

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, perencanaan adalah proses menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan, memperhitungkan sumber daya. Pembangunan Nasional dimaksud upaya semua komponen mencapai tujuan bernegara.

Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN) adalah kesatuan tata cara perencanaan pembangunan menghasilkan rencana pembangunan jangka panjang, menengah, dan tahunan yang dilaksanakan penyelenggara negara dan masyarakat tingkat pusat dan daerah. Tentulah untuk mewujudkan tujuan itu, perlu dibangun sistem perencanaan pembangunan Indonesia yang berkelanjutan. Didalam Undang-undang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 25 Tahun 2004, telah ditentukan segala aspek yang perlu diperhatikan dalam merencanakan pembangunan negeri dan diharapkan agar Indonesia memiliki tujuan pembangunan yang terarah.

Tahun 2020 sendiri Indonesia memasuki tahun pertama dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020–2024. Agenda pembangunan lima tahunan terakhir dalam kerangka Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005–2025 tersebut fokus

ke pembangunan sumber daya manusia. Salah satu faktor keberhasilan pembangunan nasional adalah kebermanfaatan, kepastian dan keadilan yang dirasakan masyarakat luas.

Didalam Undang-undang No. 25 Tahun 2004, telah dijelaskan mengenai sistem perencanaan pembangunan nasional. Namun hal ini akan terjadi jika didukung oleh semua aspek dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Pembangunan hukum nasional tidak terlepas dari hukum perkawinan itu sendiri, yaitu undang – undang perkawinan No.1 tahun 1974 karena hasil dari perkawinan tersebut dapat meningkatkan angka kelahiran positif, dimana kelahiran tersebut salah satunya berdampak di kemudian hari menciptakan generasi – generasi produktif, dan generasi muda yang produktif yaitu anak-anak yang akan menjadi tumpuan bangsa. Melanjutkan semangat juang pembangunan berkelanjutan dalam hukum nasional, dimana negara telah mengatur tentang perkawinan di Indonesia dalam Undang - undang No.1 tahun 1974 serta ini pun sejalan dengan agenda perencanaan pembangunan nasional Indonesia.

Pernikahan juga merupakan Sunnah Nabi Muhammad saw. Sunnah dalam pengertian mencontoh tindak laku nabi Muhammad saw. Perkawinan diisyaratkan supaya manusia mempunyai keturunan dan keluarga yang sah menuju kehidupan bahagia di dunia dan akhirat. Pernikahan sebagai perintah agama berpotensi memberi tekanan spiritual, psikologis, dan sosial.

Sebagai konsekuensi logis bahwa negara Indonesia sebagai Negara yang berdasarkan hukum, maka seluruh aspek kehidupan masyarakat diatur oleh hukum termasuk mengenai perkawinan, perceraian, dan kewarisan. Dengan lahirnya Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang diundangkan pada tanggal 2 Januari 1974, yang mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Oktober 1975 adalah merupakan salah satu bentuk unifikasi dan kodifikasi hukum di Indonesia tentang perkawinan beserta akibat hukumnya.

Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.<sup>1</sup> Kerja sama yang baik antara suami dan istri dalam hal menjalankan hak dan kewajiban masing-masing pihak sangat diperlukan dalam mewujudkan tujuan dari suatu perkawinan.

Hak adalah sesuatu yang seharusnya diterima seseorang setelah ia memenuhi kewajibannya, sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang seharusnya dilaksanakan oleh seseorang untuk mendapatkan hak. Suami istri wajib saling setia dan mencintai, hormat-menghormati, dan saling memberi bantuan secara lahir dan batin.<sup>2</sup> Perkawinan yang terjadi antara seorang pria dengan seorang wanita, akan menimbulkan akibat lahir maupun batin di antara mereka, terhadap masyarakat dan juga hubungannya

---

<sup>1</sup>Pasal 1 Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

<sup>2</sup>Pasal 33 dan Pasal 34 Undang – Undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan.

dengan harta kekayaan yang diperoleh di antara mereka baik sebelum dan selama perkawinan. Ikatan perkawinan menimbulkan adanya harta bersama (gono-gini). Harta bersama (gono-gini) merupakan harta yang dihasilkan oleh pasangan suami isteri secara bersama-sama selama perkawinan masih berlangsung.

Di Indonesia, perceraian menurut hukum Islam merupakan salah satu wewenang Peradilan Agama. Apabila terjadi suatu perceraian tentu akan membawa akibat hukum sebagai konsekuensi dari perceraian tersebut, yaitu terhadap status suami atau istri, kedudukan anak, maupun mengenai harta bersama yang diperoleh sepanjang perkawinan. Menentukan status kepemilikan harta selama perkawinan penting untuk memperoleh kejelasan bagaimana kedudukan harta itu jika terjadi kematian salah satu suami atau istri, mana yang merupakan harta peninggalan yang akan diwaris ahli waris masing-masing. Demikian pula apabila terjadi perceraian harus ada kejelasan mana yang menjadi hak istri dan mana yang menjadi hak suami. Jangan sampai suami mengambil hak istri atau sebaliknya jangan sampai istri mengambil hak suami.

Membahas mengenai harta bersama (gono-gini) sangat penting dalam kehidupan rumah tangga. Masalah ini biasa menyangkut pengurusan, penggunaan dan pembagian harta bersama (gono-gini) jika ternyata hubungan perkawinan, pasangan suami isteri itu “bubar” baik karena perceraian maupun kematian. Dalam hal terjadinya perceraian, masalah pembagian harta bersama yang lebih dikenal dengan istilah harta gono-gini

terkenal sangat rumit. Bahkan keributan ini selalu berujung pada semakin menghambat jalannya sidang perceraian, di pengadilan masing-masing pihak saling menganggap bahwa dirinya yang berhak mendapatkan jatah harta bersama (gono-gini) lebih besar dibandingkan pasangannya. Pada dasarnya ada bermacam-macam sistem hukum harta kekayaan perkawinan, hal ini karena tiap-tiap sistem hukum mempunyai peraturan-peraturannya sendiri yang mengatur mengenai harta benda suami isteri. Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam Hukum Adat, Hukum Islam, dan KUH Perdata.

Sementara itu Undang-undang Perkawinan juga mengatur mengenai harta benda perkawinan, namun ketentuan tersebut belum diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaannya. Dalam hal inilah yang kemudian menimbulkan persoalan dalam praktik apakah ketentuan harta benda perkawinan yang diatur dalam Undang-Undang Perkawinan telah dapat diberlakukan.

Berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia harta bersama (gono-gini) ini diatur dalam Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang Perkawinan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam (KHI). Berdasarkan pengaturan harta bersama (gono-gini) ini diakui secara hukum, termasuk dalam hal pengurusan, penggunaan dan pembagiannya. Meskipun pembagian harta bersama (gono-gini) diatur jelas di dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam (KHI), tetapi

pada kenyataannya pelaksanaannya masih belum memadai bahkan harta bersama sering kali dipermasalahkan bagi pihak yang akan bercerai.

Masalah harta bersama sendiri diatur dalam Pasal 35 UU No. 1 tahun 1974. Yaitu sebagai berikut :

“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan, menjadi harta bersama. Harta bawaan dan masing-masing suami dan isteri dan harta benda. yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”

Pasal 35 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ini menjelaskan bahwa pada intinya selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai Perjanjian Perkawinan, maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai ‘Harta Bersama’. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama. Jadi segala bentuk harta bersama jika ingin di alihkan dengan cara di perjual belikan wajib mendapat persetujuan istri ataupun suami. Begitu pun jika tanah yang termasuk harta bersama jika ingin di jual harus mendapat persetujuan terlebih dahulu barulah sah jual beli serta kepemilikan tanah tersebut dari satu pihak ke pihak yang lain. Hal tersebut pun tertuang dalam Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam, yaitu sebagai berikut :

“Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.”

Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan

perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Akan tetapi apabila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.<sup>3</sup>

Hal ini mengindikasikan bahwa ketika terjadi perceraian, harta bersama yang diperoleh oleh pasangan suami isteri selama perkawinan dapat diatur. Pembagian harta bersama terkadang jauh lebih rumit dari proses perceraian itu sendiri. Terlebih jika telah terjadi percampuran antara harta yang diperoleh dalam masa perkawinan dengan harta bawaan masing-masing suami isteri. Setiap pasangan tentu tidak menginginkan perkawinannya berakhir dengan perceraian.

Sehingga tidak jarang ketika masih terikat sebagai suami isteri, penggunaan harta tidak mempermasalahkan hak yang satu terhadap yang lain. Pembahasan mengenai apa yang menjadi milik suami, apa yang menjadi milik isteri dan apa yang menjadi milik mereka bersama selama perkawinan yang dijalani masih harmonis jarang mendapat perhatian dari suami isteri tersebut, sehingga apabila terjadi perceraian, barulah timbul masalah atas penyelesaian sengketa harta bersama termasuk pelaksanaan pembagian harta bersama tersebut, apalagi bila sengketa harta bersama ini telah di perjual belikan yang seharusnya tidak boleh di lakukan bila tidak ada persetujuan kedua belah pihak, tentu akan menambah permasalahan yang ada.

---

<sup>3</sup>Bustanul Arifin, *Pelebagaan Hukum Islam di Indonesia; Akar Sejarah, Hambatan dan Prospeknya*, Gema Insani Press, Jakarta, 1996, hlm.33.

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang di per janjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah di per janjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.

Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>4</sup> Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan perjanjian yang menganut asas-asas yang berlaku dalam perjanjian pada umumnya.

Hal ini bertujuan untuk lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah. Karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan Per undang - undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah

---

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.



atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Pengikatan jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>5</sup>

Berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Kausa yang halal

Pada Jual beli jika tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian jual beli tersebut biasanya mempunyai status yang berbeda-beda. Misalnya status tanah tersebut merupakan hasil dari warisan, atau tanah tersebut merupakan tanah dari harta bersama suami isteri. Sebagaimana diketahui bahwa harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh suami dan isteri selama masa perkawinannya berlangsung.

Selama perkawinannya suami isteri memiliki harta bersama yang berupa tanah, maka apabila terjadi perceraian tanah harta bersama tersebut

---

<sup>5</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1997, hlm.75.

harus dibagi dua antara suami isteri, dalam pembagiannya dapat dilakukan dengan cara memecah sertifikat menjadi atas nama masing-masing suami-isteri, atau bisa juga dilakukan dengan cara menjual terlebih dahulu tanah tersebut yang kemudian hasilnya akan dibagi dua antara suami-isteri.

Melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama, haruslah memenuhi semua syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Selain itu juga harus dilakukan sesuai dengan prosedur-prosedur jual beli tanah yang benar. Dengan demikian langkah pertama yang harus dilakukan sebelum melakukan jual beli tanah harta bersama, pembeli harus mencari informasi selengkap mungkin dari penjual mengenai status tanah. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dalam proses transaksi jual beli tanah yang dikarenakan ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa antara bekas suami dan bekas isteri. Apabila dalam perjanjian jual beli tanah harta bersama terdapat salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi atau terdapat cacat hukum terkait dengan prosedur-prosedur jual belinya, maka perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama tersebut menjadi batal demi hukum/dapat dibatalkan.

Kenyataannya yang terjadi di masyarakat sekarang ini, sering sekali terjadi permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah harta bersama. Permasalahan tersebut muncul karena hampir sebagian besar masyarakat awam atau belum memahami prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan jual beli tanah. Selain itu

permasalahan muncul dapat juga dikarenakan terdapat salah satu pihak yang dengan sengaja dan melawan hukum (beritikad tidak baik) melakukan pelanggaran terhadap prosedur jual beli tanah yang berlaku.

Misalnya seperti kasus yang penulis temukan, yang merupakan data awal dari penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara langsung, bahwa tanah harta bersama tersebut ternyata dijual oleh pihak mantan suami dengan tanpa melibatkan/tanpa sepengetahuan dari pihak mantan isteri. Dimana seharusnya pihak mantan istri juga mempunyai hak atas tanah tersebut yang juga harus dilibatkan dalam proses jual beli.

Bahwa dalam kasus ini pada awalnya Ny. LR telah melangsungkan Pernikahan yang sah dengan Tn. IZ pada tanggal 23 Februari 1998 sebagaimana dalam Kutipan Akta Nikah para pihak, selama dalam pernikahan, Lina Roslina dan Ismail Zainal Soleh telah membeli beberapa aset di antaranya adalah tanah dan Bangunan yang tercatat dalam Sertifikat hak Milik No. 102 yang terletak di Desa Kertawangunan, Kec. Sindangagung Kabupaten Kuningan Pada Tahun 2005.<sup>6</sup>

Lalu Pada Tahun 2012 antara Lina dan Ismail telah Terjadi Perceraian sebagaimana dalam akta cerai para pihak dan terdapat aset berupa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 102 yang terletak di Desa Kertawangunan, Kec. Sindangagung Kabupaten Kuningan Pada Tahun 2005 dibeli selama Perkawinan antara Lina dan Ismail. Bahwa

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara Pribadi Penulis dengan Lina Roslina selaku mantan istri dari zainal Sholeh

sekitar Tahun 2017, Lina Roslina sebelum mengajukan gugatan Harta Gono Gini di pengadilan agama Kuningan, telah mengajukan permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 102 di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa pada tanggal 30 Januari 2019 telah dilakukan sita jaminan tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 102 yang terletak di Desa Kertawangunan, Kec. Sindangagung Kabupaten Kuningan oleh Juru Sita Pengadilan Agama Kuningan sebagaimana dalam Berita Acara Sita Jaminan No.: 0544/Pdt.G/2018/PA.KNG. pada tanggal 30 Januari 2019.

Lalu dalam berita acara Sita Jaminan No. : 0544/Pdt.G/2018/PA.KNG. pada tanggal 30 Januari 2019, Juru sita Pengadilan Agama Kuningan juga telah memberitahukan kepada Badan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan Pada Tanggal 8 Februari 2019 yang di tanda tangani oleh Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan bernama Uus Firdaus. artinya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan telah mengetahui jika tanah dan Bangunan sebagaimana dalam Sertifikat 102 sedang dalam sita Pengadilan Agama Kuningan jauh sebelum adanya jual beli antara Ismail dan Ratna selaku pembeli tanah dalam sengketa tersebut pada tanggal 13 Agustus 2019, Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung No.223/Pdt.G/2020/2019/PTA.Bdg.

Pada Pokoknya memutuskan bahwa terhadap tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 102 dibagi dua antara Tn. IZ dan Ny.LR Sehingga Lina memiliki setengah (1/2) dari tanah dan bangunan tersebut. Karena tanah dan Bangunan yang menjadi harta gono gini sejak tahun 2019 dikuasai oleh Ismail dan tidak ada itikad baik dari Ismail untuk memberikan hak Lina meski sudah jelas hak-hak nya berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

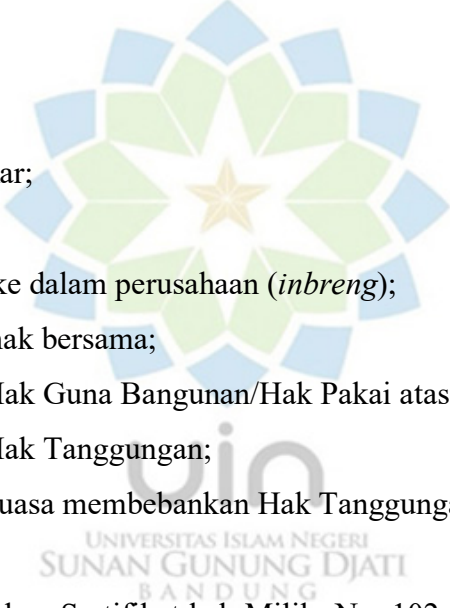
Pada 15 Januari 2019 Tn. IZ melakukan pemecahan sertifikat No. 102 tanpa sepengetahuan dari Ny. LR terhadap tanah dan bangunan tersebut, yang sedang dalam proses sengketa di pengadilan sejak tahun 2018. Dalam proses jual beli, pembeli yang bernama Ny. RPD tersebut sudah melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu ke kantor BPN dan mengetahui bahwa sertifikat No. 00460 dan No. 00461 adalah pecahan dari sertifikat No. 102. Serta dalam Akta Jual beli No. 57 dan No. 58 sebagai bukti otentik yang menjadi dasar jual beli tersebut, tetapi faktanya itu bertentangan dengan hukum, karena dalam akta jual beli tersebut di lakukan persetujuan oleh istri baru Tn. IZ yang menikah pada tahun 2012, dimana istri baru nya tersebut tidak memiliki hak apapun terhadap tanah sertifikat No. 102.

Setelah adanya pemecahan sertifikat No.102 Ny. LR tidak kehilangan hak – hak nya terhadap tanah tersebut, Berdasarkan Pasal 48 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

“Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa

bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.”

Berdasarkan Pasal 48 tersebut di atas, meskipun terhadap Sertifikat hak Milik No. 102 telah dipecah oleh Ismail menjadi Sertifikat Hak Milik No. 00460 dan Sertifikat Hak Milik No. 00461, tidak menghilangkan hak milik Lina terhadap tanah dan bangunan tersebut. Juga berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Peralihan hak hanya terjadi karena:

- 
- a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari Pemecahan Sertifikat hak Milik No. 102 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 00460 dan Sertifikat Hak Milik No. 00461 seharusnya tidak mengubah status kepemilikan atau beralihnya hak, karena tidak termasuk ke dalam proses pengalihan hak dan Ny. LR memiliki hak yang melekat terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00460 dan Sertifikat Hak Milik No. 00461.

Tidak heran jika kemudian banyak muncul kasus-kasus sengketa jual beli tanah khususnya tanah harta bersama yang semakin meruncing

di tengah-tengah masyarakat.<sup>7</sup> Apabila terjadi keadaan seperti yang dijelaskan oleh penulis di atas, berarti Dalam kasus ini, tanah yang dibeli suami setelah perkawinan berlangsung digolongkan sebagai harta bersama yang tunduk pada ketentuan tersebut di atas. Peralihan hak atas tanah tersebut melalui proses jual beli yang harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memerlukan persetujuan istri. Persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan istri yang dibubuhkan pada halaman belakang dari Akta Jual Beli.

Tetapi pada kasus ini yang menandatangani AJB tanahnya adalah Istri baru dari Tn. IZ yang beritikad tidak baik tersebut, namun apabila istri berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, PPAT akan meminta kepada suami yaitu Surat Persetujuan Istri atas penjualan tanah tersebut yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Namun yang penulis temui tidak adanya persetujuan penjualan tanah tersebut dari istri pertama ini yang sudah bercerai. Artinya, tanda tangan istri dalam surat persetujuan tersebut wajib dilakukan di depan Notaris.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bagaimana jika prosedur peralihan hak atas tanah tersebut dilanggar, dalam arti baik pihak suami ataupun atas kelalaian pihak Notaris/PPAT mengesampingkan persetujuan istri? maka dari itu penulis berminat untuk mengadakan penelitian menyusun penulisan hukum. Yang kemudian penulis konstruksikan sebagai judul skripsi, yaitu:

---

<sup>7</sup> Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, FlashBooks, Jogjakarta, 2013, hlm. 5.

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA DI HUBUNGAN DENGAN PASAL 35 UNDANG – UNDANG PERKAWINAN NO. 1 TAHUN 1974 DAN PASAL 1320 KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus perjanjian jual beli harta bersama di Kabupaten Kuningan)**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi menurut Pasal 35 Undang – undang Perkawinan No.1 tahun 1974 dan Pasal 1320 KUH Perdata ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi ?
3. Bagaimana kendala & upaya hukum terhadap perjanjian jual beli dari harta bersama yang belum dibagi ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi Pasal 35 Undang – undang Perkawinan No.1 tahun 1974 dan Pasal 1320 KUH Perdata.
2. untuk mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi.
3. untuk mengetahui Kendala & upaya hukum terhadap perjanjian jual beli dari harta bersama yang belum dibagi.



#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Diharapkan menambah, mengembangkan, dan memperdalam wawasan ilmu pengetahuan umum dan ilmu hukum di bidang perdata khususnya terkait perjanjian perkawinan, serta peralihan atas tanah.
  - b. Untuk memberikan bahan rujukan atau referensi dalam perkuliahan, khususnya di jurusan ilmu hukum.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Sebagai referensi bagi pencari keadilan serta memberikan kejelasan pada masyarakat umumnya tentang perundang-undangan dan ketentuan hukum yang mengatur tentang perjanjian perkawinan serta jual beli harta bersama.
  - b. Sebagai bahan masukan terhadap Badan pertanahan Nasional (BPN) dan juga Notaris PPAT terkait sebagai aktor kebijakan regulasi dalam urusan jual beli serta penyertifikatan pertanahan nasional.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Kerangka teori penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai oleh postulat-postulat hukum sampai landasan filosofinya yang tertinggi.<sup>8</sup> Kerangka teori yang digunakan sebagai dasar analisis penelitian.

Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 29 ayat (2) yang Menyatakan “Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadat menurut agamanya dan kepercayaannya itu.”<sup>9</sup> Hal ini juga menunjukkan bahwasanya Negara menjamin untuk beribadat menurut agamanya, dalam Islam sendiri pernikahan adalah suatu ibadah serta diisyaratkan supaya manusia mempunyai keturunan dan keluarga yang sah menuju kehidupan bahagia di dunia dan akhirat. Pernikahan sebagai perintah agama berpotensi memberi tekanan spiritual, psikologis, dan sosial.

Sebagai konsekuensi logis bahwa negara Indonesia sebagai Negara yang berdasarkan hukum, maka seluruh aspek kehidupan masyarakat diatur oleh hukum termasuk mengenai perkawinan, perceraian, dan kewarisan. Dengan lahirnya Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Hal ini juga menunjukkan bahwasanya negara menjamin kesejahteraan dan juga menjamin perlindungan hukum bagi rakyat nya.

Dalam proses penegakkan hukum, ada 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan: yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut tentunya harus ada dan harus mendapat perhatian secara

---

<sup>8</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.254.

<sup>9</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 29 Ayat (2).

proporsional atau seimbang karena merupakan tujuan dari pada hukum itu sendiri. Akan tetapi dalam praktik untuk melaksanakan ketiga unsur terkait tujuan penegakan hukum agar dapat dilaksanakan secara proporsional atau seimbang memanglah tidak mudah.

Terkait aspek kepastian hukum, tanpa adanya kepastian hukum maka seseorang tentunya akan merasa kebingungan apa saja hal yang harus dilakukan dan apa saja yang tidak boleh dilakukan, hal tersebut tentunya menimbulkan keresahan. Dengan adanya kepastian hukum maka hak dan kewajiban bagi seseorang akan mendapatkan kejelasan. Hal tersebut menandakan adanya kepastian hukum tentunya merupakan harapan bagi semua orang terutama bagi para pencari keadilan. Melihat di Indonesia selalu saja ada “oknum” dari penegak hukum yang melakukan kesewenangan dalam menjalankan tugasnya.

Dalam hal kepastian hukum tidak luput dari bagian asas *rule of law*, dalam *rule of law* diutamakan pada regulasi perundang-undangan, kepatutan dan landasan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Negara sendiri telah berusaha hadir dalam sendi kehidupan bangsa untuk rakyatnya.

Kerangka teori yang digunakan sebagai dasar analisis penelitian ini adalah :

- 1) Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan cara baik. Kepastian hukum menghendaki pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat pihak berwenang, sehingga aturan memiliki aspek yuridis yang menjamin kepastian hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.<sup>10</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki<sup>11</sup>, teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

- a. Aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
- b. Keamanan hukum bagi individu dari ke sewenangan pemerintah, agar individu mengetahui apa yang
- c. yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Layaknya dengan kepastian hukum yang di implementasikan secara tertulis seperti hukum materil dan formil berupa perundang-undangan tentang perjanjian jual beli, yang tentunya dibuat bertujuan agar setiap subjek hukum mengetahui tindakan yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan pada kegiatan transaksi jual beli tersebut, Serta fungsi dari adanya kepastian hukum menjaga tingkat

---

<sup>10</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, 2012.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prananda Media, Jakarta, 2008, hlm.158.

keamanan bagi para pihak yang melakukan tindakan sewenang-wenang hingga dapat merugikan pihak lainnya.

Sebagaimana pada perkara sengketa antara Ny. LR dan Ny. RPD dalam kasus tersebut hakim harus memberikan suatu keputusan dengan pertimbangan hukum yang sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan – peraturan yang telah ditetapkan, sebagaimana bukti - bukti yang ada dan juga peraturan yang berlaku, perjanjian jual beli tanah tersebut dapat di batalkan apabila tidak memenuhi syarat objektif nya, namun hakim menganggap bahwa perjanjian tersebut tetap sah dan memenuhi seluruh syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

## 2) Teori Perlindungan Hukum

Teori selanjutnya yang digunakan sebagai pisau analisis penelitian ini adalah teori perlindungan hukum. Menurut Harjono, perlindungan hukum sebagai perlindungan menggunakan sarana hukum atau yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan tertentu, yaitu menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi sebagai hak hukum.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jendral Dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi , Jakarta, 2008, hlm. 73.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberi pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan masyarakat dapat menikmati semua hak yang diberi oleh hukum.<sup>13</sup>

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, perlindungan hukum yang diberi Negara memiliki dua sifat, yaitu pencegahan dan hukuman. Perlindungan hukum paling nyata adalah adanya institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan lainnya. Pencegahan yaitu dengan membuat peraturan, bersifat hukuman yaitu menegakkan peraturan.

Tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut:

1. Membuat peraturan bertujuan :
  - a. Memberi hak dan kewajiban
  - b. Menjamin hak subjek hukum
2. Menegakkan peraturan melalui :
  - a. Hukum administrasi negara mencegah pelanggaran hak dengan perizinan dan pengawasan.
  - b. Hukum pidana menanggulangi pelanggaran peraturan perundang-undangan, menggunakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.

---

<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Jakarta, 1993, hlm.56.

- c. Hukum perdata untuk memulihkan hak dengan kompensasi atau ganti kerugian.

Perlindungan hukum juga bertujuan untuk melindungi hak-hak subjek hukum dalam mendapatkan haknya. Khususnya dalam kasus ini tujuan perlindungan hukum tersebut untuk memulihkan haknya terhadap tanah harta bersama yang didapatkan pada saat masih dalam perkawinan, tetapi di jual tanpa persetujuan oleh mantan suami Ny. LR sehingga Ny. LR kehilangan hak yang seharusnya dimiliki, maka ini sejalan dengan tujuan perlindungan hukum perdata yaitu memulihkan hak serta menjamin hak subjek hukum.

Dalam jual beli tidak lepas dari adanya penyerahan suatu objek yang diperjual belikan, Penyerahan sendiri yang juga diistilahkan “*levering*”, adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 584 KUHPerdata yang menyatakan, Sebagai berikut:

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena pelekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

R. Subekti mengemukakan, perkataan penyerahan mempunyai dua arti.

Pertama perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (“*feitelijke levering*”). Kedua perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (“*juridische levering*”). Perbedaan antara kedua jenis

penyerahan tersebut tampak dengan nyata pada benda-benda tidak bergerak, dimana hak milik atas benda tidak bergerak diserahkan atau berpindah dengan dilakukannya pencatatan akta dalam register umum, tetapi terlepas daripada itu terdapat juga penyerahan nyata. Sebaliknya pada benda-benda bergerak penyerahan nyata dan penyerahan yuridis pada umumnya berpadu berupa penyerahan nyata.

Penyerahan (*levering*) sebagai suatu perbuatan hukum untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik oleh seseorang kepada orang lain bukanlah merupakan suatu perbuatan yang berdiri sendiri melainkan perbuatan hukum penyerahan (*levering*) merupakan tindak lanjut dari suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar atau yang disebut sebagai alas hak (*titel*) dari penyerahan itu. Dalam hal ini perbuatan hukum yang menjadi dasar atau alas hak (*titel*) dari penyerahan adalah didasarkan atas persesuaian kehendak yang bermaksud mengalihkan hak milik atas kebendaan itu. Adapun perjanjian-perjanjian *obligatoir* yang bertujuan memindahkan hak milik yang diatur dalam KUHPerdata adalah berupa perjanjian jual beli, perjanjian tukar-menukar dan perjanjian hibah.

Di dalam perjanjian pun terdapat Asas hukum yang merupakan pikiran dasar yang bersifat umum yang merupakan latar belakang dari peraturan hukum konkret serta berguna sebagai pedoman atau petunjuk dalam penyelenggaraan dan pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam hukum perjanjian yang diatur oleh Buku III Kitab Undang - undang Hukum Perdata dapat dijumpai asas-asas penting, antara lain sebagai berikut:



a. Asas kebebasan berkontrak

Menurut asas ini orang bebas membuat, menentukan isi perjanjian, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak, bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian. Asas ini terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang - undang Hukum Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata “semua perjanjian” dalam pasal tersebut berarti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, membuat perjanjian dengan siapa pun, menentukan sendiri isi dan bentuk perjanjian yang akan dibuat, serta hukum yang akan digunakan. Namun menurut Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kebebasan tersebut tidak mutlak, melainkan ada batasannya, yaitu Tidak dilarang undang-undang, Tidak bertentangan dengan kesusilaan, Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme

Berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa salah satu syarat untuk sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak mengikatkan dirinya.

c. Asas kekuatan mengikat (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini merupakan asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu perjanjian yang memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

d. Asas iktikad baik

Merupakan asas yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian, yang didasarkan Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 Kitab Undang - undang Hukum Perdata. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, sedangkan menurut Pasal 1339 Kitab Undang - undang Hukum Perdata disebutkan bahwa Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, jadi tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tidak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya perjanjian tersebut, kecuali telah diatur dalam undang-undang maupun

perjanjian tersebut, misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga. Asas ini diatur dalam Pasal 1340 jo. Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

KUH Perdata pun mengatur tentang harta bersama yaitu Sejak saat dilangsungkan perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara pihak suami istri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu selama perkawinan berjalan tidak boleh ditiadakan atau di rubah dengan suatu persetujuan antara suami-istri.

Dalam Pasal 122 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* “Mulai saat perkawinan dilangsungkan demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak ditiadakan ketentuan lain. Peraturan itu sepanjang perkawinan tak boleh ditiadakan atau diubah dengan sesuatu persetujuan antara suami istri.

Menurut UU No. 1 Tahun 1974 bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Sedangkan harta bawaan dari suami istri masing-masing baik sebagai hadiah atau warisan berada dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Sedangkan harta bawaan masing-masing suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur

menurut hukumnya masing-masing. Penjelasan tersebut sama seperti yang tertuang dalam Pasal 87 Kompilasi Hukum Islam, yaitu sebagai berikut:<sup>14</sup>

1. Harta bawaan masing-masing suami dan isteri dan harta yang diperoleh masing - masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan.
2. Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya.

Dalam Pasal 221 KUH Perdata perceraian di datarkan pada daftar perceraian pada kantor catatan sipil, serta akibat dari perceraian tersebut antara lain:

1. Putusnya Hubungan Suami dan Istri
2. Hapusnya Hak dan kewajiban Suami Istri
3. Pemisahan Harta kekayaan
4. Pembagian Kekayaan

Dalam suatu perceraian maka secara otomatis akan terjadi harta gono-gini, harta itu diperoleh karena usaha suami dan isteri atau suami-isteri secara bersama-sama. Bila terdapat tanah atau bangunan dalam harta bersama pun dapat di lakukan pembagian hak bersama atas tanah tersebut, sebagaimana tertuang dalam Pasal 51 ayat (1) Undang – undang No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagai berikut:<sup>15</sup>

“Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.”

<sup>14</sup> Lihat Pasal 87 Kompilasi Hukum Islam

<sup>15</sup> Lihat Pasal 51 ayat (1) Undang – Undang No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Harta juga salah satu penunjang keluarga dapat harmonis dan bahagia, jika satu keluarga tidak kekurangan maka mereka akan dapat memenuhi kebutuhan yang mereka inginkan.

Harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar warisan atau hadiah, maksudnya adalah harta yang diperoleh atas usaha mereka sendiri atau sendiri-sendiri selama masa ikatan perkawinan.

Harta yang ada baik dari suami dan isteri sebelum pernikahan akan tetap menjadi harta mereka masing-masing. Dalam KUHPerdara juga terdapat Pengaturan harta gono-gini ini, yaitu:

Pasal 119 KUH Perdata

“Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain. Persatuan itu sepanjang perkawinan tak boleh ditiadakan atau diubah dengan sesuatu persetujuan antara suami dan istri”.

#### **F. Langkah – Langkah Penelitian**

Penelitian merupakan kegiatan ilmiah didasarkan metode, sistematika, dan pemikiran konsisten, bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan menganalisis.<sup>16</sup> Metode penelitian merupakan hal penting dalam mencapai tujuan tertentu penulisan skripsi. Hal ini agar terhindar dari penilaian bahwa skripsi dibuat tanpa data valid. Maka, perlu pendekatan dengan metode

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.43.

tertentu bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan penelitian ini adalah:

### **1. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif analisis yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori hukum dalam praktik pelaksanaan hukum menyangkut masalah yang diteliti.<sup>17</sup> Sifat penelitian mendeskripsikan fenomena yang ada, baik alamiah maupun buatan manusia. Penelitian deskriptif analitis merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menginterpretasikan sesuatu, misalnya kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang berkembang, proses yang berlangsung, akibat yang terjadi, atau kecenderungan yang berlangsung kemudian dianalisis dan pengambilan kesimpulan.<sup>18</sup>

Dalam objek masalah yang penulis ambil Peralihan tanah harta bersama dengan Perjanjian jual beli adalah suatu hal yang diatur dalam suatu regulasi yakni peraturan perundang-undangan di Indonesia. Suatu Harta bersama yang beralih wajib mendapat persetujuan dari suami dan istri yang memiliki hak atas aset tersebut dengan pembeli di hadapan PPAT serta jika tidak melaksanakan, maka PPAT di anggap lalai dan

---

<sup>17</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm.97

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 35

juga peralihan tersebut dapat batal. Adanya suatu kondisi yang masih berlangsung sampai saat ini dapat merugikan beberapa pihak.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu metode penelitian hukum untuk melihat hukum dalam artian nyata dan menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan hukum dengan data primer yang ditemukan di lapangan. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam masyarakat, badan hukum atau badan pemerintahan.

Dalam objek masalah yang penulis ambil mengenai jual beli harta bersama di kuningan, tepatnya di desa kertawangunan, kec. sindang agung terjadi jual beli harta bersama oleh sang suami yang seharusnya perlu mendapat persetujuan dari istri pertama, sesuai dengan pasal 35 Undang – undang perkawinan, tetapi suami justru meminta persetujuan istri ke dua, dimana istri ke dua tersebut tidak memiliki hak apapun terhadap harta tersebut.

Penulis langsung melakukan observasi secara empiris ke objek penelitian dan juga mengumpulkan bukti dan data dari institusi hukum yang bertanggungjawab terhadap kasus tersebut.

### 3. Sumber Data dan Jenis Data

#### a. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sejumlah bahan informasi yang terdapat dalam buku-buku dan informasi lainnya baik buku yang memiliki hubungan dengan penelitian maupun buku-buku penunjang. Penelitian ini terdiri dari dua sumber data yaitu:

- 1) Sumber data primer, yaitu sumber data yang diperoleh dengan wawancara secara langsung dari masyarakat atau pihak terkait yang berhubungan dengan penelitian ini. Dalam hal ini adalah para pihak yang berkaitan terhadap kasus jual beli harta bersama antara Ny. LR dan Ny. RPD.
- 2) Sumber data sekunder, adalah data yang pada umumnya telah dalam keadaan siap terbuat dari Bahan Data. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sejumlah bahan informasi yang terdapat dalam buku-buku dan informasi lainnya baik buku yang memiliki hubungan dengan penelitian maupun buku-buku penunjang yaitu sebagai berikut:
  - a) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi:
    1. Undang-undang Dasar 1945



2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
  3. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  4. Instruksi Presiden No.1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam
  5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Adapun bahan berasal dari buku dan jurnal ilmiah yang berhubungan dengan bahan hukum primer.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder. Adapun yang terkait adalah semua dokumen yang relevan seperti buku, seminar-seminar, jurnal hukum, majalah, koran, karya tulis ilmiah, kamus,

ensiklopedia, dan sumber internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.

b. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka.<sup>19</sup> Yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian, meliputi: sejarah singkat berdirinya, letak geografis obyek, visi dan misi, struktur organisasi, keadaan pengurusan anak asuh dalam yayasan panti asuhan, dan pelaksanaan pencatatan, perlindungan hukum dan tanggung jawab hukum terhadap harta benda anak asuh oleh panti asuhan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian meliputi kepustakaan yaitu mengumpulkan sumber data sekunder, yang terdiri dari:

a. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*library reseacrh*) atau memperoleh data dengan membaca, menelaah, mengklarifikasi, mengidentifikasi, dan pemahaman terhadap bahan hukum berupa Peraturan perundang-undangan serta literatur yang ada relevansinya dengan permasalahan penelitian.

---

<sup>19</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rakesarasin, Yogyakarta, 1996, hlm. 2.

Kemudian dibuat ringkasan secara sistematis sebagai hasil pengkajian studi dokumen. Tujuan teknik dokumentasi adalah mencari konsepsi, teori, pendapat atau penemuan yang berhubungan permasalahan penelitian.<sup>20</sup>

#### b. Studi Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu mempelajari secara intensif latar belakang keadaan sekarang, interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat.<sup>21</sup> Penelitian lapangan dianggap pendekatan luas penelitian kualitatif. Ide penting jenis penelitian ini adalah peneliti ke lapangan untuk pengamatan langsung tentang fenomena yang terjadi. Penelitian lapangan yang dilaksanakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

##### 1) Observasi

Observasi adalah pengumpulan data dengan mengamati dan mencatat secara sistematis gejala yang diselidiki.<sup>22</sup> Dalam pengertian lain observasi atau pengamatan adalah pemusatan perhatian terhadap objek dengan menggunakan seluruh Panca

---

<sup>20</sup> Edy Ikhsan dan Mahmul Siregar, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum Sebagai Bahan Ajar*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009, hlm. 24.

<sup>21</sup> Husaini Usman dkk, *Metodologi Penelitian Sosial*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm.5

<sup>22</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 70.

indra.<sup>23</sup> Observasi yang peneliti lakukan berlokasi di Desa kertawangunan, Kecamatan Sindang Agung, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat.

## 2) Wawancara

Untuk memperoleh keterangan lisan untuk mencapai tujuan tertentu, atau teknik pengumpulan data dengan berkomunikasi dengan sumber data. Komunikasi dilakukan dengan dialog secara lisan, baik langsung maupun tidak langsung. Penulis melakukan wawancara dengan pihak yang bersangkutan dengan kasus ini.

## c. Studi Dokumentasi

Studi dokumen merupakan studi dengan tahapan proses membaca, mempelajari, meneliti literatur, dokumen-dokumen tertulis serta dokumen lainnya yang relevan dengan kerangka dasar penelitian dan masalah utama penelitian.

## 5. Metode Analisis Data

Menggunakan metode analisis normatif kualitatif, yaitu penulis mencoba mencari kesimpulan hasil penelitian yang

---

<sup>23</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm.146.

terkumpul. Normatif dikarenakan penelitian bertitik tolak pada peraturan yang ada sebagai hukum positif.

Sedangkan kualitatif yaitu data diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga tidak menggunakan rumus atau angka. Analisis data dilakukan sistematis sehingga menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai permasalahan yang diteliti. Selain menggambarkan dasar hukumnya, juga memberi solusi permasalahan untuk menarik kesimpulan.<sup>24</sup>

## 6. Lokasi Penelitian

Pemilihan lokasi penelitian lapangan berdasarkan terjadinya jual beli dan sita jaminan harta bersama di lakukan, sehingga dengan melakukan penelitian langsung ke lokasi, penulis telah mengetahui situasi, kondisi dan objek-objek teliti. Lokasi penelitian lapangan guna mendapatkan data-data informasi yang diperlukan secara jelas adalah sebagai berikut:

1. Penelitian Kepustakaan
  - a. Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. AH. Nasution No. 105 Bandung;
  - b. Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jalan Kawaluyaan II Nomor 4 Bandung.
2. Penelitian Lapangan

---

<sup>24</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm.195-196.

- a. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan, Jl. RE. Martadinata No.84, Ciporang, Kec. Kuningan, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat.
- b. Blok Jalan desa, Desa kertawangunan, Kecamatan Sindangagung, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat.
- c. Pengadilan Negeri Kuningan, Jl. Pengadilan No.2, Kuningan, Kec. Kuningan, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat

