

## **HARTA BERSAMA YANG DIPERJUALBELIKAN DAN DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN MANTAN ISTERI**

**ANSELMUS JHELLYANO TAKA**  
Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Abstrak –Tujuan Penulisan jurnal ilmiah ini adalah sebagai suatu syarat untuk kelulusan dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Surabaya. Tujuan Praktis dari penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk mengetahui Mengapa bank sebagai kreditur gagal melaksanakan eksekusi atas objek jaminan milik debitur dan Untuk sumbangan pemikiran kepada para pembaca untuk meningkatkan kualitas di bidang akademisi. Hasil penelitian menunjukan bahwa, penjualan dan penjaminan yang dilakukan penjual dan pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan alasan-alasan dimana dalam undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa, “mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 681 K/SIP/1975 jo Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 Nopember 1986 jo Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 pebuari 1998 jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan: “Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami”, “Harta bersama berupa tanah yang jual tanpa persetujuan salah satu pihak(suami/isteri) adalah tidak sah dan batal demi hukum”, “Sertifikat tanah yang dibuat/dibalik-nama atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap” Berdasarkan pembahasan penelitian ini maka disarankan Jika terjadi perceraian maka sebaiknya harta bersama tersebut secepatnya dibagi antara suami isteri yang bercerai tersebut agar tidak menimbulkan sengketa yang merugikan kedua belah pihak ataupun pihak luar. Seharusnya PPAT dalam perkara ini tidak memihak siapapun agar terciptanya keadilan bagi semua pihak. Seharusnya dalam suatu sidang perceraian dibahas juga mengenai harta bersama agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa atas harta bersama tersebut.

**Kata Kunci: Penjualan dan Penjaminan, Harta Bersama, Tanpa Persetujuan Mantan Isteri**

*Abstract-purpose writing this journal is as a requirement for graduation and get a law degree at the Faculty of Law, University of Surabaya. Practical purpose of this study is to find out why the bank as a creditor fails to carry out the execution of the objects belonging to the debtor's security and to contribute ideas to the readers to improve quality in the field of academics. The results of research addressing that, sales and underwriting performed seller and buyer are invalid and null and void for reasons which the law No. 1 of 1974 on Marriage Article 36 paragraph (1) states that, "the community property, the husband or wife may act upon the approval of both parties. In the jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 681 K / SIP / 1975 and No.: 2690 K / Pdt / 1985 dated 19 November 1986 and No.: 1851 K / Pdt / 1996 dated 23 pebuari 1998 jo Number: 701 K / Pdt / 1997 dated March 24, 1999 states: "sale and*

*purchase of land is common property must be approved by the wife or husband", "treasure common form of selling land without the consent of either party (husband / wife) was illegal and null and void", "Certificate of soil made / behind-the name on the basis of unauthorized purchase is defective and not juridical and binding "Based on the discussion of this study it is suggested the event of divorce, the community property as soon as possible should be divided between the divorcing spouses so as not to cause dispute detrimental to both parties or outsiders. PPAT is supposed to be impartial in any case in order to create fairness for all parties. Supposedly in a divorce hearing also discussed the joint property that does not happen in the future sengeкта on the joint property.*

***Keywords: Sales and mortgaging, Joint Matrimonial Property, Without the Consent of the Ex Wife***

## **PENDAHULUAN**

Penerapan Hukum dalam perkara perdata terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 2301 K/Pdt/2007 tanggal 30 April 2008, yang akan diuraikan sebagai berikut: Bahwa dalam perkara ini yang bertindak sebagai penggugat adalah Djuniati Hirmawan, yang bertempat tinggal di Taman Kopo Indah III C4 No.36 RT.004 RW.013, Rahayu, Kecamatan Marga Asih, Kabupaten Bandung, yakni mantan istri dari Tergugat I yaitu Tanu Hermanto, yang bertempat tinggal di Dusun Bojongjati, Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang. Tergugat II yaitu Dra. Al Juariah, bertempat tinggal di Jalan Prabu Tajimalela No.98 RT.003 RW.010, Kelurahan Kota Kaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang selaku pembeli rumah/harta bersama tersebut. Selanjutnya sebagai Tergugat III yaitu Dedi Adnan, SH., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Sumedang, Tergugat IV yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, Tergugat V yaitu PT. Bank Niaga Tbk Cabang Bandung, Tergugat VI yaitu Enjang Sutarmo, bertempat tinggal di Jalan Prabu Tajimalela No.98 RT.003 RW.010, Kelurahan Kota Kaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Tergugat VII adalah Doddy Moetia Ponimin, SH., selaku Notaris yang berkedudukan di Kota Bandung, dan Tergugat VIII yaitu Yuyun Yuhanah, SH., selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Sumedang.

Pada tingkat kasasinya dalam perkara ini yang bertindak sebagai Pemohon Kasasi yaitu Tergugat IV yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, dan

Tergugat V yaitu yaitu PT. Bank Niaga Tbk Cabang Bandung, dan yang menjadi termohon kasasinya adalah Djuniati Hirmawan yang semula adalah Penggugat. Adapun yang menjadi Turut Termohon Kasasi yaitu yang semula menjadi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII.

Penggugat dengan Tergugat I adalah suami isteri yang kawin secara sah pada tanggal 14 Pebruari 1974 berdasarkan Akte Perkawinan Nomor: 1/1974, dalam perkawinan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat telah diperoleh harta bersama berupa sebidang tanah seluas 2.580 M<sup>2</sup>, terletak Desa Sindangjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No.207/1974 tanggal 19 Desember 1974 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 130/Desa Sindangjati atas nama Tergugat I, dan pada tahun 1980 dan tahun 1986 di atas tanah tersebut oleh Penggugat dan Tergugat I dibangun rumah makan permanen seluas 130 M<sup>2</sup> dan rumah tinggal seluas 186 M<sup>2</sup>.

Pada tanggal 16 Januari 1989 perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I putus karena perceraian berdasarkan Kutipan Akta Perceraian Nomor: 01/CS/1989 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Sumedang tanggal 14 Pebruari 1989, atas perceraian tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I tidak melakukan perjanjian baik secara lisan maupun tertulis terhadap pembagian harta bersama tersebut dan juga tidak ada putusan Pengadilan mengenai harta bersama tersebut sehingga menurut hukum harta bersama tersebut tetap utuh dan belum terbagi, objek sengketa selanjutnya dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I;

Bahwa terhadap Sertifikat Nomor: 130/Desa Sindangjati atas tanah tersebut telah diganti buku dan diukur ulang serta berubah Nomor menjadi Nomor: 110/Desa Kebonjati Gambar Situasi Nomor: 1801/1996 tanggal 24 Juni 1996 luas berubah menjadi 2.460 M<sup>2</sup> tetapi nama pemilik tetap nama Tergugat I, pergantian tersebut dikarenakan buku lama, halaman penuh dan sesuai aturan yang ditentukan oleh Tergugat IV.

Penggugat sejak tahun 2000 secara terus menerus menemui Tergugat I dengan maksud membicarakan mengenai kelanjutan harta bersama (objek sengketa) tetapi selalu tidak digubris, dan pada akhir tahun 2005 yang ternyata Penggugat mendengar jawaban Tergugat I yang menyatakan objek sengketa telah dijualbelikan kepada Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III dengan Akta Jual Beli Nomor : 13/2004 tanggal 22 Juni 2004. Jelas jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II atas obyek sengketa adalah tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa harta bersama.

Tergugat III yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 13/2004 tanggal 22 Juni 2004 telah melakukan keteledoran, ketidak hati-hatian dan tidak terlebih dahulu menelusuri asal muasal obyek sengketa, terkesan Tergugat III telah sengaja bekerja sama dengan Tergugat II untuk menutupi aturan yang berlaku agar memuluskan penerbitan Akta Jual Beli tersebut dengan mudah, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat III secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu Akta Jual Beli No.13/2004 tanggal 22 Juni 2004 cacat yuridis dan jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Tergugat II kemudian melakukan perbuatan hukum membalik-namakan Sertifikat Hak Milik No.110/Desa Kebonjati menjadi atas nama Tergugat II kepada Tergugat IV. Sertifikat tersebut kemudian oleh Tergugat II atas persetujuan Tergugat VI dijadikan jaminan kredit/agunan utangnya kepada Tergugat V dengan Surat Perjanjian Kredit di bawah tangan perubahan ke-2 No. 147/ADB/PT/BDG/2005 tanggal 25 Pebruari 2005 jo No.148/PKT/BDG/ 2005 tanggal 25 Pebruari 2005. Selanjutnya, Tergugat V dengan Tergugat II atas persetujuan Tergugat VI dilakukan tindakan hukum berupa pembuatan Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan dan dibuat di hadapan Tergugat VII No. 51 tanggal 25 Pebruari 2005 yang selanjutnya dilanjutkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dan dibuat di hadapan Tergugat VIII No.10/2005 tanggal 3 Maret 2005, kemudian oleh Tergugat IV diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.179/2005, sehingga menurut hukum perbuatan yang dilakukan para Tergugat II, III, IV, V, VI, VII dan VIII dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Adapun tuntutan dari Penggugat adalah sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah serta bangunan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.110/Desa Kebonjati;
- 3) Menyatakan sebidang tanah seluas 2.460 M2, Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Kebonjati Gambar Situasi No.1801/1996 tanggal 24 Juni 1996 terletak Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, asal Sertifikat Hak Milik No.130/Desa Sindangjati, Gambar Situasi No. 389/1973, berikut bangunan permanen rumah tinggal dan rumah makan di atasnya dengan batas-batasnya:
  - Utara : Tanah milik Sutiaman dan Iskandar;
  - Timur : Tanah Sutiaman;
  - Selatan : Tanah Engku dan Elan;
  - Barat : Jalan Raya Sumedang - Cirebon;

adalah sah harta bersama milik Penggugat dan Tergugat I yang masih utuh dan belum terbagi;

- 1) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dan pembeli yang beritikad buruk;
- 2) Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Akta Jual Beli No. 13/2004 tanggal 22 Juni 2004, cacat hukum dan batal demi hukum;
- 4) Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.110/Desa Kebonjati, Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1996 atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 5) Menyatakan:
  - Surat Perjanjian Kredit perubahan ke-2 No.147/ADB/PT/BDG/2005 tanggal 25 Pebruari 2005 jo. No.148/PTK/BDG/2005 tanggal 25 Pebruari 2005;
  - Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.51 tanggal 25 Pebruari 2005;

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 10/2005 tanggal 3 Maret 2005;
- Sertifikat Hak Tanggungan No.179/2005 ;

batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Atau semua produk yang timbul dan bersumber dari dasar jual beli yang tidak sah terhadap obyek sengketa tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 1) Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
- 2) Menghukum Tergugat I dan II jika lalai melaksanakan putusan ini dengan uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
- 3) Menghukum Tergugat III, IV, V, VI, VII dan VIII untuk tunduk dan menaati putusan ini;
- 4) Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII untuk membayar semua biaya perkara;
- 5) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi.

Dalam pemeriksaan pada tingkat Pengadilan Negeri, Tergugat II mengajukan eksepsi yang menuntut kepada Pengadilan Negeri Sumedang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan tanah dan bangunan milik Tergugat segera diserahkan kepada Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan sah dan berharga atas tanah dan bangunan yang telah dibeli dari Tergugat I yang berlokasi di Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengakui bahwa tanah dan bangunan yang telah dijual adalah milik bersama mantan isterinya;

- Menyatakan bahwa atas perceraian antara Penggugat dengan Tergugat I sah secara hukum, dengan tidak melibatkan harta yang telah dijual kepada Tergugat II karena tidak memiliki bukti yang sah secara hukum;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar uang keterlambatan sebesar Rp.1.000.000,-/hari terhitung sejak transaksi dilaksanakan.

Terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut : bahwa Gugatan Penggugat salah alamat; dan Gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libel*). Sedangkan Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat *obscur libel*.

Berdasarkan pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara tersebut memberikan putusannya dalam dengan putusan No. 12/Pdt.G/2006/PN.Smd. tanggal 8 Pebruari 2007 memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 2.460 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor: 110/ Kebonjati, Gambar Situasi Nomor: 1801/1996 tanggal 24 Juni 1996, terletak di Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, asal dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 130/ Desa Sindangjati, Gambar Situasi Nomor: 389/1973 tanggal 10 Juli 1973, berikut bangunan

permanent rumah tinggal dan rumah makan yang berdiri di atasnya, dengan batas-batas tanahnya: sebelah Utara: Tanah Milik Sutiaman dan Iskandar; sebelah Timur: Tanah Sutiaman; sebelah Selatan: Tanah Engku dan Elan; dan sebelah Barat: Jalan Raya Sumedang - Cirebon; adalah sah harta bersama milik Penggugat (Djuniati Hirmawan) dan Tergugat I (Tanu Hermanto) yang masih utuh dan belum terbagi.

Dalam pemeriksaan tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Bandung yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V, Majelis Hakim Pengadilan tinggi berdasarkan pertimbangan-pertimbangannya memberikan putusan sebagaimana Putusan No.113/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 2 Juli 2007 yang amarnya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumedang No. 12/Pdt.G/2006/PN.Smd. tanggal 8 Pebruari 2007 sebagaimana tersebut diatas, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya menolak eksepsi dari Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya.

Amar putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi yakni: Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang dan Pemohon Kasasi II: PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung tersebut; dan menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

## **METODE PENELITIAN**

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan ini, maka metode penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum yuridis normatif, Metode penelitian yang menggunakan Pendekatan hukum yuridis normatif ini merupakan pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan perundang-undangan yang mengikat serta mempunyai konsekuensi hukum yang jelas, dan dapat diterapkan dalam mengkaji dan membahas permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah "*Statute Approach*" dan "*Conceptual Approach*". *Statute Approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan

menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung. Penulisan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari inventarisasi, dan selanjutnya bahan hukum tersebut akan diklasifikasikan menurut obyek penelitian yang dalam hal ini berkaitan dengan materi yang dibahas yaitu tentang perjanjian penggunaan nuklir dengan tujuan damai, serta pada akhirnya bahan-bahan hukum tersebut disistematiskan. Pada langkah analisis, guna memperoleh suatu jawaban maka akan digunakan penalaran deduktif, serta dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan penafsiran sistematis.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Analisis Pertimbangan Hukum**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa gugatan penggugat salah alamat: Bahwa petitum Penggugat yang menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 110/Kebonjati dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 179/2005 yang diterbitkan Tergugat IV. Lembaga Pengadilan yang berwenang untuk menilai sah atau tidaknya suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat individual, konkret dan final, seperti halnya suatu produk Sertifikat, dalam Undang-Undang No.5 tahun 1986 jo Undang-Undang No.9 tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa lembaga yang berwenang untuk menilai sah/tidaknya suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, untuk membatalkan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*). Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*), apakah mempermasalahkan perbuatan melawan hukum (sesuai Pasal 1365 KUHPerdara) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menjual objek sengketa tanpa persetujuan

Penggugat, ataukah ingin membatalkan produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Sertifikat.

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”* Sedangkan ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan: *“setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”*.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (positif=*culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (pasif=*culpa in ommitendo*). Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain.

Selanjutnya Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa Objek gugatan Penggugat/Termohon Kasasi disini tidak jelas dan terkesan mengada-ada. Bahwa Penggugat//Termohon Kasasi disini keberatan dengan adanya jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tahun 2004 di hadapan Tergugat III, sementara sejak tahun 1989, yakni sewaktu telah terjadinya perceraian antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah berlangsung kurang lebih 17 tahun yang lalu, Penggugat tidak pernah mempermasalahkan bahkan mengurus tanah tersebut. Bahwa selain hal tersebut di atas, Tergugat V juga tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan pihak Penggugat. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang tersebut akhirnya tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam pemeriksaan tingkat Banding, yakni dengan putusan Nomor: 113/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 2 Juli 2007.

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum karena tidak ada alasan pembenar tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No.130/Desa Sindangjati Gambar Situasi No.389/1973 tanggal 10 Juli 1973) yang merupakan harta bersama/gonogini milik Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I dapat dipindahtangankan/dijual tanpa persetujuan/sepengetahuan Termohon Kasasi/ Penggugat, sebab tanah sengketa merupakan harta bersama milik Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I yang belum dibagi.

Alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung RI (Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2004).

Pasal 30 menentukan:

- (1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
  - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
- (2) Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim agung wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.
- (3) Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim agung yang berbeda wajib dimuat dalam putusan.
- (4) Pelaksanaan lebih lanjut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur oleh Mahkamah Agung.

Berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang dan Pemohon Kasasi II: PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung tersebut harus ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II harus ditolak, dan para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum atas tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No.130/Desa Sindangjati Gambar Situasi No.389/1973 tanggal 10 Juli 1973) karena tanah tersebut merupakan harta bersama/gono-gini milik Penggugat (Tanu Hermanto) dan Tergugat I (Djuniati Hirmawan) yang belum terbagi, namun telah dipindahtangankan/dijual oleh Tergugat I (Tanu Hermanto) tanpa persetujuan/sepengetahuan Penggugat (Djuniati Hirmawan).

## **2. Pertanggungjawaban Hukum Dari Tergugat I (Tanu Hermanto) Selaku Penjual Objek Sengketa, Tergugat II (Al Juariah) Selaku Debitur Terhadap Tergugat V (PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung) Selaku Bank**

Perbuatan Tergugat I (Tanu Hermanto) yang menjual harta bersama yang belum terbagi (objek sengketa) kepada Tergugat II (Al. Juariah) yakni dengan cara tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat (Djuniati Hirmawan) selaku mantan istrinya, merupakan perbuatan wanprestasi yakni karena perbuatannya bertentangan dengan hukum karena terjadi cacat dalam kesepakatan. Jual beli yang dilakukan tersebut sudah jelas tidak sah dikarenakan nyata-nyata dilarang oleh aturan hukum yang berlaku. Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan 1974 menentukan: “Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 681 K/SIP/1975 jo Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal

19 Nopember 1986 jo Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Pebruari 1998 jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan:

“Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami”;

“Harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum” ;

“Sertifikat tanah yang dibuat/dibalik-nama atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Berkaitan dengan jual beli yang tidak sah, maka konsekuensinya adalah pembuatan Akta Jual Beli No.13/2004 tanggal 22 Juni 2004 terhadap obyek sengketa tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II cacat yuridis, maka sebagai konsekwensi hukum adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas produk para Tergugat yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Kebonjati atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Surat Perjanjian Kredit perubahan ke-2 No.147/ADB/PT/BDG/2005 tanggal 25 Pebruari 2005 jo No. 148/PTK/BDG/2005 tanggal 25 Pebruari 2005;
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.51 tanggal 25 Pebruari 2005;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 10/2005 tanggal 3 Maret 2005;
- Sertifikat Hak Tanggungan 179/2005;

Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terkait Jual beli atas harta bersama yang belum terbagi membutuhkan persetujuan Penggugat selaku istri, namun dalam prakteknya Penggugat tidak meminta ijin kepada istri (penggugat), sehingga terjadilah cacat kesepakatan dalam penjualan harta bersama (objek sengketa) tersebut. Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan.<sup>1</sup> Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*).

R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam yaitu:

---

<sup>1</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, FH USU, Medan, 1990, h. 8.

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Selakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.<sup>2</sup>

Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.<sup>3</sup> Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memnuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjajjab tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Pasal 1243 KUH Perdata menentukan:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Berdasarkan pasal ini, ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut:

- a. Jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya.

---

<sup>2</sup>R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1999 (selanjutnya disebut R. Subekti II), h. 50 .

<sup>3</sup>M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, h. 60.

- b. Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.<sup>4</sup>

Yang dimaksud dengan ganti kerugian itu ialah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Ganti kerugian itu haruslah dihitung berdasarkan nilai uang, jadi harus berupa uang bukan berupa barang. Berdasarkan pasal 1246 KUH Perdata ganti kerugian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni:

- (1) Ongkos-ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan (*cost*), misalnya ongkos cetak, biaya meterai, biaya iklan.
- (2) Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur (*damages*). Kerugian disini adalah sungguh-sungguh diderita, misalnya busuknya buah-buahan karena kelambatan penyerahan, ambruknya sebuah rumah karena salah konstruksi sehingga merusak perabot rumah tangga, lenyapnya barang karena terbakar.
- (3) Bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*). Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya.

Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (Tanu Hermanto) selaku penjual harta bersama yang belum terbagi (objek sengketa) dalam hal ini adalah wanprestasi yakni perbuatannya bertentangan dengan hukum, yakni melanggar ketentuan hukum yang ada sehingga mengakibatkan kerugian pada seseorang yakni Penggugat (Djuniati Hirmawan) selaku mantan istrinya.

Adapun perbuatan Tergugat II (Dra. Al Juariyah) selaku pembeli objek tersebut dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata membahas mengenai pelaksanaan suatu perjanjian dan menentukan bahwa: “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu, tetapi oleh itikad baik juga.

---

<sup>4</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 13.

Pembeli yang beritikad baik dapat menuntut ganti kerugian dalam hal ini kepada penjual dan hal tersebut sebagaimana Pasal 1267 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Asas itikad baik dalam perjanjian jual beli merupakan faktor yang sangat penting, sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebaliknya pembeli yang beritikad tidak baik, maka pembeli tersebut tidak mendapat perlindungan hukum. Dalam sebuah yurisprudensi memang diambil sebuah kaidah hukum “bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”. (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3201 K//Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996).

Adapun Tergugat V (PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung) selaku bank yang menerima agunan berupa objek sengketa tersebut dapat mengajukan tuntutan atas dasar tindak pidana penipuan dan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh pihak Tergugat II (Dra. Al Juariah), dan Tergugat I (Tanu Hermanto) sebagai Turut Tergugatnya, serta dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi dan mengajukan penyitaan atas barang-barang yang dimiliki oleh Tergugat II.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **1.Simpulan**

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa penjualan dan penjaminan yang dilakukan penjual dan pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Dalam undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa, “mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- b. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 681 K/SIP/1975 jo Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 Nopember 1986 jo Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 pebuari 1998 jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan: “Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami”, “Harta bersama berupa tanah yang jual tanpa persetujuan salah satu pihak(suami/isteri) adalah tidak sah dan batal demi hukum”, “Sertifikat tanah yang dibuat/dibalik-nama atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap”.

### **2.Saran**

- a. Jika terjadi perceraian maka sebaiknya harta bersama tersebut secepatnya dibagi antara suami isteri yang bercerai tersebut agar tidak menimbulkan sengketa yang merugikan kedua belah pihak ataupun pihak luar.
- b. Seharusnya PPAT dalam perkara ini tidak memihak siapapun agar terciptanya keadilan bagi semua pihak.
- c. Seharusnya dalam suatu sidang perceraian dibahas juga mengenai harta bersama agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa atas harta bersama tersebut.

## DAFTAR BACAAN

### A. BUKU

- Abdul Manaf, *Aplikasi Asas Equalitas Hak Dan Kedudukan Suami Istri Dalam Penjaminan Harta Bersama Pada Putusan Mahkamah Agung*, Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, FH USU, Medan, 1990.
- Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Harahap, M.Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Hasan, Juhaendah, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000.
- \_\_\_\_\_, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuasa Madani, Jakarta, 2011.
- Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, UTOMO, Bandung, 2003.
- Jono, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Poesoko, Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2007.
- Prawirohamidjojo, Soetojo, *Pluralisme Dalam Perundang-Undanagn Perkawinan Di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 2002.
- Satrio, J., *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh perbankan Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.
- Soimin, Soedharyo, *Himpunan Yurisprudensi Tentang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Subekti, R., *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, MARI, Jakarta, 1990.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1999.
- Supramono, Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Tanuwidjaja, Henny, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012.
- Tartib, *Catatan tentang Parate Executie*, Varia Peradilan Th. XI, No. 124 Januari 1996.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.