

3-30-2020

JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA ORANG TUA DAN ANAK SETELAH SALAH SATU ORANG TUA MENINGGAL DUNIA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 265/PDT.G/2017/PN.Bdg)

Aryani Try Juniarti
aryani.try.j@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Juniarti, Aryani Try (2020) "JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA ORANG TUA DAN ANAK SETELAH SALAH SATU ORANG TUA MENINGGAL DUNIA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 265/PDT.G/2017/PN.Bdg)," *Indonesian Notary*: Vol. 2, Article 5.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/5>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA ORANG TUA DAN ANAK SETELAH SALAH SATU ORANG TUA MENINGGAL DUNIA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 265/PDT.G/2017/PN.Bdg)

Cover Page Footnote

1 Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 14. 2 Djuhaendah Hasan, Hukum Keluarga Setelah Berlakunya UU No. 1 Tahun 1974 (Menuju Ke Hukum Keluarga Nasional), (Bandung: Armico, 1988), hlm. 25. 3 Indonesia, Undang-Undang Tentang Perkawinan, UU No. 1 Tahun 1974. LN No. 1 Tahun 1974. TLN No. 3019, Ps. 1. 4 Sonny Dewi Judiasih, Harta Benda Perkawinan Kajian Terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Isteri Atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan, (Bandung: PT Refika Aditama, 2015), hlm. 1. 5 Zahry Hamid, Pokok-Pokok Hukum Perkawinan Islam dan UU Perkawinan di Indonesia, (Yogyakarta: Bina Cipta, 1976), hlm. 55. 6 Abdul Kadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 1. 7 Raisha Kinanti, "Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama Yang Belum Dibagi Waris (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 353K/PDT/2015)", Tesis Universitas Indonesia, 2017, hlm. 7-8. 8 Abdul Manan, "Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama," Jurnal Mimbar Hukum (2001), hlm. 12. 9 Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pemindahan hak yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dalam beberapa cara yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. 10 Boedi Harsono, Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, (Jakarta: Esa Study Club, 1980), hlm. 95

**JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA ORANG TUA
DAN ANAK SETELAH SALAH SATU ORANG TUA
MENINGGAL DUNIA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG
NOMOR 265/PDT.G/2017/PN.Bdg)**

Aryani Try Juniarti, Akhmad Budi Cahyono, Mohamad Fajri Mekka Putra

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai harta bersama perkawinan suami isteri yang tidak dilakukan pembagian setelah putusnya perkawinan karena kematian suami, yang mengakibatkan timbulnya kerancuan terhadap status harta kekayaan pada harta pribadi milik isteri dan harta bersama milik para ahli waris atas harta peninggalan/ warisan bagian suami. Oleh karena hal tersebut, timbul sengketa waris yang diajukan oleh beberapa ahli waris terkait jual beli tanah dan bangunan antara orang tua dan anak setelah salah satu orang tua meninggal dunia. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai status harta perkawinan setelah putusnya perkawinan karena kematian, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/PDT.G/2017/PN.Bdg, dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah pada proses pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan melalui jual beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analisis, jenis data yang digunakan adalah data sekunder, dengan alat pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan selanjutnya dianalisis melalui pendekatan secara kualitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa terhadap harta perkawinan yang belum dibagi disebabkan meninggalnya suami maka menjadi harta bersama para ahli waris, oleh karenanya untuk pengalihan harta bersama tersebut memerlukan persetujuan seluruh para ahli waris, serta PPAT bertanggung jawab terhadap kelalaiannya yang mengakibatkan kerugian terhadap para ahli waris.

Kata kunci: Jual Beli Harta Bersama, Putusnya Perkawinan, PPAT

1. PENDAHULUAN

Masyarakat terdiri dari manusia, baik sebagai perorangan atau kelompok-kelompok manusia yang telah berhimpun untuk berbagai keperluan dan tujuan. Salah satu bentuk hubungan antara individu dalam masyarakat adalah hubungan antara seorang perempuan dan seorang laki-laki yang melakukan perkawinan.¹

Pengaturan mengenai perkawinan di Indonesia sebelum tahun 1974 terdapat dalam berbagai peraturan yang berlaku untuk berbagai golongan masyarakat, di

¹ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 14.

samping ketentuan-ketentuan yang hidup dalam masyarakat, yaitu hukum adat dan hukum Islam bagi pemeluk agama Islam.² Lahirnya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan) merupakan realisasi bentuk pengaturan dari Negara atas hubungan perkawinan yang dilakukan oleh seorang perempuan dengan seorang laki-laki, oleh karena itu perkawinan tersebut harus dilandasi oleh aturan-aturan hukum yang diatur dalam undang-undang tersebut. Lebih lanjut lahirnya UU Perkawinan ini diharapkan dapat menciptakan ketertiban dan kepastian hukum atas suatu hubungan perkawinan.

Pasal 1 UU Perkawinan menyatakan bahwa perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami dan isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.³ Berdasarkan pernyataan tersebut di atas, perkawinan sesungguhnya tidak hanya bertujuan untuk membentuk keluarga dalam rangka hidup bersama, tetapi lebih dari itu untuk membentuk keluarga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dan timbulnya kewajiban suami dan isteri untuk saling membantu dan melengkapi agar masing-masing dapat mengembangkan kepribadiannya dalam rangka membantu dan mencapai kesejahteraan spiritual dan material.⁴

Perkawinan menimbulkan akibat hukum bagi pihak suami dan isteri dalam perkawinan, antara lain mengenai:

1. hubungan hukum berupa hak dan kewajiban di antara suami dan isteri;
2. terbentuknya harta benda dalam perkawinan;
3. kedudukan dan status anak yang sah; dan
4. hubungan pewarisan.

Timbulnya akibat hukum perkawinan tersebut hanya dapat diperoleh apabila perkawinan dilakukan secara sah, yaitu memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU Perkawinan, yaitu dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya, serta dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sejak dilangsungkannya perkawinan, maka sejak saat itu menjadi tetaplah kedudukan laki-laki sebagai suami dan perempuan sebagai isteri dan sejak saat itu pula suami dan isteri memperoleh hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu dalam ikatan perkawinan.⁵

Hak dan kewajiban suami dan isteri dalam perkawinan adalah setara (seimbang atau sama). Hal tersebut dapat dilihat antara lain dalam ketentuan Pasal 31 UU

² Djuhaendah Hasan, *Hukum Keluarga Setelah Berlakunya UU No. 1 Tahun 1974 (Menuju Ke Hukum Keluarga Nasional)*, (Bandung: Armico, 1988), hlm. 25.

³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974. LN No. 1 Tahun 1974. TLN No. 3019, Ps. 1.

⁴ Sonny Dewi Judiasih, *Harta Benda Perkawinan Kajian Terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Isteri Atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2015), hlm. 1.

⁵ Zahry Hamid, *Pokok-Pokok Hukum Perkawinan Islam dan UU Perkawinan di Indonesia*, (Yogyakarta: Bina Cipta, 1976), hlm. 55.

Perkawinan yang menyebutkan bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat, dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Hal tersebut juga dijelaskan dalam ketentuan Penjelasan Umum angka 3 (tiga) yang mengakibatkan segala sesuatu dalam keluarga dapat dirundingkan dan diputuskan bersama oleh suami dan isteri.

Hak dan kewajiban yang timbul dari perkawinan itu, salah satunya adalah yang berkaitan dengan harta benda perkawinan. Harta benda perkawinan merupakan harta yang diperoleh suami dan atau isteri dalam perkawinan yang ditujukan untuk mencukupi kebutuhan keluarga yang telah dibina, dalam hal ini tidak ditentukan pihak mana yang lebih banyak menghasilkan kekayaan karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban bersama untuk mencari penghasilan guna mewujudkan kesejahteraan keluarga.

Perkawinan menimbulkan akibat hukum, termasuk di dalamnya mengenai pembentukan harta benda perkawinan yang menjadi masalah, apabila perkawinan yang dilakukan tidak dicatatkan. Terdapat beberapa pendapat yang menyatakan bahwa perkawinan yang tidak dicatat dapat menimbulkan akibat hukum, dan karenanya tidak dapat membentuk harta perkawinan. Tetapi di lain pihak menyatakan sebaliknya, bahwa dalam perkawinan yang dilakukan di bawah tangan pun akan dapat membentuk harta perkawinan seperti halnya perkawinan yang dicatatkan, sepanjang para pihak telah menempuh perkawinan dengan syarat dan ketentuan sesuai dengan hukum agama.

Menurut Prof. Abdul Kadir Muhammad, S.H. menyatakan bahwa masalah hukum akan timbul karena ketidakpahaman mengenai ketentuan hukum yang mengatur harta kekayaan dapat menyulitkan pemiliknya memfungsikan harta kekayaan itu secara benar. Sedangkan pihak lain juga mengalami kesulitan mendapatkan dan mempertahankan harta kekayaan yang menjadi haknya.⁶

UU Perkawinan membagi harta benda perkawinan ke dalam 2 (dua) golongan, yaitu, harta bersama atau biasa disebut dengan harta gono-gini dan harta bawaan atau harta asal. Harta bersama adalah harta yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan antara suami dan isteri, sedangkan harta bawaan adalah harta dari masing-masing suami dan isteri yang dibawa ke dalam perkawinan. Berdasarkan kedudukan yang setara dan seimbang di antara suami dan isteri dalam perkawinan, maka terhadap harta bersama, suami dan atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan terhadap harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Suami dan isteri dalam perkawinan mempunyai kedudukan yang setara, baik terhadap harta asal atau harta bawaan maupun harta bersama. Hal ini berarti bahwa masing-masing suami dan isteri dapat melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak. Hal yang harus diperhatikan dalam pengaturan harta benda perkawinan ini adalah harta asal dan harta bersama senantiasa mempunyai kedudukan yang terpisah satu sama lain, kecuali

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 1.

terhadap aturan-aturan tersebut ada ketentuan lain yang menyimpang yang didasarkan pada kesepakatan para pihak suami dan isteri.

Meskipun UU Perkawinan menyebutkan bahwa tujuan perkawinan adalah membentuk keluarga yang bahagia dan kekal berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam perjalanan menuju rumah tangga yang bahagia dan kekal tersebut akan timbul peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan putusnya perkawinan atau berakhirnya suatu perkawinan.

UU Perkawinan, Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dan Kompilasi Hukum Islam sebagai bentuk mempositifkan hukum Islam mengklasifikasi penyebab terjadinya perceraian itu menjadi 3 (tiga), yaitu:⁷

1. Kematian salah satu pihak;
2. Perceraian karena talak dan perceraian karena gugat;
3. Keputusan Pengadilan.

Putusnya perkawinan karena perceraian merupakan hal yang berbeda dengan putusnya perkawinan karena kematian ataupun putusnya perkawinan disebabkan keputusan pengadilan, dimana perceraian dapat diatasi atau dapat dihindari agar tidak terjadi.⁸

Putusnya perkawinan antara suami dan isteri melahirkan akibat, di antaranya adalah pembagian harta bersama. Masalah yang terjadi di masyarakat adalah kurangnya pengetahuan mengenai pembagian harta bersama khususnya akibat kematian. Masyarakat pada umumnya ketika terjadi kematian baik itu pihak suami ataupun isteri tidak membaginya saat itu juga padahal di dalam ketentuan undang-undang perkawinan hal ini menjadi sesuatu yang penting agar seluruh jumlah harta suami atau isteri yang meninggal dapat secara jelas ditentukan. Manfaat dari pemisahan harta bersama ini agar pihak yang ditinggalkan yaitu isteri atau suami yang hidup terlalu lama beserta anak-anak sah pewaris dapat mengurus kelengkapan hukum dalam pengurusan hak dan kewajiban pihak yang meninggal, selain itu juga untuk menjamin keadilan bagi para ahli waris dari pewaris.

Sebagaimana yang diketahui bahwa harta bersama dalam perkawinan dapat berupa benda bergerak dan benda tak bergerak (benda tetap), barang-barang berwujud, dan barang tak berwujud (hak-hak, surat berharga, bunga, uang, dan sebagainya), keuntungan deviden, kerugian, dan lain-lainnya. Harta bersama ini juga mencakup harta benda dalam rumah tangga dan harta benda yang berupa usaha dan objek kegiatan ekonomi. Tanah merupakan salah satu benda yang tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh suami dan isteri dalam keluarga baik secara perorangan maupun secara bersama-sama. Untuk dapat memiliki hak atas tanah harus memenuhi ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun

⁷ Raisha Kinanti, "Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama Yang Belum Dibagi Waris (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 353K/PDT/2015)", Tesis Universitas Indonesia, 2017, hlm. 7-8.

⁸ Abdul Manan, "Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama," *Jurnal Mimbar Hukum* (2001), hlm. 12.

1960, Undang-Undang tersebut mengatur hak atas tanah dan benda tetap yang berhubungan dengan tanah.

Tanah dan bangunan merupakan harta yang sangat berharga karena dapat dipergunakan untuk tempat tinggal bersama dengan keluarga, dengan kata lain berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan hidup sebagai sarana perumahan dalam keluarga. Tanah dan bangunan juga dapat digunakan sebagai modal dalam menjalankan suatu usaha, yang dipergunakan sebagai tempat untuk menjalankan kegiatan usaha. Disamping itu tanah dan bangunan juga berfungsi sebagai benda yang dapat dijadikan jaminan hutang. Oleh karena itu, tanah dan bangunan memiliki fungsi yang sangat strategis karena mempunyai nilai ekonomis serta bersifat komersial karena dapat dialihkan kepada pihak lain.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui jual beli sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.24 Tahun 1997).⁹ Dalam ketentuan tersebut juga dinyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). PPAT merupakan Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Undang-Undang untuk membuat Akta Jual Beli dan Akta-akta tertentu lainnya. Penunjukan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016).

Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti adanya pemindahan hak. Kepemilikan hak atas tanah akan berpindah kepada pihak lain pada saat ditandatanganinya akta jual beli tersebut oleh para pihak. Hal ini juga dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970.¹⁰ Dalam putusan tersebut hakim berpendapat bahwa saat pindahnya hak milik adalah saat pembuatan akta jual beli oleh PPAT, ini adalah sesuai dengan pandangan orang Indonesia tentang jual beli sebagai transaksi tunai dan terang sekaligus selesai.

Perananan PPAT dalam membuat jual beli sangat penting karena tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama sering menimbulkan sengketa dengan pihak lainnya. Sengketa ini sering timbul karena dalam pembuatan akta tersebut terdapat kekurangan (kesalahan, kekeliruan, penipuan, pemalsuan, dan lain-lain). Kekurangan tersebut karena tidak mengindahkan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau kurang berhati-hati dalam menjalankan tugasnya. Dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tersebut, PPAT dituntut untuk memberikan perlindungan kepada pihak penjual maupun pihak pembeli. Hal ini juga bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan pemindahan hak tersebut. Dalam hal ini, harta bersama adalah salah satu permasalahan dalam perkawinan,

⁹ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pemindahan hak yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dalam beberapa cara yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

¹⁰ Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, (Jakarta: Esa Study Club, 1980), hlm. 95.

terutama pada saat putusnya perkawinan. Perihal harta bersama yang tidak dibagi merupakan hal yang biasa terjadi dengan beragam permasalahannya.

Namun yang menjadi masalah adalah mengenai status harta benda perkawinan suami isteri yang belum dibagi pasca meninggalnya suami, dimana hal ini menimbulkan kerancuan mengenai harta pribadi milik isteri sebagai pasangan yang masih hidup dan harta bersama para ahli waris. Selain itu juga terkait kedudukan para ahli waris terhadap harta benda perkawinan yang belum dibagi, serta dalam hal proses peralihan harta benda perkawinan tersebut kepada pihak ketiga dalam kaitannya dengan pembagian harta warisan. Hal ini sebagaimana seperti yang terjadi dan diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/PDT.G/2017/PN.Bdg.

Dalam putusan tersebut menceritakan permasalahan mengenai Para Penggugat (Lenni Soendari, Drs. Tri Purboyo, Gurinto Noviantoro, Erni Yuniarti) yang menggugat Tergugat I Eri Syamsul Fahri saudara kandung Para Penggugat, Tergugat II Notaris/PPAT Hadiono Teguh Mulyana SH, Tergugat III PT Bank Central Asia Tbk, Turut Tergugat I Drg. Dinah Wibisono, dan Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Dalam perkara ini yang menjadi objek permasalahan adalah Tergugat I yang melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan Ibu kandungnya sendiri yaitu Ibu Hj Titin Tejaningsih berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kamuning No. 9 (dahulu 11A) Kelurahan Merdeka, Sertifikat bukti kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238m² (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Ibu Hj Titin Tejaningsih dihadapan PPAT Hadiono Teguh Mulyana SH tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku Para Ahli Waris lainnya dari Bapak Soenhadji sebagai ayah kandung yang telah meninggal dunia tepat pada tanggal 8 Agustus 1972, dimana Para Penggugat dan Tergugat I merupakan anak kandung sah dari perkawinan antara Bapak Soenhadji dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih sejak tahun 1960.

Akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil senilai Rp7.140.000.000 dan immaterial senilai Rp1.000.000.000 dengan total jumlah kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp8.140.000.000 (delapan milyar seratus empat puluh juta rupiah). Oleh karena itu, timbul pertanyaan terkait (1) Bagaimana status harta perkawinan setelah putusnya perkawinan karena kematian? (2) Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/PDT.G/2017/PN.Bdg? dan (3) Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah pada proses pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan melalui jual beli?

Oleh karena uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian serta menganalisis putusan pengadilan dengan judul **“Jual Beli Tanah Dan Bangunan Antara Orang Tua Dan Anak Setelah Salah Satu Orang Tua Meninggal Dunia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/PDT.G/2017/PN.Bdg)”**.

2. PEMBAHASAN

2.1. Status Harta Perkawinan Setelah Putusnya Perkawinan Karena Kematian Pertama, Pada awal perkawinan antara Bapak Soenhadji dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih.

Perkawinan antara Bapak Soenhadji dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih telah berlangsung selama ± 12 (dua belas) tahun sejak tahun 1960 sampai dengan 1972. Apabila melihat pada **Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan** menyebutkan bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama¹¹, **Pasal 119 KUHPerdata** menyebutkan bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri¹², dan **Pasal 91 KHI** menyebutkan bahwa harta bersama itu dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud, adapun benda berwujud meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak, dan surat berharga, sedangkan benda tidak berwujud dapat berupa hak dan kewajiban.¹³ Sehingga sejak awal perkawinan sudah terjadi persatuan harta yang disebut dengan harta bersama perkawinan/gono gini suami isteri.

Jadi, dapat dilihat bahwa semua penghasilan Bapak Soenhadji atau Ibu Hj Titin Tejaningsih baik yang diperoleh dari keuntungan melalui perdagangan masing-masing ataupun hasil perolehan masing-masing pribadi menjadi yuridiksi harta benda bersama suami isteri dalam perkawinan sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 454/K/Sip/19709.

Kedua, Setelah putusnya perkawinan karena kematian Bapak Soenhadji terhadap status harta bersama dalam perkawinan dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih.

Setelah melewati masa perkawinan ± 12 (dua belas) tahun, Bapak Soenhadji meninggal dunia tepat pada tanggal 8 Agustus 1972 dan meninggalkan seorang isteri bernama Ibu Hj Titin Tejaningsih dan 5 (lima) orang anak kandung sah bernama Lenni Soendari, Tri Purboyo, Gurinto Noviantoro, Erni Yuniarti, dan Eri Syamsul Fachri. Dengan meninggalnya Bapak Soenhadji yang berakibat pada putusnya perkawinan dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih, juga menimbulkan kewajiban terhadap harta peninggalan atau warisan milik Almarhum Bapak Soenhadji untuk segera dilakukan pembagian kepada Para Ahli Warisnya.

Apabila melihat pada peraturan perundang-undangan berikut ini:

- a. **Pasal 1 huruf (f), 96 ayat (1), dan 171 huruf (e) KHI** menjelaskan terkait pengaturan bahwa harta benda perkawinan adalah harta yang diperoleh baik sendiri atau bersama dalam ikatan perkawinan, jika terjadi cerai mati maka wajib separuh harta bersama menjadi milik pasangan hidup yang lebih lama, apa saja yang termasuk dalam harta waris;¹⁴

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, Ps. 35 ayat (1).

¹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996), Ps. 119.

¹³ Indonesia, *Kompilasi Hukum Islam*, Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, Ps. 91.

- b. **Pasal 37 dan 38 UU Perkawinan** menjelaskan mengenai apabila perkawinan putus karena perceraian, maka harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Dalam penjelasan pasal disebutkan, yang dimaksud dengan hukumnya masing-masing ialah hukum agama, hukum adat, dan hukum-hukum lainnya;¹⁵
- c. **Pasal 128 KUHPerdato** menjelaskan mengenai tidak ditentukan siapa yang mempunyai kewajiban mencari harta kekayaan perkawinan, yang penting semua harta yang diperoleh dalam perkawinan merupakan harta bersama, termasuk harta bawaan masing-masing suami isteri yang dibawa masuk ke dalam perkawinan akan menjadi harta bersama;¹⁶ dan
- d. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 803/K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1971**, putusan ini menjelaskan bahwa apa saja yang dibeli setelah cerai, jika uang pembelinya berasal dari harta bersama, maka dalam barang tersebut melekat harta bersama meskipun telah berubah wujudnya.

Penulis berpendapat bahwa:

- Setiap benda yang diperoleh selama perkawinan secara otomatis menurut hukum, menjadi objek harta bersama dalam perkawinan suami isteri, tanpa mempersoalkan siapa yang mempunyai kontribusi yang lebih banyak dalam perolehan harta bersama tersebut, siapa yang membeli, terdaftar atas nama siapa, dan harta tersebut dibawah penguasaan siapa.
- Begitu pula dengan setiap benda yang diperoleh setelah putusnya perkawinan, jika uang pembeliannya berasal dari harta bersama dalam perkawinan suami isteri, maka dalam benda/barang tersebut melekat harta bersama meskipun telah berubah wujudnya.
- Setelah putusnya perkawinan karena kematian, timbul kewajiban untuk dilakukan pembagian harta warisan milik Almarhum Bapak Soenhadji kepada para ahli warisnya yang sah. Para ahli waris yang sah dari Almarhum Bapak Soenhadji yaitu isteri dan 5 (lima) anak-anaknya (Ibu Hj Titin Tejaningsih, Lenni Soendari, Drs. Tri Purboyo, Gurinto Noviantoro, Erni Yuniarti, dan Eri Syamsul Fachri).
- Sebelum pembagian harta warisan kepada para ahli warisnya yang sah dilakukan, harta bersama dalam perkawinan antara Almarhum Bapak Soenhadji dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih wajib dibagi 2 (dua) dengan nilai pembagian masing-masing 50% (lima puluh persen). Jadi, 50% (lima puluh persen) untuk bagian Almarhum Bapak Soenhadji dan 50% (lima puluh persen) nya lagi untuk bagian pasangan yang hidup lebih lama, Ibu Hj Titin Tejaningsih.
- Setelah pembagian harta bersama suami isteri selesai dilakukan, selanjutnya dilakukan pembagian harta warisan milik Almarhum Bapak Soenhadji kepada para ahli warisnya. Dalam kasus ini, para ahli waris dari almarhum

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 1 huruf (f), 96 ayat (1), dan 171 huruf (e).

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, Ps. 37 dan 38.

¹⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], Ps. 128.

Bapak Soenhadji adalah Ibu Hj Titin Tejaningsih, Para Penggugat, dan Tergugat I.

- Harta warisan yang ditinggalkan oleh Almarhum Bapak Soenhadji dan wajib dibagi kepada ahli warisnya, terdiri dari:
 - seluruh harta bawaan/pribadi milik Almarhum Bapak Soenhadji semasa hidup; dan
 - 50% (lima puluh persen) bagian milik Almarhum Bapak Soenhadji perolehan dari pembagian harta bersama dalam perkawinan dengan Hj Titin Tejaningsih.

Setelah penulis menelusuri kasus ini lebih lanjut, tidak ditemukan adanya pernyataan atau bukti tertulis dari para ahli waris Bapak Soenhadji (Para Penggugat dan Tergugat I) yang mengindikasikan telah dilakukan pembagian pembagian harta warisan atas harta peninggalan/warisan almarhum Bapak Soenhadji oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih setelah Bapak Soenhadji meninggal dunia.

Dengan tidak dilakukannya pembagian harta warisan milik Bapak Soenhadji oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih kepada para ahli warisnya pada saat itu, menimbulkan kerancuan dan permasalahan pada saat ini mengenai:

- harta apa saja yang termasuk dalam harta bersama para ahli waris almarhum Bapak Soenhadji; dan
- harta apa saja yang termasuk dalam harta pribadi milik Ibu Hj Titin Tejaningsih;

Oleh karena hal tersebut, menjadi bukti yang kuat bagi penulis untuk berpendapat bahwa seluruh harta kekayaan Bapak Soenhadji baik harta pribadi maupun harta bersama dalam perkawinan telah dikuasai sepenuhnya oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih selaku isterinya, hingga akhir hayat.

Sehingga jelas bahwa tanah dan bangunan objek sengketa yang diperoleh Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan cara pengajuan pengurusan perolehan hak guna bangunan dengan memenuhi segala kewajiban baik kepada pemilik asal tanah objek sengketa maupun kepada Negara menggunakan uang yang berasal dari harta bersama dalam perkawinan suami isteri Soenhadji dan Ibu Hj Titin Tejaningsih.

Jadi, status tanah dan bangunan objek sengketa setelah putusnya perkawinan karena kematian Bapak Soenhadji selaku suami pada kasus ini merupakan harta gono-gini atau harta bersama dalam perkawinan antara Bapak Soenhadji dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih dan tidak berubah statusnya menjadi harta pribadi atau harta perolehan Ibu Hj Titin Tejaningsih selaku isteri.

2.2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Penulis berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim kurang tepat. Berikut dibawah ini beberapa alasan mengapa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara nomor 265/PDT.G/2017/PN.Bdg kurang tepat, antara lain:

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mengutip pendapat Saksi Ahli di persidangan kurang tepat karena seharusnya harta tersebut tidak masuk kedalam harta pribadi B atau dalam kasus ini adalah Ibu Hj Titin Tejaningsih, dikarenakan belum ada pembagian harta warisan milik A sebagai pihak suami

yang meninggal dunia atau dalam kasus ini adalah Bapak Soenhadji. Dan harta tersebut tidak secara langsung dijelaskan dibeli dari uang milik harta pribadi B (Ibu Hj Titin Tejaningsih) atau milik harta bersama dari perkawinan A (Bapak Soenhadji) dan B oleh karena belum ada pembagian harta bersama sehingga hak atas harta tersebut masih menjadi milik semua para ahli waris (Ibu Hj Titin Tejaningsih, Para Penggugat, dan Tergugat I).

2. Putusnya perkawinan karena kematian bukanlah sebuah alasan yang menjadikan harta bersama dalam perkawinan menjadi putus dan berubah menjadi harta pribadi atau harta perolehan dari salah satu pihak isteri atau suami yang masih hidup. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 803/Sip/1972 tanggal 5 Mei 1970 bahwa setiap objek yang diperoleh dari hasil pengembangan harta bersama dihitung sebagai harta bersama, meskipun perolehannya dilakukan setelah terjadinya perceraian antara suami dan isteri. Dalam artian, bahwa apa saja yang dibeli setelah cerai jika uang pembelinya berasal dari harta bersama, maka dalam barang tersebut melekat harta bersama meskipun telah berubah wujudnya.

Jadi, penulis berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim kurang tepat karena tidak berdasar dan tidak dapat digunakan untuk memutus perkara ini. Dengan berakhir atau putusnya perkawinan suami isteri antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan Bapak Soenhadji karena kematian Bapak Soenhadji tidak mengakibatkan status harta perkawinan otomatis berubah dari harta bersama menjadi harta pribadi/perolehan Hj Titin Tejaningsih meskipun perolehan atas tanah perkara terjadi tanpa eksistensi dari suaminya yaitu almarhum Bapak Soenhadji.

3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim kurang tepat terkait tindakan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT Hadiono Teguh Mulyana, S.H., yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta telah diketahui dan disetujui oleh Erni Yuniarti, S.E. (Penggugat III) dan kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012. Hal ini karena PPAT seharusnya bertindak cermat dan mengetahui adanya kewajiban untuk menghadirkan dan mengikutsertakan para ahli waris lainnya untuk ikut mengetahui, menyetujui, dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut dengan tidak hanya menghadirkan Penggugat III saja tetapi semua ahli waris lainnya atau Para Penggugat (Penggugat I, II, dan IV).
4. Berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 803/Sip/1972 tanggal 5 Mei 1970, maka harta benda bisa dikategorikan sebagai harta bersama apabila harta tersebut dibeli dengan menggunakan harta bersama sekalipun telah terjadi perceraian. Dalam artian, apa saja yang dibeli setelah cerai baik cerai hidup maupun cerai mati jika uang pembelinya berasal dari harta bersama, maka dalam barang tersebut melekat harta bersama meskipun telah berubah wujudnya.

Selain itu, **Pasal 96 ayat (1) KHI** juga menyebutkan bahwa apabila terjadi cerai mati, maka separuh harta bersama menjadi milik pasangan yang hidup lebih lama. Sehingga atas kematian Bapak Soenhadji mengakibatkan adanya kewajiban untuk dibagi masing-masing seperdua bagian untuk bagian Ibu Hj Titin Tejaningsih dan almarhum Bapak Soenhadji.

Dan juga berdasarkan pada **Pasal 171 huruf e KHI** yang pada intinya menjelaskan bahwa harta waris merupakan harta bawaan si pewaris ditambah

bagian dari harta bersama dan setelah dikurangi kewajiban-kewajiban untuk keperluan si pewaris. Maka atas kematian salah satu dari pasangan suami isteri, berhak mendapat bagian dari harta bersama dan bagian tersebut selanjutnya menjadi harta warisannya yang akan dibagikan kepada ahli warisnya. Sedangkan bagi pasangan hidup lebih lama juga memperoleh bagian yang sama dari harta bersama untuk selanjutnya merupakan milik pribadinya, yakni masing-masing suami isteri memperoleh 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan harta bersama. Pasangan yang hidup lebih lama, akan memperoleh bagian warisan dari harta peninggalan/warisan pasangannya. Sehingga adanya kewajiban untuk dilakukan pembagian harta bersama sebesar 50% (lima puluh persen) masing-masing Ibu Hj Titin Tejaningsih dan almarhum Bapak Soenhadji. Untuk kemudian, bagian harta bersama milik Ibu Hj Titin Tejaningsih menjadi harta pribadinya dan bagian harta bersama milik almarhum Bapak Soenhadji menjadi harta warisan yang akan dibagikan kepada ahli warisnya yaitu Ibu Hj Titin Tejaningsih, PARA PENGGUGAT, dan TERGUGAT I. Hal tersebut sejalan dengan bukti Putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 1858/Pdt.G/2017/PA.Badg yang telah berkekuatan hukum tetap.

Jadi, pertimbangan hukum Majelis Hakim kurang tepat karena sudah sangat jelas bahwa:

- Tanah terperkara yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka adalah harta gono gini atau harta bersama antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan almarhum Bapak Soenhadji. Mengingat atas harta bersama perkawinan antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan almarhum Bapak Soenhadji belum dilakukan pembagian yang kemudian mempengaruhi pada tidak juga dilakukannya pembagian harta warisan kepada para ahli waris;
- Sehingga Ibu Hj Titin Tejaningsih membeli tanah perkara tersebut dari uang yang berasal dari harta bersama dalam perkawinan dengan Bapak Soenhadji pada saat masih hidup dan aktif bekerja sebagai Tentara Nasional Indonesia. Uang tersebut yang kemudian dipergunakan untuk memenuhi kewajibannya kepada pemilik asal tanah dan kepada Negara dalam rangka pengajuannya untuk memperoleh tanah yang selama ini telah ditempati semasa hidup dengan almarhum Bapak Soenhadji;
- Oleh karena hal tersebut diatas, Hj. Titin Tejaningsih sebenarnya tidak mempunyai kewenangan penuh atau tidak berhak untuk menjual sendiri tanah terperkara dan perlu mendapat ijin atau persetujuan dari para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Bapak Soenhadji.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait perbuatan jual beli antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Pejabat Umum yaitu Notaris/PPAT Hadiono Teguh Maulana, S.H., sebagai-mana dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012 adalah kurang tepat dikarenakan dibutuhkan persetujuan para ahli waris lainnya tanpa terkecuali yaitu Para Penggugat, sehingga Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012 menjadi cacat hukum, tidak sah, sehingga dapat dibatalkan.

5. Pertimbangan hukum Majelis Hakim kurang tepat karena kurang menganalisis kasus secara mendalam dan tidak mengetahui status tanah terperkara dan kedudukan hukum para pihak secara pasti. Oleh karena:
 - Tanah terperkara merupakan harta milik bersama yang terikat, ada hak milik bersama para ahli waris (Hj Titin Tejaningsih, TERGUGAT I, dan PARA PENGGUGAT) atas harta warisan almarhum Bapak Soenhadji yang belum dilakukan pembagian warisan. Sehingga, harta bersama dalam perkawinan dan harta peninggalan almarhum Bapak Soenhadji tersebut dikuasai secara penuh oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih;
 - Sehingga dapat dikatakan bahwa kepemilikan tanah perkara tersebut menggunakan uang yang berasal dari harta bersama dalam perkawinan Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan Bapak Soenhadji pada saat masih hidup dan aktif bekerja sebagai Tentara Nasional Indonesia. Uang tersebut dipergunakan untuk memenuhi kewajibannya kepada pemilik asal tanah dan kepada Negara dalam rangka pengajuannya untuk memperoleh tanah yang selama ini telah ditempati semasa hidup dengan almarhum Bapak Soenhadji;
 - Oleh karena hal tersebut diatas, maka baik Ibu Hj Titin Tejaningsih, TERGUGAT I, maupun PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kewenangan penuh atau tidak berhak untuk menjual sendiri tanah terperkara. Apabila Ibu Hj Titin Tejaningsih ingin melakukan tindakan jual beli, diperlukan ijin atau persetujuan seluruh para ahli waris dari Alm. Bapak Soenhadji;
 - Sehingga karena harta warisan Almarhum Bapak Soenhadji dipegang secara penuh oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih sampai akhir hayatnya, maka tanah dan bangunan objek sengketa termasuk merupakan harta warisan yang ditinggalkan oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih kepada para ahli warisnya yang sah.
6. Tindakan Ibu Hj Titin Tejaningsih terutama sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli tidak dibenarkan menurut hukum dan tidak diperbolehkan berbuat bebas karena tidak ada kewenangan yang dimiliki oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih dan Tergugat I untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim kurang tepat karena perbuatan hukum jual beli antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum, yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah dilakukan perbuatan hukum jual beli.
7. **Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:**
 - a. **Dalam Konvensi:**
 - **Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.**
 - b. **Dalam Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi atau TERGUGAT I Konvensi:**
 - **Mengabulkan gugatan TERGUGAT I untuk seluruhnya;**
 - **Menetapkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, dengan bukti**

kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 atas nama Hj. Titin Tejaningsih adalah milik pribadi Hj. Titin Tejaningsih.

- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadiono Teguh Mulyana, S.H., di Bandung;
- Menyatakan sah dan memiliki nilai pembuktian Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel.Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H., di Bandung;
- Menyatakan sah dan mengikat peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel.Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 dari atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ke atas nama Turut Tergugat I Konvensi;

c. **Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum Tergugat I – IV Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.876.000 (empat juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Dari hasil analisis penulis atas pertimbangan hukum Majelis Hakim, dapat dilihat bahwa:

- Hanya ada 1 (satu) pertimbangan hukum yang penulis setuju dan anggap tepat, yaitu terkait adanya bukti Putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 1858/Pdt.G/2017/PA.Badg yang membuktikan bahwa Para Penggugat, Hj Titin Tejaningsih, dan Tergugat I merupakan ahli waris dari Bapak Soenhadji.
- Majelis Hakim terlihat berat sebelah pada satu pihak, tidak netral, dan pertimbangan hukum yang diambil tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku.
- Majelis Hakim terlihat tidak menguasai ilmu hukum perdata khususnya mengenai status harta benda dalam perkawinan dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang berdasar pada hukum.

Setelah melihat beberapa pertimbangan hukum Majelis Hakim terutama pada bagian isi putusan Majelis Hakim disertai dengan fakta dan data yang ada. Penulis menilai seharusnya Majelis Hakim dapat memutuskan sebagai berikut:

- Menetapkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 atas nama Hj. Titin Tejaningsih adalah milik harta bersama/ gono-gini dari perkawinan Ibu Hj. Titin Tejaningsih dengan almarhum Bapak Soenhadji.

- Mengabulkan sebagian dan menolak selebihnya gugatan Para Penggugat dalam konvensi. Dalam hal ini yang dikabulkan sebagian menurut penulis adalah:
 - Menyatakan tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai ahli waris yang sah dari Ibu Hj. Titin Tejaningsih.
 - Menyatakan Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012 cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan segala konsekuensinya.
 - Menyatakan Akta Jual Beli No. 97/2014 tanggal 20 Juni 2014 tidak sah dan batal demi hukum karena sudah cacat hukum sejak awal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan segala konsekuensinya.
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima.

2.3. Tanggung Jawab PPAT Pada Proses Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pertama, Perbuatan jual beli tanah dan bangunan objek sengketa yang dilakukan antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan TERGUGAT I.

Hasil dari analisis penulis bahwa tanah dan bangunan objek sengketa setelah putusnya perkawinan karena kematian Bapak Soenhadji selaku suami, berstatus harta gono-gini/bersama dalam perkawinan antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan Bapak Soenhadji dan tidak berubah statusnya menjadi harta pribadi atau perolehan Ibu Hj Titin Tejaningsih selaku isteri. Hal tersebut terjadi dikarenakan, tidak dilakukannya pembagian harta peninggalan/warisan almarhum Bapak Soenhadji kepada para ahli waris oleh Ibu Hj Titin Tejaningsih dan belum ada pembagian harta bersama dalam perkawinan atas bagian Ibu Hj Titin Tejaningsih dan bagian almarhum Bapak Soenhadji.

Oleh karena tidak dilakukannya pembagian atas harta peninggalan/warisan almarhum Bapak Soenhadji kepada para ahli waris, maka timbul adanya hak milik bersama yang terikat maksudnya, kebersamaan atas hak milik bersama para ahli waris atas bagian harta peninggalan/warisan milik almarhum Bapak Soenhadji yang sudah terbuka tetapi belum terbagi.

Sehingga dalam hal pemilik warisan telah meninggal dunia (almarhum Bapak Soenhadji), tidak demi hukum para ahli warisnya yaitu Ibu Hj Titin Tejaningsih, TERGUGAT I, dan PARA PENGGUGAT berhak untuk melakukan tindakan atas benda-benda harta peninggalan pewaris.¹⁷ Hal ini mengacu pada Pasal 1166 KUHPerdota yang secara tegas menyatakan bahwa bagian yang tidak terbagi dalam suatu benda tak bergerak yang menjadi kepunyaan beberapa orang bersama-sama, dapat dibebani dengan hipotek. Setelah benda itu dibagi, maka hipotek tersebut hanyalah tetap terletak di atas bagian yang jatuh pada si berutang yang memberikan hipoteknya, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 1341 KUHPerdota. Dengan demikian, jelas bahwa

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa Dan Hak Milik Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 194.

atas benda dengan kepemilikan bersama yang terikat, para pemiliknya yang terikat tersebut tidak dapat berbuat bebas dengan benda tersebut.¹⁸

Selain itu, berdasarkan pada Pasal 1066 KUHPerdara menyebutkan bahwa warisan menjadi milik bersama dari para ahli waris dan kepemilikan bersama itu dapat dipisahkan. Pasal 573 dan Pasal 1652 KUHPerdara menyebutkan bahwa pemisahan dan pembagian harta peninggalan/warisan harus mengikuti aturan hukum yang berlaku. Sehingga setiap pemilik untuk melakukan suatu perbuatan hukum/materiil harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemilik warisan lainnya.¹⁹

Dengan memperhatikan status objek hukum jual beli, kedudukan subjek hukum dalam jual beli yaitu Ibu Hj Titin Tejaningsih selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku pembeli yang tersebut diatas, dan melihat syarat sah jual beli tanah dan bangunan berikut ini:

- a. Syarat Materiil, merupakan syarat yang menentukan sahnyanya jual beli tanah dan bangunan, antara lain:
 - (1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
 - (2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
 - (3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
 - (4) Tanah hak yang bersangkutan tidak sedang dalam keadaan sengketa.
- b. Syarat Formil, merupakan tahapan selanjutnya setelah semua persyaratan materiil terpenuhi untuk kemudian PPAT akan membuat Akta Jual Beli-nya.

Jadi, penulis berpendapat bahwa seluruh Syarat Materiil jual beli pada kasus ini tidak terpenuhi dengan alasan:

- Tanah dan bangunan objek sengketa merupakan harta bersama perkawinan dan juga merupakan harta peninggalan/ warisan, dimana sesuai aturan hukum yang tersebut diatas bahwa setiap ahli waris tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan harta peninggalan/warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.
- Ibu Hj Titin Tejaningsih selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli dalam jual beli tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum menjual dan membeli tanah dan bangunan objek sengketa karena tidak meminta persetujuan dari para ahli waris lainnya sebagai pemilik bersama atas harta peninggalan/warisan.

Oleh karena hal tersebut diatas, perbuatan hukum jual beli antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum, yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah dilakukan perbuatan hukum jual beli.

Kedua, Pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT pada proses pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan antara Ibu Hj Titin Tejaningsih dengan TERGUGAT I.

Hal penting yang harus diperhatikan oleh PPAT adalah mengenai subjek dan objek dalam transaksi jual beli yaitu pihak penjual dan pihak pembeli sebagaimana merupakan syarat materiil dalam jual beli tanah.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 198.

¹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], Ps. 573 dan 1652.

Selain itu, PPAT juga harus melakukan pengecekan berikut ini:

1. Mengetahui secara jelas kedudukan harta dalam perkawinan.

Berdasarkan informasi dari PPAT, bahwa PPAT telah melakukan pengecekan terkait cara perolehan hak milik yang terdapat dalam sertifikat dan PPAT juga telah mengajukan beberapa pertanyaan kepada penjual dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang jelas dan terang tentang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Dan juga melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat tanah yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan tujuan untuk mencocokkan data yuridis meliputi nama pemegang hak yaitu nama yang tercantum dalam daftar yang ada di kantor pertanahan serta menghindarkan adanya sertifikat tanah yang palsu. Selain itu, berdasarkan pada uraian riwayat tanah objek sengketa, PPAT akan mengecek terkait apakah objek jual beli merupakan harta bersama atau pribadi. PPAT akan membandingkan tanggal pembelian harta dengan tanggal pernikahan dari pihak penjual.

Sesuai informasi dari PPAT di kasus ini, bahwa perolehan hak kepemilikan atas tanah oleh ibu Hj Titin Tejaningsih setelah 16 (enam belas) tahun meninggalnya Bapak Soenhadji dan tidak terikat dengan pernikahan, sehingga objek sengketa bukan merupakan harta bersama dalam pernikahan. PPAT menilai bahwa objek tersebut merupakan hak mutlak dari Hj Titin Tejaningsih dan berhak menjual tanpa harus melibatkan atau memperoleh persetujuan dari pihak manapun. PPAT juga telah mengajukan beberapa pertanyaan kepada para pihak yaitu pihak Penjual (Ibu Hj Titin Tejaningsih), Pembeli (TERGUGAT I), dan saksi (PENGUGAT III) mengenai asal muasal tanah objek sengketa. Namun berdasarkan pernyataan dari PPAT bahwa dari pernyataan para pihak yang tersebut diatas tidak ada yang menunjukkan bahwa objek jual beli yang saat ini menjadi sengketa merupakan harta waris. Dalam hal ini para pihak hanya menerangkan kepada PPAT bahwa pembuatan jual beli rumah tersebut dilakukan dengan alasan untuk keperluan biaya pengobatan diri Ibu Hj Titin Tejaningsih.

Setelah PPAT memperoleh informasi yang jelas mengenai kedudukan harta dalam perkawinan, selanjutnya PPAT meminta diperlihatkan dan diserahkan sertifikat asli hak atas tanah oleh Penjual serta meminta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang dibutuhkan. Dokumen yang dibutuhkan berupa beberapa pernyataan dari penjual yang dijadikan bukti dalam perkara ini yaitu:

- Surat Pernyataan Hj Titin Tejaningsih yang menerangkan bahwa suami Penjual yang bernama RM. Soenhadji telah meninggal dunia pada tanggal 8 Agustus 1972 jam 05.20 di Rumah Sakit Dustira; dan
- Surat Pernyataan Hj Titin Tejaningsih yang menerangkan bahwa terhadap tanah seperti yang diuraikan dalam AJB No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012, tidak ada orang lain yang mempunyai hak atas tanah yang dijual, sehingga hanya Penjual sendiri yang berhak untuk mengalihkan. Dokumen pernyataan tersebut sudah sesuai dengan Pasal 100 ayat (2) PMNA/Ka-BPN No.3 Tahun 1997.

Sesuai pernyataan PPAT dalam perkara ini, bahwa sebelum melakukan pembuatan akta jual beli, juga telah dilakukan pengecekan terhadap dokumen

sertifikat tanah yang asli ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan hasilnya tidak ditemukan adanya indikasi yang menunjukkan objek jual beli merupakan harta waris.

2. Mengetahui secara jelas para pihak yang hadir menghadap dihadapannya. Setelah semua dokumen persyaratan yang dibutuhkan oleh PPAT untuk memproses peralihan kepemilikan di lengkapi oleh Penjual dan Pembeli, selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Beli dan dilakukan proses tanda tangan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Proses tanda tangan Akta Jual Beli Tanah dihadapan PPAT dilakukan dengan mekanisme sesuai Pasal 101 PMNA/Ka-BPN No.3 Tahun 1997 yang mewajibkan supaya pembuatan akta PPAT termasuk Akta Jual Beli dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Pihak-pihak yang hadir pada saat tanda tangan AJB No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012 adalah Para Pihak yang bersepakat dan berkepentingan yaitu Pembeli (TERGUGAT I), Penjual (Ibu Hj Titin Tejaningsih), dan Saksi (PENGGUGAT III).

Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli juga disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Maman Abdurahman dan R. Ay. Boedi Purwaningsari. PPAT juga telah membacakan dan menjelaskan isi serta maksud pembuatan akta.

Berdasarkan pernyataan PPAT, bahwa PENGGUGAT III menyangkal adanya perbuatan hukum jual beli karena dilakukan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT III. Menurut PPAT, fakta yang benar adalah PENGGUGAT III telah mendengar PPAT ketika membacakan dan menjelaskan tujuan akta tersebut sehingga PENGGUGAT III yang pada saat penadantanganan akta tersebut diberikan keterangan oleh PPAT bahwa “menurut keterangannya sepanjang perlu turut pula menghadiri pembacaan dan penandatanganan akta yang dilakukan oleh HJ Titin Tejaningsih.” Selanjutnya PENGGUGAT III ikut menandatangani persetujuan Akta Jual Beli No.98/2012 beserta surat-surat terkait diantaranya daftar hadir para pihak dan telah ikut pula menandatangani kuitasni pembayaran atas penjualan/pembelian tanah dan bangunan objek sengketa. Hal ini juga dengan didukungnya PENGGUGAT III ikut menandatangani Surat Pernyataan Hj Titin Tejaningsih mengenai diantaranya tidak ada pihak lain yang memiliki hak atas tanah objek jual beli AJB No.98/2012 tersebut.

Setelah melihat, membandingkan, dan menganalisis permasalahan dengan peraturan yang berlaku, penulis berpendapat bahwa PPAT tidak cermat dalam melakukan pengecekan. Hal tersebut dapat dilihat dari sisi sebagai berikut:

- PPAT tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dan kurang cermat dalam melakukan pengecekan baik dalam pengecekan status perkawinan dari Ibu Hj Titin Tejaningsih, status harta dalam perkawinan dengan Bapak SOENHADJI, maupun pengecekan mengenai perolehan tanah sengketa tersebut di dapat dari harta bersama dalam perkawinan atau harta pribadi Ibu Hj Titin Tejaningsih.

- Merujuk pada hasil analisis penulis bahwa status tanah dan bangunan objek sengketa merupakan harta bersama/ gono gini dalam perkawinan, maka seharusnya:
 - 1) PPAT wajib menolak proses jual beli tersebut karena berdasarkan pada Pasal 39 ayat (1) huruf c dan f PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT wajib menolak untuk membuat akta jual beli jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian dan objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa. Dalam kasus ini, baik Ibu Hj Titin Tejaningsih maupun TERGUGAT I tidak memenuhi syarat untuk melakukan transaksi jual beli dan objek tanah dan bangunan masih merupakan hak milik bersama dalam perkawinan; atau
 - 2) Pada waktu PPAT menerima penunjukkan dari Bank BCA untuk memproses peralihan jual beli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, PPAT seharusnya sudah tahu dan tidak meminta pihak Penjual (Ibu Hj Titin Tejaningsih) untuk membuat dan melampirkan surat pernyataan yang menerangkan bahwa terhadap tanah seperti yang diuraikan dalam AJB No. 98/2012 tanggal 16 Maret 2012, tidak ada orang lain yang mempunyai hak atas tanah yang dijual, sehingga hanya Penjual sendiri yang berhak untuk mengalihkan.
 - 3) Sehingga pada pokoknya PPAT berkewajiban untuk meminta seluruh ahli waris dari perkawinan Bapak SOENHADJI dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih yaitu (Para Penggugat) untuk hadir dan ikut tanda tangan pada saat penandatanganan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan.

Oleh karena hal tersebut diatas, PPAT seharusnya bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT karena kelalaian dan ketidak hati-hatian PPAT Hadiono Teguhmulyana dalam mengecek status harta benda perkawinan dan pembuatan akta jual beli atas harta warisan yang belum dibagi dari Penjual, Ibu Hj Titin Tejaningsih kepada Pembeli, TERGUGAT I. Sehingga atas tindakannya tersebut dapat dimintakan ganti kerugian oleh PARA PENGGUGAT kepada PPAT berdasarkan pasal Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara. Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dan juga Pasal 1366 KUHPerdara menjelaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.²⁰

Jadi, dalam kasus ini PPAT Hadiono Teguhmulyana bertanggung jawab atas tindakan hukum yang dilakukannya dan dapat dikenakan 2(dua) sanksi, yaitu:

- 1) Sanksi perdata, dalam hal ini karena PPAT kurang cermat dan hati-hati memperhatikan status harta bersama dalam perkawinan dan membuat akta

²⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]* , Ps. 1365 - 1366.

jual beli yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT serta secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara, maka PPAT wajib untuk memenuhi segala tuntutan dari PARA PENGGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT; dan

- 2) Sanksi administratif, dalam hal PPAT tidak menghadirkan dan mengikutsertakan para ahli waris lain atau PARA PENGGUGAT untuk tanda tangan menyetujui perbuatan jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa. Sehingga tindakan PPAT Hadiono Teguhmulyana termasuk kedalam kategori melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, yaitu melanggar pada bagian dimana PPAT²¹ membuat akta tanpa dihadiri oleh Para Pihak atau Para Ahli Waris dan membuat akta mengenai hak atas tanah/ hak milik atas satuan rumah susun yang objeknya masih sengketa.
- 3) Hal tersebut diatas dapat dianggap telah melanggar prosedur yang seharusnya berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) huruf c PP No.37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006, bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT *juncto* Pasal 10 ayat (1) dan (3) PP No. 24 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPAT diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c yang terdiri atas diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat, dan diberhentikan sementara. Selain itu, diatur pula oleh Pasal 12 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait jenis pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan Pasal 13 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) mengenai pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Berdasarkan analisis hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa:

1. Status harta benda dalam perkawinan Bapak Soenhadji dengan Ibu Hj Titin Tejaningsih setelah putusnya perkawinan karena kematian Bapak Soenhadji adalah tetap merupakan harta gono-gini atau harta bersama perkawinan. Sehingga, tanah dan bangunan objek sengketa pada kasus ini termasuk dalam harta bersama dalam perkawinan yang dimiliki oleh para ahli waris dari Almarhum Bapak Soenhadji yaitu isterinya yang bernama Ibu Hj Titin Tejaningsih dan 5 (lima) orang anak kadung sahnya yang bernama Lenni Soendari, Drs. Tri Purboyo, Gurinto Noviantoro, Erni Yuniarti, dan Eri Syamsul Fachri (selaku PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I).
2. Pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim kurang tepat, terlihat berat sebelah, dan tidak didasari pada alas hukum yang tepat.

²¹ Salim H.S., *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 202-204.

3. PPAT bertanggung jawab pada proses pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan objek sengketa melalui jual beli pada kasus ini dan dapat dikenakan 2 (dua) sanksi, yaitu:
 - a. Sanksi perdata, PPAT wajib mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat.
 - b. Sanksi administratif, atas tindakan PPAT yang termasuk dalam pelanggaran berat karena melakukan tindakan yang dilarang dalam menjalankan kewajiban sebagai PPAT. PPAT dapat dianggap tidak cermat, tidak teliti, tidak dan mengedepankan prinsip kehati-hatian karena tidak memenuhi seluruh ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan pembuatan Akta Jual Beli. Oleh karena itu, PPAT dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis sebagai permulaan peringatan akibat kelalaiannya, kemudian ditindaklanjuti dengan sanksi berupa pemberhentian sementara. Jika sanksi tersebut juga tidak dipatuhi, maka data dijatuhi sanksi yang berikutnya secara berjenjang oleh Majelis Pengawas PPAT.

3.2. Saran

Dari simpulan yang telah penulis uraikan di atas, maka saran yang dapat penulis berikan terkait penulisan tesis ini, yaitu:

1. Bagi Para Penggugat selaku pihak yang mengalami kerugian pada kasus ini, Majelis Hakim sudah mengeluarkan keputusan dalam perkara ini sehingga Para Penggugat memiliki hak untuk mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Nomor 265/PDT.G/2017/PN.Bdg tersebut.
2. Bagi PPAT, agar dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta harus lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian, diharapkan bersikap lebih cermat lagi, mengetahui, memahami, dan mempelajari semua peraturan hukum yang berlaku terkait harta benda perkawinan dan peralihan hak kepemilikan melalui jual beli. Sehingga akta PPAT yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Jika PPAT sudah mengetahui, mengerti, dan paham akan masalah seperti dalam kasus ini, maka seharusnya PPAT mengetahui alas hak Ibu Hj Titin Tejaningsih dalam melakukan peralihan hak kepemilikan tanah dan bangunan dan tidak akan meminta Ibu Hj Titin Tejaningsih membuat surat pernyataan tetapi meminta seluruh para ahli waris lain untuk hadir dan tanda tangan sebagai tanda persetujuan.
3. Bagi Majelis Hakim, sebaiknya dapat memberikan pertimbangan hukum yang tepat berdasarkan pada peraturan hukum yang berlaku, kuat, dan memiliki kepastian hukum dalam memutus suatu perkara. Selain itu juga, bertindak lebih netral, tidak berat sebelah, dan melihat suatu masalah secara objektif,
4. Bagi masyarakat umum, supaya masyarakat mengetahui dan sadar mak sebaiknya agar diadakan sosialisasi oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai tindakan yang wajib dilakukan pada saat putusnya perkawinan baik karena perceraian maupun karena kematian terhadap harta benda bersama dalam perkawinan suami isteri. Sehingga dengan

memberikan edukasi masyarakat umum diharapkan permasalahan seperti pada kasus ini dapat di minimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN

Indonesia. *Kompilasi Hukum Islam*. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PERKABAN No. 8 Tahun 2012.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka-BPN No. 3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PMNA/Ka-BPN No. 2 Tahun 2018.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan*, PP No. 9 Tahun 1975. LN No. 12 Tahun 1975, TLN Nomor 3050.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1997. LN No. 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016, TLN Nomor 5893.

_____. *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____. *Undang-Undang tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974. LN No. 1 Tahun 1974. TLN No. 3019.

_____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Pengadilan Negeri Bandung. Putusan No. 265/PDT.G/2017/PN.Bdg.

BUKU

- Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut: Perundangan, Hukum Adat, dan Hukum Agama*. Bandung: CV Mandar Maju, 1990.
- Hamid, Zahry. *Pokok-Pokok Hukum Perkawinan Islam dan UU Perkawinan di Indonesia*. Yogyakarta: Bina Cipta, 1976.
- Harsono, Boedi. *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Esa Study Club, 1980.
- Hasan, Djuhaendah. *Hukum Keluarga Setelah Berlakunya UU No. 1 Tahun 1974 (Menuju Ke Hukum Keluarga Nasional)*. Bandung: Armico, 1988.
- H.S., H. Salim. *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- H.S., H. Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Judiasih, Sonny Dewi. *Harta Benda Perkawinan Kajian Terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Isteri Atas Kepemilikan Harta Dalam Perkawinan*. Bandung: PT Refika Aditama, 2015.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief. *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2000.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Kedudukan Berkuasa Dan Hak Milik Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 1984.

TESIS

- Kinanti, Raisha. "Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama Yang Belum Dibagi Waris (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 353K/PDT/2015)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2017.

ARTIKEL

- Manan, Abdul. "Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama." *Jurnal Mimbar Hukum*, 2001. Hlm. 7-12.