membeli tanah yang berstatus Hak Milik serta tanah yang bersangkutan tidak dalam status sengketa dan diperbolehkan untuk diperjualbelikan. Akan tetapi, penjual adalah orang tidak berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Hal ini disebabkan oleh adanya kepemilikan tanah yang dimiliki oleh 2 (dua) orang sebagai pemilik yang sah sebagai suami istri, karena tanah tersebut merupakan harta bersama, sehingga

tanah tersebut tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual, melainkan harus dilakukan oleh suami dan istri. Sedangkan syarat formal yang dimaksud adalah formalitas transaksi dari jual beli hak atas tanah. Formalitas yang dimaksud meliputi akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Pelaksanaan dari jual beli tanah yang dianut dalam Hukum Tanah Nasional tidak lagi dilakukan di hadapan Kepala Desa, karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah. Di mana jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT, yang diikuti dengan pendaftaran jual beli pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, syarat formal juga dilanggar dalam kasus ini, karena akta jual beli yang dibuat tidak dilakukan oleh dan dihadapan PPAT, melainkan Kepala Desa.

Kemudian apabila peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 ingin dilakukan pendaftaran tanah, maka terhadap peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan oleh Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 bukanlah akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Sehingga Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang hendak didaftarkan tidak bisa dilakukan, karena pendaftaran tanah harus dibuktikan dengan adanya akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran tanah wajib dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah.

Asas terang pada perbuatan jual beli tanah dapat terwujud apabila adanya itikad baik di antara para pihak. Perbuatan jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian, di mana perjanjian harus dilandaskan adanya suatu itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHP. Akan tetapi, pada kasus ini adanya itikad buruk yang dilakukan oleh para pihak yaitu suami/Tergugat I, pembeli/ Tergugat II, dan Kepala Desa/Turut

Tergugat. Dari tindakan dan perbuatan Tergugat I, dapat dilihat bahwa adanya itikad buruk yang dilakukan terhadapnya. Hal ini dikarenakan suami secara sengaja berusaha untuk menutupi perbuatan jual beli tersebut agar tidak diketahui oleh istrinya, dengan alasan istrinya sedang tidak berada di kantor dan tidak ada orang yang menyiapkan makanan dan/atau minuman. Sehingga pelaksanaan pembayaran dilakukan di rumah mertuanya Irenius Ola Wahon yang berada di Lamahora, Kelurahan Lewoleba Timur.

Selain itu, suami/Tergugat I memiliki latar belakang pendidikan Sarjana Hukum yang sekaligus pernah menjabat sebagai mantan PPAT. Sudah seharusnya suami/Tergugat I memahami dengan baik dan benar mengenai proses jual beli tanah, sehingga adanya niat itikad buruk yang dilakukan oleh suami/Tergugat I agar mendapatkan uang dengan cepat karena kebutuhannya yang mendesak. Apabila suami/Tergugat I memang dilandaskan dengan adanya itikad baik, sudah seharusnya suami sebagai salah satu pemilik tanah yang sah tidak menutup-tutupi perbuatan jual beli tanah tersebut terhadap istrinya dan melakukan prosedur jual beli tanah secara sah di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam melakukan perbuatan jual beli tanah.

Seorang pembeli yang dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik adalah salah satunya dengan melakukan kehati-hatian. Mengenai kriteria pembeli yang melakukan kehati-hatian dijelaskan dalam angka 4 huruf B Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA 4/2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Kehati-hatian yang dimaksud adalah dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan seperti apakah penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, apakah tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita maupun status jaminan, apakah terhadap tanah yang sudah bersertipikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat. Selain itu, perlu

diperhatikan adanya pihak lain yang berwenang dalam kaitannya dengan tanah harta bersama.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, pembeli dianggap tidak beritikad baik sehingga tidak mendapatkan perlindungan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak melakukan pemeriksaan secara seksama antara fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah. Sudah seharusnya pembeli melakukan pemeriksaan mengenai tanah tersebut secara detail dan mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik harta bersama antara Tergugat I/penjual selaku suami dan Penggugat selaku istrinya, apalagi pembeli masih di dalam lingkup keluarga dari penjual. Oleh karena itu Majelis Hakim menimbang bahwa adanya itikad buruk yang dimiliki oleh pembeli adalah benar, karena pembeli/Tergugat II mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yaitu ketidakwenangan penjual yang seharusnya dilakukan juga oleh istri dari penjual namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Apabila pembeli tidak memeriksa secara seksama hal-hal tersebut dan tetap meneruskan transaksi jual beli, pembeli sendiri pada prinsipnya mengambil risiko untuk melepaskan perlindungan atas kemungkinan terjadinya kekeliruan dalam mengira keabsahan jual beli yang dilakukannya. Maka, pembeli dalam hal ini tidak mendapatkan perlindungan atas sengketa yang terjadi.

Mengenai tunai, tunai artinya bisa bayar seluruhnya *cash*, spontan ataupun bisa dibayar sebagian. Maksudnya adalah apabila pembeli dan penjual sudah menandatangani akta jual beli, maka jual beli itu sudah memenuhi syarat tunai, sekalipun masih ada sisa. Sisa itu dianggap utang piutang, tidak ada hubungannya dengan jual beli. Kalau sudah dibayar sebagian dan tanda tangan akta jual beli, maka jual beli sudah terjadi dan sah jual belinya serta tidak bisa dibatalkan. Sisanya yang belum dibayar dianggap utang piutang. Walaupun tidak dibayar, hal tersebut tidak menyebabkan jual beli itu dibatalkan. Adapun cara untuk menyelesaikan permasalahan hal

tersebut, yaitu dengan menggugat ke pengadilan perihal wanprestasi, akan tetapi jual beli tetaplah sah. Jual beli hanya bisa dilakukan dengan akta jual beli.

Proses pembayaran terhadap tanah dan bangunan pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Perkara Nomor: 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt dilakukan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali. Berdasarkan konsep hukum adat, pembayaran yang tidak dilakukan secara langsung dengan penuh tidaklah memenuhi asas terang dalam perbuatan jual beli tanah. Akan tetapi UUPA yang dilandaskan hukum adat, saat ini memberikan pengertian bahwa pelaksanaan tunai artinya mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pembayaran bisa dilakukan secara lunas dan pembayaran bisa dilakukan sebagian. Apabila harga tanah baru dibayar sebagian dan jual beli itu langsung dibuatkan akta jual beli, maka jual beli itu sah. Sementara jika masih ada sisa harga pembayaran yang belum dibayarkan, maka sisa pembayaran itu dianggap utang piutang. Apabila belum atau tidak dibayarkan, maka jual beli itu tetap sah. Hal ini dapat diartikan bahwa meskipun pembayaran dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, pembayaran adalah sah karena dapat dilakukan sebagian.

Ketika pembayaran sudah dilunasi walaupun dengan cara membayar secara langsung ataupun secara bertahap, seketika itu juga ketika dibuat akta jual beli, maka asas tunai dalam jual beli tanah adalah terpenuhi. Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt, perbuatan jual beli pada tahap pembayaran ketiga (terakhir) dilakukan penandatanganan Surat Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 05 Juni 2018 oleh Turut Tergugat Kepala Desa Hadekawa, para saksi, Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli. Artinya bahwa walaupun pembayaran dilakukan secara sebagian, pada akhir pembayarannya secara lunas dilakukan penyerahan hak jual beli secara bersamaan dan serentak berupa Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018. Oleh karena itu, perbuatan jual beli tanah tersebut memenuhi asas tunai.

Harta bersama atau objek sengketa tersebut diperoleh dalam perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli

Nomor: 47/PPAT/2015 tanggal 06 Mei 2015 yang kemudian dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018. Maka, dapat diartikan bahwa Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 tersebut adalah cacad hukum, yang artinya bahwa akta jual beli tersebut tidaklah dibuat secara prosedur hukum yang berlaku. Oleh karena itu, akta tersebut dapat dikatakan cacad atau tidak mengikat secara hukum. Hal ini dikarenakan tanah dan bangunan yang dijual tersebut merupakan harta bersama tanpa sepengetahuan istri sebagai pemilik dari objek tanah dan bangunan tersebut. Selain itu, pada daerah tersebut sudah ada terdapat cukup PPAT, sehingga Kepala Desa sebenarnya tidaklah berhak untuk membuat akta jual beli tersebut. Akan tetapi, PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tersebut.

Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat yuridis, batal, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Begitu juga terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Artinya bahwa secara otomatis, jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 05 Juni 2018 dianggap batal dan kembali dalam keadaan semula, di mana Tergugat I diharuskan mengembalikan uang yang telah diterima kepada Tergugat II.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa perbuatan jual beli tanah yang merupakan harta bersama pada Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt tidaklah dilaksanakan secara terang. Hal ini disebabkan oleh adanya pelaksanaan perbuatan jual beli tanah tidak diketahui dan tidak disetujui oleh istri walaupun harta tersebut atas nama suami, di mana tanah tersebut merupakan harta bersama dan pelaksanaan jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, melainkan di hadapan Kepala Desa. Sedangkan mengenai penerapan asas

tunai, perbuatan jual beli tanah dilakukan secara tunai walaupun pembayaran dilakukan secara 3 (tiga) kali, karena tunai merupakan sepakat mengenai harga, bukan mengenai cara pembayarannya. Pelaksanaan pembayaran dilakukan secara lunas sesuai dengan harga yang telah disepakati dan disertakan penyerahan hak atas tanah secara bersamaan dalam bentuk akta jual beli. Oleh sebab itu asas terang dan tunai merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dilaksanakan secara terpisah dan penting untuk selalu dilakukan dalam perbuatan jual beli tanah, sehingga dikemudian hari tidak terjadi suatu sengketa.

B. Saran

1. Peralihan hak atas tanah yang melibatkan harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak, yaitu suami dan istri. Sekalipun tanah yang tercantum dalam sertipikat atas nama salah satu pihak.
2. Apabila menyangkut harta bersama tanpa persetujuan suami dan istri, maka PPAT yang membuat akta peralihan hak atas tanah harus menolak secara tegas.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*. (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011).
- Djaja, Benny. *Perjanjian Kawin: Sebelum, Saat, dan Sepanjang Perkawinan*. (Jakarta: Kencana, 2020).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev. Cetakan ke-9. (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003).
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar (Edisi Revisi)*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2010).
- Perangin, Effendy. *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, Mewaris, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah secara Aman*. (Jakarta: Rajawali, 1986).

- Sinaga, Sahat HMT. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. (Bandung: Pustaka Sutra, 2007).
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Kencana, 2015).
- _____. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Cetakan ke-6. (Jakarta: Kencana, 2016).
- Susanto, Happy. *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Visimedia, 2008).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press, 1981).
- _____. dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan ke-16. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014).
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014).
- Utomo, Hatta Isnaini. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. (Jakarta: Prenada Media, 2020).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- _____. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403)*
- _____. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)*.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3050)*.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)*.
- _____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)*.

Subekti, R. dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Cetakan ke-35. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004).

C. Putusan

Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt.*

D. Artikel Jurnal

Ahyani, Sri. “Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU/XIII/2015 terhadap Pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan”. *Jurnal Wawasan Yuridika*. (Volume II, Nomor 1, 2020).

Djuniarti, Evi. “Hukum Harta Bersama Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KUHPerdota”. *Jurnal De Jure*. (Volume XVII, Nomor 4, (2007).

Rondonuwu, Giovanni, “Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Lex Privattum*. (Volume V, Nomor 4, 2017).

Saranaung, Frederik Mayore. “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. *Jurnal Lex Crimen*. (Volume V, Nomor 1, 2017).