



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

39-48

Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Akibat Tidak Ada Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di Kota Palembang)

Ayu Marita Sari^a, Budi Prasetyo^b

^a Alumni Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Ayumarita874@gmail.com

^b Dosen Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: budi-prasetyo@untagsmg.ac.id

| Article | Abstract |
|---|--|
| <p>Keywords: Cancellation of sale and purchase of land rights; Judge; No agreement.</p> <p>Kata Kunci: Pembatalan jual beli hak atas tanah; Hakim; tidak ada persetujuan istri.</p> <p>Artikel History Received: Jun 27, 2023; Accepted: Jun 30, 2023; Published: Jun 30, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v2i1.892</p> | <p><i>The buying and selling process is only carried out on land that is owned based on land rights, meaning land objects that have been legalized or proven by proof of ownership of land rights. Formulation of the problem: 1) What is the legal status of ownership of land rights from buying and selling without the consent of the wife?; 2) What are the legal consequences of the sale and purchase of land rights by the judge due to the wife's non-approval (Case Study of Decision Number 246/Pdt.G/2021/PN.Plg in Palembang City)?; 3) Is the cancellation of the sale and purchase of land rights by the judge a form of legal protection for the buyer? The approach method is through normative juridical, analytical descriptive research specifications, sources and types of secondary data obtained through the library, data collection methods in the form of document studies and data analysis. Research results: 1) The legal status of ownership of land rights from buying and selling where there is no wife's consent is invalid and null and void because it is a joint property based on Article 119 of the Civil Code and Article 36 paragraph (1) of Law (UU) Number 16 Year 2019 Amendments to Law Number 1 of 1974 concerning Marriage.; 2) The legal consequences of the sale and purchase of land rights by the judge as a result of not having the wife's consent (Case Study of Decision Number 246/Pdt.G/2021/PN.Plg in the city of Palembang), which results in the sale and purchase of land being null and void or null and void has legal force; 3) The cancellation of the sale and purchase of land rights by the judge as a form of legal protection for the buyer proved to be the right decision because the Panel of Judges considered the principle of legal protection for Defendant I in order to obtain legal certainty over the land rights being traded so as to obtain the rights.</i></p> |
| | <p>Abstrak</p> <p>Proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Perumusan masalah: 1)Bagaimana</p> |

status hukum kepemilikan hak atas tanah dari jual beli yang tidak ada persetujuan istri?; 2) Apa akibat hukum dari jual beli hak atas tanah oleh hakim akibat tidak ada persetujuan istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg Di Kota Palembang)?; 3) Apakah pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli?.Metode pendekatan melalui yuridis normatif, spesifikasi penelitian deskriptif analitis, sumber dan jenis data sekunder yang diperoleh melalui kepustakaan, metode pengumpulan data berupa studi dokumen dan analisis data .Hasil penelitian: 1) Status hukum kepemilikan hak atas tanah dari jual beli yang tidak ada persetujuan istri tidak sah dan batal demi hukum karena merupakan harta bersama berdasarkan Pasal 119 KUH Perdata dan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 16 Tahun 2019 Perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.; 2) Akibat hukum dari jual beli hak atas tanah oleh hakim akibat tidak ada persetujuan istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di kota Palembang) yaitu berakibat jual beli tanah tersebut tidak sah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum; 3) Pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli terbukti 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.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Perekonomian masyarakat telah menjadikan tanah sebagai komoditi dan faktor produksi yang dibutuhkan oleh masyarakat. Pertumbuhan populasi yang cepat di Indonesia telah meningkatkan permintaan lahan untuk tujuan perumahan dan komersial. Peningkatan kebutuhan lahan ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan. Hal ini dapat dipahami karena tanah bukanlah sumber daya yang terbarukan. Keterbatasan persediaan lahan dapat hilang akibat erosi dan abrasi yang dapat berupa perubahan penggunaan lahan dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian.¹

Mengingat tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan pemilikan tanah, dimana berdasarkan UUD 1945. Negara menguasai hak atas tanah untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kepentingan dan kemakmuran rakyat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA). Pasal 1 ayat (1) UUPA menentukan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah milik bersama.

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 35

hak rakyat Indonesia dan bersifat abadi yaitu hak ulayat dalam masyarakat hukum adat. Selanjutnya bagian dari hak bersama atas tanah dapat diberikan kepada orang dan badan hukum tertentu.²

Salah satu cara memperoleh atau memiliki tanah dengan beberapa cara antara lain hiba dan jual beli tanah, artinya bagi yang ingin memiliki tanah harus membelinya dari orang yang menjualnya. Praktek jual beli biasanya dituangkan dalam suatu kontrak atau akad jual beli yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau pejabat yang berwenang. Jual beli yang mengikat merupakan suatu bentuk perjanjian yang timbul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan kontrak tanpa nama, karena tidak terdapat dalam bentuk kontrak khusus yang ditentukan oleh undang-undang.³

Sebuah contoh dalam putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN Plg bahwa jual beli yang dilakukan oleh antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut kepemilikan haknya dilakukan tidak berdasarkan jual beli, akan tetapi kepemilikan hak atas tanah dengan jual beli yang tidak dilakukan dihadapan *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* dan tanpa persetujuan istri dimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 16 januari 2017, dengan objek yang diperjual belikan, 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 jalan Bay Salim No. 15 Palembang, merupakan harta bersama hak milik Penggugat dan Tergugat II yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, dan Pengikatan Jual Beli tanah dan rumah tersebut tanpa adanya persetujuan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. Surat Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 16 Januari 2017 (objek sengketa) yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan objek yang diperjual belikan berupa sebidang tanah seluas: 1.031 M2 (seribu tiga puluh satu meter persegi) berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No. 821 GS. No. 363/1974 yang terletak dijalan Bay Salim No. 15 Palembang, merupakan harta bersama hak milik Penggugat dan Tergugat II, yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, dan dalam Pengikatan Jual beli dibawah tangan tersebut tanpa adanya persetujuan Penggugat selaku Istri sah dari Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat lagi.

Berdasarkan syarat materiil, apabila salah satu syarat-syarat materiil tidak dipenuhi, maka jual beli tanah antara pembeli dan penjual dianggap tidak sah dan batal demi hukum. akibatnya antara pembeli dan penjual dianggap tidak pernah terjadi jual beli dan secara hukum hak atas tanah tersebut kembali kepada keadaan semula seperti sebelum terjadi jual beli tersebut. Syarat materiil berupa penjual haruslah merupakan orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya tersebut tidak terpenuhi dan oleh karena akta jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah;

² Arie S Hutagalung dan Gunawan, M., *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm.2

³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 36.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mencoba untuk melakukan penulisan dengan judul “**Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Akibat Tidak Ada Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg Di Kota Palembang)**”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pada latar belakang tersebut diatas, maka penulis akan merumuskan masalah yaitu:

1. Bagaimana status hukum kepemilikan hak atas tanah dari jual beli yang idak ada persetujuan istri?
2. Apa akibat hukum dari Pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim akibat tidak ada persetujuan istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg Di Kota Palembang)?
3. Apakah pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli?

C. METODE PENELITIAN

Metode pedekatan yang digunakan adalah hukum normatif. Untuk menjawab isu hukum dalam penelitian, penulis akan menggunakan dua pendekatan:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).
Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini merupakan legislasi dan regulasi mengenai Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Akibat Tidak Ada Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di Kota Palembang).
2. Pendekatan konsep (*conseptual approach*)
Dalam penelitian ini, maka penulis akan menggali Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Akibat Tidak Ada Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di Kota Palembang). Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga diketemukan di dalam Undang-Undang.⁴
3. Pendekatan kasus (*case approach*)
Pendekatan kasus (*case approach*) di lakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁵

Dalam Penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis ini dapat dengan mudah mengetahui masalah yang dihubungkan dengan fenomena atau gejala lain yang berhubungan dan menjelaskan tentang akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan Hakim. Teknik Pengumpulan data, dilakukan dengan cara studi pustaka. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku referensi, laporan atau penelitian terdahulu, majalah-majalah, jurnal-jurnal dan media lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian. Teknik analisis data dilakukan dengan metode analisis deskriptif

⁴ *Ibid*, hlm 138

⁵ *Ibid*, hlm 139

kualitatif yakni bahan-bahan hukum yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis secara normatif dengan menggunakan logika berpikir secara deduksi yang didasarkan pada aspek hukum dogmatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah dari Jual Beli Yang Tidak Ada Persetujuan Istri

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang dengan putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN Plg yang diperkuat dengan keputusan Inkracht oleh pengadilan Negeri Palembang dengan nomor putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN Plg yang menjadi permasalahan dalam sengketa ini adalah istri menggugat suaminya atas akta kuasa menjual sebuah objek atas nama istri yang merupakan harta bersama, dimana akta kuasa menjual tersebut dibuat oleh notaris namun tidak ditandatangani di hadapan notaris. Istri menuntut agar Akta Kuasa Menjual tersebut menjadi cacat hukum sehingga semua proses jual beli objek tersebut dapat dimintakan pembatalan secara hukum. Dalam putusan pengadilan, hakim tetap menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual antara suami istri tersebut adalah tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi syarat formil sebagai Akta Notariil.

2. Akibat Hukum dari Jual Beli Hak Atas Tanah oleh Hakim Akibat Tidak Ada Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg Di Kota Palembang)

Sesuai dengan ketentuan pasal 191 Rbg tentang putusan yang dapat dilaksanakan lebih awal (segera) meskipun akan ada upaya hukum Banding, Pendapat, dan Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar Bij Vooraad), harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000; Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, mengenai syarat-syarat tersebut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tidak terpenuhi sehingga petitum 10 (sepuluh) juga harus dinyatakan ditolak; Menimbang bahwa selanjutnya dalam permohonan nomor 9 (sembilan) perkara Pemohon diminta untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah dikemukakan di atas, dimana petitum dari gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada juga yang di tolak, maka gugatan Penggugat tersebut di atas harus dinyatakan dikabulkan sebagian; Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara gugatan ini baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng yang besarnya ditaksir sejumlah Rp. 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga petitum angka 9 juga patut untuk dikabulkan; Memperhatikan RBg, Pasal 1365 KUHPdt, Undang-undang Nomor 1 tahun 1974, perundang-undangan lain serta peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan Penggugat adalah Istri sah dari Tergugat II menurut hukum, sebagaimana Akta Perkawinan No: 479/Pkw/X/2001 Tertanggal 22 Oktober 2001 Dari Daftar Perkawinan menurut Stbl 1917-130-1919-81 Tertanggal 21 Oktober 2001 di Palembang telah tercatat Perkawinan antara Setiawan
- c. Makmur (alias Noviardus Setiawan Makmur)/Tergugat II dengan Isa (Alias Isa Tjandra Alias Veronica Isa Fenny Tjandra)/Penggugat;
- d. Menyatakan sah sebagai hukum sebidang tanah seluas: 1.031 M2 (seribu tiga puluh satu meter persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 821 GS. No. 363/1974 atas nama: Tergugat II yang terletak di jalan Bay Salim No. 15 Palembang, adalah harta bersama yang sah milik Penggugat dan Tergugat II yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung;
- e. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 16 Januari 2017, dengan objek yang diperjualbelikan, berupa sebidang tanah seluas: 1.031 M2 (seribu tiga puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 821 GS. No. 363/1974 yang terletak di jalan Bay Salim No. 15 Palembang, merupakan harta bersama hak milik Penggugat dan Tergugat II yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, dan Pengikatan Jual Beli tanah dan rumah tersebut tanpa adanya persetujuan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- f. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 16 Januari 2017 (objek sengketa) yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan objek yang diperjual belikan berupa sebidang tanah seluas:
- g. 1.031 M2 (seribu tiga puluh satu meter persegi) berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No. 821 GS. No. 363/1974 yang terletak di jalan Bay Salim No. 15 Palembang, merupakan harta bersama hak milik Penggugat dan Tergugat II, yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, dan dalam Pengikatan Jual beli dibawah tangan tersebut tanpa adanya persetujuan Penggugat selaku Istri sah dari Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat lagi;
- h. Menghukum Tergugat I yang menguasai Sertifikat tanah Hak Milik No. 821 GS. No. 363/1974, dengan Luas: 1.031 M2 (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama: Sdr. Noviardus Setiawan Makmur yang terletak di jalan Bay Salim No. 15 Palembang, yang merupakan harta bersama hak milik Penggugat dan Tergugat II yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, untuk menyerahkan kepada Penggugat secara baik-baik setelah Tergugat II melunasi hutangnya terhadap Tergugat I;
- i. Menolak gugatan Pengugat untuk yang lainnya atau selebihnya Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang

besarnya ditaksir sejumlah Rp. 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Pertimbangan tidak sahnya jual beli tersebut merujuk pada syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdota. Oleh karena, itu penjualan harta bersama pada kasus ini akan sah jika memenuhi:⁶

- a. Kesepakatan
- b. Kecakapan
- c. Hal Tertentu
- d. Kausa yang Halal

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan, akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di kota Palembang adalah tidak sah dan batal demi hukum. Akibatnya pihak Pelawan menderita kerugian materiil.

Sehingga ditinjau dari teori kepastian hukum, jual beli ini tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi Pihak Pembeli, sehingga Terdakwa I dan Terdakwa II harus dapat bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

Dengan demikian, akibat hukum dari jual beli hak atas tanah oleh hakim akibat tidak ada persetujuan istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di kota Palembang) yaitu berakibat jual beli tanah tersebut tidak sah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum karena tergugat II selaku pembeli juga tidak memiliki bukti yang kuat dan tidak memiliki kepastian hukum.

3. Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli

Penulis menganalisis putusan hakim di atas untuk membatalkan jual beli hak atas tanah oleh hakim sebagai sarana perlindungan hukum bagi pembeli. Penulis sangat setuju dengan putusan Majelis Hakim yang memberikan seluruh hak milik para Penggugat. gugatan, hal ini menegaskan bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah/nimah penggugat dari Tergugat. Hal ini juga karena Penggugat mampu membuktikan semua dalil-dalil dalilnya, sehingga dengan berbagai pertimbangan akhirnya Juri menerima semua dalil Penggugat yang tidak pasti secara hukum, maka dalam hal ini penulis menggunakan teori perlindungan hukum bahwa Penggugat penulis sependapat dengan putusan Hakim yang mengabulkan semua gugatan perjanjian akan hukum penggugat, apalagi sangat sependapat dengan putusan hukum hakim.

Dengan dimenangkannya Penggugat dalam putusan pengadilan di atas, maka sudah selayaknya jual beli yang terjadi antara para tergugat itu dibatalkan dan menghukum tergugat I selaku penjual pertama untuk membayar ganti rugi kepada pemnggugat, begitu juga sebaliknya tergugat I diwajibkan untuk membayar ganti rugi

⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Sinar Grafika, 2019), hlm.61-69.

kepada tergugat II selaku pembeli tanah tersebut. Hakim dalam pengambilan putusannya juga telah bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam hukum acara perdata, sebagaimana ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR dan Pasal 189 ayat (3) Rbg juga menyebutkan bahwa: hakim dilarang untuk memberikan putusan melebihi dari apa yang dituntut sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitem partium*). Hakim yang memberikan putusan melebihi dari tuntutan penggugat merupakan tindakan melampaui batas kewenangan (*beyond the powers of this authority*), sehingga putusannya cacat hukum. Larangan hakim menjatuhkan putusan melampaui dari batas kewenangannya ini juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1001 K/Sip/1972.

Dengan demikian, pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli terbukti merupakan keputusan yang tepat karena Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi Penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah/nimah yang Penggugat dari Tergugat Putusan hakim tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat dalam memperjuangkan hak nya untuk memperoleh kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah yang Penggugat dari Tergugat I.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah diberikan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Pemerintah menjamin kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA ini menyatakan: “Pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. , pendaftaran hak atas tanah dan hak peralihan atas tanah, pengeluaran sertipikat hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah diberikan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Pemerintah menjamin kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA ini menyatakan: “Pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Pendaftaran hak atas tanah dan hak peralihan atas tanah, pengeluaran sertipikat hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Status hukum kepemilikan hak atas tanah dari jual beli yang tidak ada persetujuan istri tidak sah dan batal demi hukum karena merupakan harta bersama berdasarkan Pasal 119 KUH Perdata dan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 16 Tahun 2019 Perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No: 701 K/Pdt/1997 yang menyatakan “harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- b. Akibat hukum dari jual beli hak atas tanah oleh hakim akibat tidak ada persetujuan istri (Studi Kasus Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Plg di kota Palembang) yaitu berakibat jual beli tanah tersebut tidak sah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum karena tergugat II selaku pembeli juga tidak memiliki

bukti yang kuat dan tidak memiliki kepastian hukum.

- c. Pembatalan jual beli hak atas tanah oleh hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli terbukti merupakan keputusan yang tepat karena Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi Penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah/nimah yang Penggugat dari Tergugat Putusan hakim tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat dalam memperjuangkan hak nya untuk memperoleh kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah yang Penggugat dari Tergugat I.

2. Saran

- a. Sebaiknya sebagai penjual melakukan kegiatan jual beli tanah di hadapan Notaris/PPAT dan disetujui oleh pasangan suami/isteri sehingga dengan adanya kegiatan tersebut menjadi akta jual beli yang sah dan berkekuatan hukum, tanah diperoleh Seperti yang tercantum dalam pasal 37 (1) PP No. 24 Tahun 1997 Penjual untuk lebih berhati-hati dalam membeli Tanah yang di peroleh dari harta bersama yang di dapat karena terjadinya pernikahan karena saat menjual Tanah yang dimiliki harus persetujuan pasangan dan hati-hati jika Anda tidak bisa membuktikan secara sah bukti pembelian akibat pembilan di bawah tangan maka berakibat jual beli tersebut batal demi hukum, Karena jual beli hak atas tanah sebaiknya di lakukan hadapan Pejabat pembuat akta tanah Notaris/PPAT.
- b. Disarankan agar pembeli membuat Surat Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang ditanda tangani oleh semua pihak di hadapan Notaris/PPAT, yaitu Penjual Beserta pasangan (suami/istri) selaku pemilik tanah dan berhak memiliki tanah tersebut juga karena merupakan tanggungan bersama. sebagai pembeli yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak serta adanya kuasa penuh bagi pembeli untuk dapat melakukan segala sesuatu yang diperlukan untuk dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut. sertifikat yang telah dibeli.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arie S Hutagalung dan Gunawan, M., *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019).
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019).
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013)

UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN

UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang pertanahan

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Mengenai pendaftaran dalam pendaftaran tanah, jual beli tanah harus dilakukan dengan surat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)