

BAB III

KERANGKA TEORITIS TENTANG JUAL BELI, HARTA BERSAMA, DAN ASAS-ASAS HUKUM, DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HARTA BERSAMA

Pada bab ini, penulis akan menguraikan berbagai teori dan konsep hukum yang menjadi landasan dalam memahami permasalahan jual beli yang dilakukan secara sepihak terhadap harta bersama. Pembahasan ini penting untuk memberikan kerangka berpikir yang jelas sebelum memasuki analisis terhadap putusan pengadilan. Melalui kajian teoritis ini, penulis berupaya menempatkan permasalahan yang terjadi dalam koridor hukum yang tepat, baik dari segi hukum perdata, hukum Islam, maupun asas-asas umum yang melandasi penerapan hukum di Indonesia.

Uraian dalam bab ini dimulai dengan pembahasan mengenai konsep jual beli beserta dasar hukumnya, kemudian dilanjutkan dengan penjelasan tentang harta bersama sebagai objek hukum yang memiliki kekhususan dalam perkawinan. Serta akan membahas terkait asas-asas hukum yang menjadi tolok ukur utama dalam menilai apakah suatu putusan telah mencerminkan nilai-nilai dasar hukum itu sendiri.

Dengan demikian, Bab III ini diharapkan dapat memberikan dasar konseptual yang kuat bagi analisis yuridis pada bab selanjutnya, sehingga arah pembahasan terhadap pertimbangan hukum hakim dalam perkara jual beli sepihak

atas harta bersama menjadi lebih sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

A. Jual beli

1. Jual Beli Menurut Hukum Islam

Istilah jual beli berasal dari Bahasa Arab, tepatnya al-bai', yang secara etimologis melambangkan aksi menjual, mengganti, atau saling menukar barang dengan barang lain. Menariknya, dalam konteks Arab, al-bai' sering kali juga menyiratkan arti kebalikannya, yakni asy-syira' atau membeli, sehingga maknanya melampaui sekadar 'jual' saja dan merangkul 'beli' pula.

Sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), jual beli didefinisikan sebagai ikatan perjanjian yang saling mengikat, di mana penjual melepaskan barangnya dan pembeli memberikan imbalan pembayaran. Dari sudut pandang Islam, jual beli merupakan proses pertukaran harta, keuntungan, atau jasa dengan nilai setara, bebas dari batasan waktu, serta dilaksanakan melalui cara yang halal dan sah.

Berdasarkan uraian di atas, jual beli pada dasarnya adalah transaksi sukarela antara penjual dan pembeli untuk menukar uang dengan barang, sesuai syariat Islam. Ini bisa dilakukan melalui ijab dan qabul yang tegas dan sah, atau secara implisit dengan penyerahan barang/uang, asal kedua pihak saling merestui.¹

¹ Hidayatul Azqia, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam," *Al-Rasyad* 1, no. 1 (Januari 2022): hlm. 65.

Sebelum meninjau pengaturan jual beli dalam tatanan hukum positif di Indonesia, marilah kita merujuk terlebih dahulu pada landasan fundamental yang menjadi pedoman utama dalam bermuamalah, yakni ketentuan yang telah digariskan Allah Swt di dalam QS. al-Baqarah/2: 275

وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبُوًا

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Jual beli mengandung dua kemungkinan makna, yaitu: Pertama, Allah menghalalkan setiap jual beli yang biasa diteransaksikan manusia dengan saling rela antara pembeli dan penjual. Kedua, Allah menghalalkan jual beli jika tidak dilarang oleh Rasulullah s.a.w. karena beliau utusan dari Allah yang telah menyampaikan makna yang dia kehendaki.

Disebutkan juga dalam QS. Al-Baqarah/2: 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبُوَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبُوَا وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبُوَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَمَّا مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ

“Orang-orang yang memakan harta riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa memperoleh peringatan dari Allah, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka akan kekal berada di neraka”.²

² Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, Badan litbang Dan Diklat, Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Badan Litbang Dan Diklat, Kementerian Agama RI, 2019).

Ayat ini menekankan bahwa dilarang untuk berbuat riba dan pentingnya keadilan dalam transaksi, setiap jual beli harus dilandasi kejelasan barang, harga, serta kerelaan pihak-pihak yang terlibat. Secara fiqih, syarat sahnya jual beli meliputi adanya penjual dan pembeli yang berakal serta merdeka, barang yang diperjualbelikan jelas dan halal, serta harga yang disepakati dengan kerelaan kedua belah pihak. Dengan memahami syarat-syarat ini serta berbagi macam aturan yang berlaku, dapat dianalisis sejauh mana transaksi yang terjadi memenuhi ketentuan hukum Islam dan peraturan yang berlaku.

Ayat lain yang berkenaan dengan jual beli adalah Firman Allah: QS. al-Baqarah/2: 282

وَأَشْهُدُوا إِذَا تَبَأَيْعُّتُمْ

“Dan persaksikanlah apa bila kamu berjual-beli”³

Senada larangan jual beli dapat dilihat sebagaimana ditegaskan Nabi Muhammad Saw., dalam hadis riwayat Muslim:

وَحَدَّثَنَا أَبُو بَكْرٍ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ : حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أَسَامَةَ ● عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ ● ح : وَحَدَّثَنِي زُهَيرُ ابْنُ حَرْبٍ - وَاللَّفْظُ لَهُ - : حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ : حَدَّثَنِي أَبُو الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ ● عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ : نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعِ الْخَصَّاةِ ● وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

Abu Bakar ibn Abi Syaibah telah menceritakan kepada kami, ia berkata: Abdullah bin Idris, Yahya bin Sa‘id, dan Abu Usamah telah menceritakan kepada kami dari ‘Ubaidullah, dan Zuhair bin Harb juga telah menceritakan kepadaku — dan lafaz hadis ini miliknya — ia berkata: Yahya bin Sa‘id telah menceritakan kepada kami dari ‘Ubaidullah; ia berkata: Abu al-Zinad telah menceritakan kepadaku dari al-A‘raj, dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah Saw., melarang jual beli dengan lemparan kerikil dan melarang jual beli yang mengandung gharar (ketidakjelasan/ketidakpastian).⁴

Larangan yang termaktub dalam hadis ini bertujuan untuk mencegah kemudaratan. Dalam hukum dagang, hadis ini mengajarkan bahwa setiap transaksi harus berpijak pada transparansi (keterbukaan) dan kepastian hukum.

1. Rukun dan Syarat Jual Beli

Abu Ar-Rahman memberikan gambaran perdagangan memiliki enam pilar: Shigat, Akir, dan Ma'kud 'alaih (objek). Shigat (kata) ini memiliki dua bentuk, ijab dan kabul. Begitu juga akir (orang yang membuat akad), terdiri atas pembeli dan penjual. Juga, Ma'kud 'alaih (perdagangan barang) memiliki dua arti: memberi dan menerima. Dengan kesimpulan bahwa terdapat 6 pilar dalam 3 rukun tadi.

a. Shigat (ijab Qabul)

Ada tiga pendapat yang dikemukakan oleh para ahli fikih. Pertama, jual beli hanya sah dengan kata “penyerahan”, dan ini adalah asal usul hukum akad, sewa, jual beli, subsidi, dan perkawinan. Kedua, kontrak hanya dapat ditegakkan melalui tindakan, seperti ketika pihak menyerahkan pakaian mereka kepada penjahit, membangun masjid dan

⁴ Imam Muslim, *Kitab Shahih Muslim Arab Terbitan Daar As-Salam*, (Daar As-Salam, 2000). h. 658-659.

menyediakannya untuk shalat umum, atau melakukan kontrak terutama melalui tindakan. Ketiga, kontrak dianggap sah ketika menyatakan maksud dan tujuan melalui kata maupun perbuatan. Meskipun ekspresi wajah dan tindakan mereka berbeda.

b. Akir (Penjual/Pembeli)

Terdiri dari Bai` (penjual) dan Mustari (pembeli). Di antara syarat syarat yang harus terpenuhi adalah:

- 1) Beragama islam
- 2) Berakal
- 3) Dengan kemauannya sendiri
- 4) Baligh.⁵

c. Ma'kud 'alaih (objek)

Syarat-syarat yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan sebagai berikut:

- 1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misalnya, di satu toko karena tidak mungkin memajang barang semuanya maka sebagian diletakkan pedagang di gudang atau masih di pabrik, tetapi secara meyakinkan barang itu boleh dihadirkan sesuai dengan persetujuan pembeli dengan penjual. Barang di gudang dan dalam proses pabrik ini dihukumkan sebagai barang yang ada.

⁵ Rahayu dkk., "Analisis Jual Beli dalam Perspektif Islam," h. 1174–1175.

- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh sebab itu, bangkai, khamar, dan darah tidak sah menjadi objek jual beli, karena dalam pandangan syara' benda-benda seperti ini tidak bermanfaat bagi muslim.
- 3) Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan, seperti memperjualbelikan ikan di laut atau emas dalam tanah, karena ikan dan emas ini belum dimiliki penjual.
- 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁶

Dalam rukun dan syarat jual beli, aspek kejelasan barang (*Ma'lum*) bukan sekadar formalitas administratif, melainkan pilar utama untuk menegakkan keadilan. Persyaratan bahwa barang harus diketahui jenis, ukuran, sifat, dan kualitasnya bertujuan mutlak untuk menutup celah terjadinya ketidakpastian.

Dalam perspektif fiqh muamalah, salah satu faktor yang sangat menentukan keabsahan sebuah akad adalah terpenuhinya unsur kejelasan dan kepastian pada objek maupun mekanisme transaksi.

Sejalan dengan itu, kaidah fiqh:

البيع لا يكون صحيحاً إلا إذا كان المبيع معلوماً للمشتري والبائع

"Jual beli tidak sah kecuali jika objek yang diperjualbelikan diketahui oleh penjual dan pembeli."⁷

⁶ H. Abd Rahman Ghazaly dkk., Fiqh muamalat, Cet. 1 (Kencana Prenada, 2010).hal 75.

Bahwa jual beli hanya sah jika objek yang diperjualbelikan jelas diketahui oleh kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli. Kejelasan ini bertujuan untuk menghindari unsur gharar (ketidakjelasan) dan jahalah (ketidaktahuan) yang dapat merusak integritas dan keadilan dalam transaksi. Dalam konteks hukum Islam, apabila objek transaksi tidak jelas, baik dari segi sifat, kondisi, atau jumlahnya, maka transaksi tersebut bisa dianggap batal atau setidaknya tidak sah.

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah "jual beli" secara eksplisit hanya disebut dalam Pasal 26, yaitu terkait jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal-pasal lainnya, tidak ditemukan frasa "jual beli", melainkan digunakan istilah "dialihkan". Makna "dialihkan" mengacu pada perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yang dapat berupa jual beli, hibah, tukar-menukar, atau hibah wasiat. Dengan demikian, meskipun suatu pasal hanya menggunakan kata "dialihkan", hal tersebut mencakup pula pemindahan hak atas tanah yang terjadi melalui perbuatan hukum jual beli.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang

⁷ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 2 (Dar al-Fikr, 2007). h. 203-205.

dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai yang bersangkutan telah dilakukan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan

hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut

adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.⁸

b. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

a. Jika tanahnya sudah bersertifikat:

Sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

⁸ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah* (Raja Grafindo Persada, 1994). hlm.2.

b. Jika tanahnya belum bersertifikat:

Surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).⁹

B. Harta Bersama

1. Pengertian Harta Bersama

Harta bersama, atau yang dikenal sebagai gono-gini, merujuk pada harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan oleh suami dan istri. Secara otomatis, harta ini masuk ke dalam kategori harta bersama, mencakup semua aset yang didapat dari hasil usaha bersama mereka sejak awal perkawinan tepatnya saat akad nikah diucapkan hingga terjadinya perceraian, baik karena cerai hidup maupun cerai mati.

Namun, harta yang diperoleh oleh masing-masing pihak dari hibah atau warisan yang secara khusus ditujukan kepada salah satu dari mereka

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Cet. 1 (Sinar Grafika, 2007).hal.78.

tidak termasuk dalam harta bersama, melainkan menjadi harta pribadi, kecuali jika kedua belah pihak sepakat untuk menentukan sebaliknya.¹⁰

Harta bersama menurut Rofiq merupakan harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar warisan atau hadiah, maksudnya adalah harta yang diperoleh atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa ikatan perkawinan.¹¹

2. Harta Bersama dalam Undang-Undang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam

Pasal 35 Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa dalam satu keluarga, terdapat kemungkinan adanya dua jenis harta, yaitu:

- a. Harta bersama.
- b. Harta pribadi.

Harta pribadi mencakup harta bawaan, serta harta yang diperoleh melalui warisan atau hibah. Harta yang sudah dimiliki sebelum perkawinan tidak termasuk harta bersama, dan ketentuan ini berlaku tanpa memandang asal harta dari suami atau istri.

Menurut pemaparan diatas, dapat disimpulkan bahwa harta bersama adalah hasil usaha dan pendapatan suami serta istri, termasuk pendapatan yang berasal dari harta pribadi mereka (meskipun harta pokoknya tidak masuk harta bersama), dengan syarat diperoleh selama masa perkawinan. Hal ini diperkuat oleh Pasal 35 ayat (1) UU

¹⁰ Dwi Anindya Harimurti, "Perbandingan Pembagian Harta Bersama Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam," *Jurnal Gagasan Hukum* 3, no. 02 (2021): h. 151.

¹¹ Abdul Kodir Alhamdani, *Ijtihad Hakim terhadap Penyelesaian Sengketa Harta Bersama*, h. 56–57.

Perkawinan yang berbunyi: “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta gono-gini”.

Mengenai harta pribadi yang sudah dimiliki suami atau istri sebelum atau selama perkawinan, harta tersebut bukan bagian dari harta bersama, kecuali jika telah diatur secara berbeda melalui perjanjian. Harta pribadi suami atau istri sepenuhnya berada di bawah kewenangan masing-masing. Prinsip dasar mengenai harta pribadi suami dan istri dalam UU Perkawinan meliputi:

- 1) Suami dan istri berhak atas harta pribadi masing-masing.
- 2) Suami dan istri berhak mengelola serta memiliki harta pribadinya sendiri.

Substansi hukum Islam terasa sangat kental dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan, yang secara tegas menyatakan bahwa harta bawaan suami dan istri baik berupa warisan maupun hibah sepenuhnya berada di bawah penguasaan masing-masing. Ketentuan ini semakin ditegaskan dalam Pasal 36 ayat (2), yang mengatur hak penuh atas harta benda pribadi.¹²

Dalam konstruksi hukum keluarga di Indonesia, menyangut perpindahan hak atau pemindahtanganan aset yang berstatus sebagai harta bersama memiliki aturan main yang sangat ketat guna melindungi hak-hak suami maupun istri. Berdasarkan landasan konstitusional dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP), secara eksplisit dijelaskan bahwa seluruh

¹² Kutbuddin Aibak dan Inama Anusantari, “Pengaturan Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Komparatif Hukum Keluarga Islam Indonesia Dan Malaysia,” *Hukum Islam* 22, no. 2 (2023): h. 81.

kebendaan yang diperoleh oleh pasangan selama masa ikatan perkawinan berlangsung tanpa melihat siapa yang bekerja atau atas nama siapa aset tersebut terdaftar secara otomatis dikategorikan sebagai harta bersama.

Kekuatan hukum harta bersama ini membawa konsekuensi yuridis pada setiap perbuatan hukum yang dilakukan, khususnya dalam hal transaksi jual beli atau pengalihan hak. Pasal 36 ayat (1) UUP menggariskan prinsip kolektif-kolegial, di mana setiap tindakan hukum yang menyangkut harta bersama harus didasarkan atas persetujuan bersama antara suami dan istri. Hal ini bermakna bahwa salah satu pihak, baik suami maupun istri, tidak memiliki otoritas mutlak untuk bertindak sendiri (sepihak) atas aset tersebut; setiap tanda tangan dalam akad jual beli atau penjaminan utang harus menyertakan persetujuan tertulis dari pasangannya.¹³

(1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.¹⁴

Selaras dengan undang-undang tersebut, norma dalam hukum Islam yang dikodifikasikan melalui Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam (KHI):

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

¹³ Wijanarko Agus Wibowo, *Tanya jawab hukum perkawinan & perceraian: perkawinan, perkawinan beda agama, perceraian, poligami, perkawinan beda kewarganegaraan, perselingkuhan, harta gono gini* (Kataelha, 2010).hal.102.

¹⁴ Indonesia, Pemerintah Pusat, “Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan,” Pemerintah Pusat, 1974.

Dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa larangan menjual atau memindah tangankan harta bersama tanpa izin pasangan merupakan batasan yang tidak boleh dilanggar. Ketentuan ini menempatkan suami dan istri pada kedudukan yang setara dalam tanggung jawab dan kepemilikan. Tidak ada pihak yang lebih dominan atas harta tersebut, karena hakikatnya harta bersama adalah milik bersama yang dikelola demi kemaslahatan keluarga.

Lebih lanjut, status kepemilikan bersama ini memiliki konsekuensi pembagian yang pasti apabila ikatan perkawinan terputus. Baik karena perceraian, kematian salah satu pihak, maupun atas dasar putusan pengadilan, harta bersama tersebut wajib dibagi secara adil dan merata kepada suami dan istri. Penegasan hukum ini bertujuan untuk menjamin keadilan ekonomi dan mencegah terjadinya kesewenang-wenangan salah satu pihak yang dapat merugikan pihak lainnya dalam masa perkawinan maupun setelahnya.¹⁵

C. Asas-Asas Hukum

1. Asas Itikad Baik

Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang jujur dan bertindak dengan niat tulus dalam transaksi jual beli, tanpa mengetahui adanya cacat atau cela pada barang yang dibeli.

¹⁵ Esti Royani, *Harta Bersama Sebagai Akibat Perceraian* (Zahir Publishing, 2022). hal.37.

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.¹⁶

Berdasarkan rumusan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, status pembeli beritikad baik tidak hanya dinilai dari niat subjektif, melainkan dari pemenuhan kriteria objektif yang bersifat kumulatif. Pembeli wajib membuktikan bahwa transaksi dilakukan sesuai prosedur formal, seperti melalui pelelangan umum atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan harga yang layak. Selain itu, standar kehati-hatian menuntut pembeli untuk melakukan pemeriksaan fisik maupun administratif (dokumen) guna memastikan bahwa penjual benar-benar pihak yang memiliki hak atas objek tanah tersebut serta memastikan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa atau jaminan.

2. Asas Nemo Plus Juris

Di samping asas itikad baik, dikenal pula asas nemo plus juris, yang secara khusus melindungi pemegang hak yang sah dan sebenarnya. Asas ini merupakan prinsip hukum klasik yang menjadi fondasi dalam diskursus mengenai pemindahan hak milik. Secara harfiah, asas ini berakar dari doktrin nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, yang berarti "tidak ada seorang pun yang dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada apa yang ia miliki sendiri." Dalam tatanan hukum, asas ini bertindak sebagai aturan perlindungan bagi pemilik sah untuk

¹⁶ "Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,".

memastikan bahwa hak milik tidak dapat hilang atau berpindah secara sah tanpa adanya kewenangan yang valid dari pemiliknya.

Dalam ranah hukum pertanahan, asas ini berfungsi untuk memperkuat kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum di Kantor Pertanahan. Penerapannya memberikan perlindungan tegas kepada pemilik hak yang benar, sehingga selalu memungkinkan gugatan bagi pihak yang merasa berhak dan mampu membuktikan kepemilikannya terhadap pihak lain meskipun nama tersebut telah tercatat dalam daftar umum di kantor pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, asas Nemo Plus Juris tercermin melalui stelsel negatif yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2), beserta penjelasannya. Pasal ini menegaskan bahwa pemegang hak yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat selalu berpotensi menghadapi gugatan dari pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.¹⁷

Dalam sistem pendaftaran tanah yang menganut asas nemo plus yuris, perlindungan hukum diberikan secara mutlak kepada pemilik hak yang sebenarnya, sehingga status pemilik yang terdaftar dalam buku tanah tetap terbuka untuk digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak. Hal ini menunjukkan bahwa negara menerapkan prinsip pendaftaran sistem negatif, di mana pemerintah tidak menjamin kebenaran absolut dari data yang tersaji dalam daftar umum. Akibatnya, sertifikat atau pendaftaran seseorang sebagai pemegang hak belum menjadi bukti sah yang tidak terbantahkan secara hukum, karena pendaftaran tersebut tidak memiliki

¹⁷ Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU No 5. 5 Tahun 1960 Sampai UU No 11 Tahun 2020* (Unigres Press, 2023), h. 88.

kekuatan pembuktian mutlak yang dapat melindungi pemilik terdaftar dari tuntutan hukum pihak lain.

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (khususnya Pasal 23, 32, dan 38) menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, nilai "kuat" tersebut tidaklah bersifat final atau menggugurkan hak pemilik asli. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, pendaftaran hanya berfungsi untuk memperkuat posisi pemilikan namun tetap bisa digugat karena sifatnya yang tidak mutlak. Dalam konteks ini, pendaftaran lebih ditekankan pada pencatatan peristiwa hukum atau peralihan haknya melalui pendaftaran akta, yang dalam istilah hukum internasional dikenal sebagai registration of deeds, bukan sebagai jaminan perlindungan hukum yang tak tergoyahkan bagi pemegang hak terdaftar.¹⁸

Dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif, yang memungkinkan pemegang hak terdaftar dapat diganggu gugat, maka alat pembuktian yang utama di dalam persidangan di pengadilan ialah akta Peraturan Pemerintah dan sertifikat. Sertifikat merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan tanah yang hasilnya akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan proses-proses peralihan hak selanjutnya.

¹⁸ Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (jakarta, Sinar Grafika, 2014). hal 122.

3. Asas Kepastian Hukum

Dalam studi ilmu hukum, asas kepastian hukum atau legal certainty principle merupakan prinsip universal yang diakui sebagai fondasi mendasar dalam penyelesaian berbagai problematika hukum di banyak negara. Meskipun tidak selalu tertulis dalam peraturan perundang-undangan, asas ini memiliki kekuatan mengikat karena kedudukannya sebagai landasan bagi setiap kebijakan dan tindakan dalam suatu negara hukum. Esensi dari asas ini adalah terselenggaranya penegakan hukum yang jelas, konsisten, dan konsekuensi tanpa adanya pengaruh dari faktor-faktor subjektif.

Lebih lanjut, terwujudnya kepastian hukum dalam masyarakat sangat bergantung pada keberadaan tiga unsur utama, yaitu negara hukum, ketataan pada peraturan sebagai dasar kebijakan, serta konsistensi dalam pelaksanaannya. Hubungan antara negara hukum dan kepastian hukum bersifat mutlak, karena hanya dalam bingkai negara hukumlah asas ini memiliki landasan kuat untuk ditegakkan dan ditaati. Dengan demikian, tujuan utama dari konsep negara hukum adalah untuk memberikan jaminan nyata bagi terciptanya kepastian hukum bagi seluruh anggota masyarakat. Jadi, terbentuknya negara hukum salah satu tujuannya yakni untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku.¹⁹

¹⁹ Paimin Napitupulu, *Pajak Kontrak Bagi Hasil Industri Minyak dan Gas Bumi* (Alumni, 2007). hal 59.

Selanjutnya, dalam asas kepastian hukum, hukum dan peraturan perundang-undangan harus dijadikan sebagai dasar dan ukuran dalam bertindak dan mengambil kebijakan. Tindakan dan kebijakan yang tidak didasarkan hukum jelas melanggar asas kepastian hukum itu sendiri.

Kemudian, unsur terakhir adalah konsisten dan konsekuensi. Artinya, dalam membuat dan melaksanakan hukum dan peraturan perundang-undangan tidak mudah berubah dan apa yang telah disepakati/disetujui bersama itu yang harus dijalankan. Budiman Ginting menambahkan bahwa kepastian hukum adalah adanya konsistensi peraturan dan penegakan hukum di Indonesia. Konsistensi peraturan ditunjukkan dengan adanya peraturan yang tidak saling bertentangan antara satu peraturan dengan peraturan yang lain, dan dapat dijadikan pedoman untuk suatu jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap pergantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan.²⁰

Asas kepastian hukum materiel menekankan perlindungan terhadap hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah, sekalipun keputusan tersebut mengandung kesalahan. Dalam rangka menegakkan kepastian hukum, setiap keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak boleh dicabut secara sepihak, kecuali jika melalui proses pembuktian di pengadilan terungkap bahwa keputusan tersebut memang keliru.

Sementara itu, aspek formal dari asas kepastian hukum mengatur bahwa ketetapan yang bersifat memberatkan maupun ketentuan dalam

²⁰ Budiman Ginting, *Kepastian Hukum dan Implikasinya Terhadap Pertumbuhan Investasi di Indonesia* (Medan, 2008), hal 2.

ketetapan yang menguntungkan harus dirumuskan dengan bahasa yang jelas dan tidak multitafsir. Asas ini memberikan hak kepada setiap pihak yang berkepentingan untuk memahami secara pasti apa yang diharapkan atau diwajibkan kepadanya. Unsur kejelasan ini sangat penting, misalnya dalam pemberian kuasa atau surat perintah, agar maksud dan kewajiban yang dibebankan dapat dipahami secara tegas dan tidak menimbulkan penafsiran ganda.²¹

²¹ Fajlurrahman Jurdi, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Pertama (Kencana, 2023), h. 105.