

## **BAB IV**

### **Analisis Kritis terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu**

#### **A. Pertimbangan Hukum Hakim**

Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam sebuah putusan yang di hasilkan oleh pengadilan memuat runtutan sebuah kasus mulai dari awal adanya surat gugatan, persidangan yang membahas tuntutan kemudian jawab jinawab replik duplik hingga pembuktian dan pada akhirnya sebelum hakim memutuskan sebuah perkaranya maka ada berbagai macam pertimbangan hukum untuk menyikapi tahapan persidangan. Dalam sebuah putusan nomor 17/Pdt.G/2022/PA.Rtu yang membahas terkait harta bersama memiliki beberapa hal yang menurut peneliti mengesampingkan hukum yang berlaku dalam mempertimbangkan hukumnya. Berikut beberapa hal peneliti cantumkan terkait pertimbangan hukum yang hakim gunakan:

##### **1. Sahnya Jual Beli.**

Majelis Hakim dalam memeriksa perkara ini terlebih dahulu menilai duduk perkara secara menyeluruh dengan memperhatikan alat-alat bukti surat, keterangan saksi, serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Berdasarkan hasil pemeriksaan, hakim menegaskan bahwa objek sengketa memang diperoleh selama masa perkawinan, sehingga secara hukum merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I. Dengan demikian, secara normatif tindakan menjual harta tersebut tanpa

persetujuan Penggugat merupakan bentuk pelanggaran terhadap hukum yang berlaku.

Dalam pertimbangannya, hakim merujuk pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Selain itu, hakim juga mendasarkan pertimbangannya pada Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam yang menyebutkan bahwa suami atau istri tanpa persetujuan pihak lainnya tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama. Hakim bahkan mengutip yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999, yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang merupakan harta bersama dan dilakukan tanpa persetujuan salah satu pihak adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dari dasar hukum ini, secara yuridis formil tindakan Tergugat I telah memenuhi unsur *onrechtmatige daad* atau perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar hak keperdataan Penggugat.

Selanjutnya Pada bagian pertimbangan hukum putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu, Majelis Hakim memasuki pembahasan mengenai transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan objek tanah dan bangunan yang disengketakan oleh Penggugat. Penjelasan mengenai bagaimana hakim menilai perbuatan jual beli itu tampak jelas pada halaman 46 hingga 47, ketika majelis mulai menguraikan dasar

pertimbangan mengenai bentuk perjanjian, alat pembayaran, dan unsur-unsur yang menunjukkan bahwa jual beli telah terjadi.

Majelis Hakim membuka uraian dengan menegaskan bahwa perjanjian tidak selalu harus dibuat secara formal di hadapan pejabat resmi. Hal ini dapat ditemukan pada halaman 48 putusan Pengadilan Agama Rantau No 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu. Hakim menyatakan bahwa

“perjanjian yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan (onderhands), dalam segala bentuknya, dapat dianggap sah sejauh syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi...”

Pernyataan ini menunjukkan bahwa majelis menerima keberadaan perjanjian di bawah tangan sebagai bentuk perikatan yang tetap mempunyai kekuatan, sehingga bentuk perjanjian yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak otomatis membuatnya batal. Bagian ini menjadi fondasi bagi majelis untuk mengkaji transaksi yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II.

Setelah menjelaskan pandangan umum tentang perjanjian di bawah tangan, Majelis Hakim melanjutkan pada halaman 46 paragraf kedua dengan menilai tindakan konkret yang dilakukan oleh para pihak. Majelis menuliskan bahwa:

“...penyerahan sepeda motor dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagai pembayaran sebagian harga atas pembelian objek sengketa tersebut merupakan tindakan yang dapat ditafsirkan bahwa telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II.”

Uraian ini menggambarkan bagaimana hakim melihat penyerahan sepeda motor bukan sebagai tindakan terpisah, tetapi sebagai bagian dari transaksi jual beli. Majelis menafsirkan tindakan tersebut sebagai bukti

adanya kesepakatan antar pihak mengenai penjualan objek tanah dan bangunan. Dengan kata lain, bentuk pembayaran, meskipun berupa barang, dianggap cukup untuk menunjukkan bahwa suatu transaksi telah berlangsung.

Majelis kemudian melanjutkan penjelasan pada halaman 47 paragraf awal, di mana hakim menegaskan kembali bahwa ketidakhadiran formalitas perjanjian bukanlah alasan untuk menyatakan perbuatan itu tidak sah. Majelis menulis bahwa:

“...meskipun perjanjian tersebut dilakukan secara sederhana dan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tidak serta merta menjadikan perbuatan tersebut batal, sebab sah tidaknya suatu perjanjian dilihat dari terpenuhi atau tidaknya unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.”

Pernyataan ini memperkuat pandangan hakim bahwa aspek substansial lebih penting daripada aspek formal. Selama terdapat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang tidak dilarang, maka perjanjian dapat dianggap sah. Uraian hakim menunjukkan bahwa transaksi tersebut dinilai telah memenuhi unsur-unsur tersebut.

Pada bagian ini, narasi dalam putusan menjelaskan bahwa hakim memusatkan perhatian pada fakta-fakta konkret mengenai tindakan-tindakan para pihak. Meskipun putusan tidak menggunakan kalimat eksplisit seperti “jual beli ini sah,” cara hakim menilai unsur-unsur transaksi mengarah pada kesimpulan bahwa jual beli tersebut diterima sebagai perbuatan yang sah menurut hukum perdata umum. Struktur narasi hakim menggambarkan bahwa penilaian legalitas perbuatan didasarkan

pada terpenuhinya unsur-unsur syarat sah perjanjian, bukan pada bentuk formal perjanjian.

Narasi hakim juga memperlihatkan bahwa majelis melihat jual beli ini bukan sebagai persoalan administratif, tetapi sebagai persoalan kesepakatan hukum antar kedua belah pihak. Ketika tindakan pembayaran, penyerahan barang, dan kesepakatan dilakukan, majelis menafsirkan bahwa transaksi tersebut telah berlangsung dan memiliki kekuatan mengikat. Dengan demikian, dari seluruh uraian tersebut, hakim menempatkan transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai perjanjian yang memiliki efek hukum dan karenanya dianggap sah secara substansial.

Dengan gambaran itu, pertimbangan hakim pada halaman 46 dan 47 menjadi dasar pandangan majelis bahwa transaksi jual beli telah lahir dari perbuatan konkret para pihak dan memenuhi syarat perjanjian pada umumnya. Hakim tidak menggunakan pendekatan formil melainkan pendekatan substantif, yaitu menilai tindakan yang menunjukkan adanya kesepakatan dan realisasi dari perjanjian tersebut. Narasi inilah yang menjadi landasan hakim menerima transaksi tersebut sebagai bentuk jual beli yang sah menurut hukum perdata.

## 2. Lemahnya Penggugat Dihadapan Hukum Dalam Pentuntutan.

Selain itu, hakim juga menilai adanya unsur kelalaian dari pihak Penggugat yang selama enam tahun setelah perceraian tidak melakukan tindakan hukum apa pun terhadap harta bersama tersebut, padahal masih

ada tanggungan hutang yang harus diselesaikan. Dalam perspektif hakim, sikap pasif Penggugat ini dianggap sebagai bentuk kelalaian yang menyebabkan haknya menjadi lemah secara yuridis. Pertimbangan ini juga didukung oleh ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik dan telah menguasai tanah berdasarkan alas hak yang sah, apabila dalam jangka waktu lima tahun tidak ada keberatan dari pihak yang merasa berhak.

Kemudian Dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu, Majelis Hakim memberikan penjelasan yang cukup rinci terkait bagaimana Penggugat dipandang telah menyetujui tindakan Tergugat I menjual objek sengketa, meskipun Penggugat sendiri mengajukan gugatan pembatalan atas perbuatan tersebut. Pemikiran hakim mengenai hal ini dapat ditemukan terutama pada halaman 47, di mana beberapa paragraf memuat penjelasan mengenai sikap, kelalaian, dan tindakan Penggugat sebelum terjadinya penjualan tanah dan bangunan yang kemudian disengketakan.

Majelis Hakim mulai menjelaskan alasan mengapa Penggugat dinilai telah memberikan bentuk persetujuan atas penjualan tersebut. Pada bagian ini, hakim memfokuskan pada fakta bahwa terdapat hutang perkawinan yang belum dilunasi oleh Penggugat maupun Tergugat I. Majelis mengetengahkan bahwa Penggugat tidak pernah mengambil langkah apa pun untuk melunasi hutang tersebut. Hal itu dinyatakan secara eksplisit oleh hakim dalam kutipan:

“sementara Penggugat sendiri sebagai istri tidak pernah berupaya untuk melakukan pelunasan hutang di BRI tersebut hingga akhirnya

setelah lebih dari 6 tahun tidak ada upaya pelunasan dari Penggugat...”.

Kutipan ini menggambarkan bagaimana hakim melihat sikap diam dan kelalaian Penggugat sebagai istri terkait kewajiban rumah tangga yang menurut pandangan majelis seharusnya menjadi tanggung jawab bersama dalam perkawinan.

Melanjutkan pemikiran tersebut, pada halaman 47 paragraf ketiga, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sikap diam Penggugat selama bertahun-tahun tersebut menandakan adanya bentuk persetujuan. Dalam paragraf ini, hakim menyatakan bahwa Penggugat bukan hanya mengetahui tindakan Tergugat I yang menjual harta bersama, tetapi juga dianggap menyetujuinya. Pernyataan hakim ini secara langsung dituangkan dalam kutipan:

“...maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat dianggap mengetahui bahkan menyetujui tindakan Tergugat I menjual objek sengketa untuk melunasi hutang tersebut...”

Pernyataan ini menunjukkan bahwa majelis menilai persetujuan tidak harus diberikan secara tertulis atau secara terang-terangan, tetapi dapat ditafsirkan dari keadaan dan tindakan pasif Penggugat dalam kurun waktu yang cukup panjang. Dengan kata lain, majelis menafsirkan bahwa tidak adanya keberatan, tidak adanya upaya untuk melunasi hutang, dan tidak adanya tindakan untuk melindungi harta bersama merupakan indikasi bahwa Penggugat menyadari dan menerima tindakan Tergugat I.

Pada halaman 47 paragraf keempat, Majelis Hakim memperkuat kesimpulan tersebut dengan menyinggung manfaat yang diterima oleh Penggugat dari tindakan penjualan tersebut. Hakim menyatakan bahwa Penggugat turut memperoleh manfaat karena hutang tersebut merupakan hutang dalam perkawinan yang berkaitan dengan kepentingan bersama suami istri. Dalam paragraf tersebut, hakim menuliskan:

“...karena pada dasarnya dengan terbayarnya hutang tersebut, Penggugat juga turut mendapatkan manfaat sebab hutang tersebut merupakan hutang bersama dalam perkawinan.”

Bagian ini menggambarkan bahwa majelis melihat tindakan Tergugat I sebagai upaya untuk menyelesaikan suatu kewajiban rumah tangga yang bersifat bersama, sehingga Penggugat tidak dapat dianggap sebagai pihak yang dirugikan sepenuhnya. Bahkan, menurut majelis, Penggugat menerima akibat positif dari tindakan tersebut dalam bentuk pelunasan hutang yang seharusnya juga menjadi tanggung jawabnya.

Sepanjang uraian tersebut pada halaman 47, dapat dilihat bahwa hakim menggunakan pendekatan yang bertumpu pada keadaan faktual sebelum terjadinya penjualan. Sikap diam Penggugat selama lebih dari enam tahun, tidak adanya tindakan konkret untuk melunasi hutang, dan tidak adanya keberatan yang disampaikan Penggugat sebelum penjualan dianggap oleh hakim sebagai keadaan yang tidak bisa dipisahkan dari penilaian mengenai persetujuan. Hakim memandang bahwa persetujuan yang diperoleh tidak harus melalui pernyataan eksplisit, tetapi dapat ditarik



dari sikap pasif yang berlangsung lama, khususnya dalam konteks kewajiban rumah tangga yang berkaitan dengan hutang bersama.

Narasi dalam putusan juga menunjukkan bahwa hakim melihat hubungan sebab-akibat antara pembayaran hutang dan manfaat yang diterima Penggugat. Hakim mengaitkan antara tindakan Tergugat I menjual harta bersama dengan keberhasilan melunasi hutang rumah tangga yang seharusnya juga merupakan kewajiban Penggugat. Melalui cara berpikir ini, majelis beranggapan bahwa seseorang yang mendapat manfaat dari suatu tindakan seharusnya tidak dapat menolak atau menyangkal tindakan tersebut setelah dilakukan. Oleh karena itu, dalam kerangka logika majelis, manfaat yang diterima Penggugat turut menjadi indikator bahwa Penggugat tidak dapat dipandang sebagai pihak yang keberatan sejak awal.

Dengan demikian, dari keseluruhan uraian pada halaman 47, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat dianggap menyetujui penjualan tersebut karena tidak melakukan upaya pelunasan hutang, tidak mengajukan keberatan sebelum transaksi, serta menerima manfaat dari pelunasan hutang tersebut. Ketiga hal itu kemudian menjadi dasar majelis menyimpulkan bahwa tindakan Tergugat I menjual objek sengketa bukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kehendak Penggugat.

### 3. Penentuan I'tikad Baik Seorang Pembeli.

Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan pula posisi hukum Tergugat II sebagai pihak ketiga yang membeli tanah dan bangunan

tersebut dengan itikad baik. Berdasarkan alat bukti yang diajukan, Tergugat II membeli objek sengketa dengan harga wajar, melakukan pembayaran secara tunai dalam beberapa tahap, dan tidak mengetahui adanya permasalahan atau keberatan dari Penggugat pada saat transaksi dilakukan. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan tidak dapat dibebani kesalahan atas perbuatan Tergugat I. Dalam pandangan hakim, transaksi jual beli tersebut tidak dapat serta-merta dibatalkan seluruhnya karena akan merugikan pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya sengketa.

Perlu penulis lihat juga bahwa dalam Dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu, Majelis Hakim memberikan perhatian khusus pada posisi Tergugat II selaku pembeli objek sengketa. Penilaian mengenai apakah Tergugat II bertindak dengan itikad baik atau tidak menjadi bagian penting dalam pertimbangan majelis. Uraian terkait hal ini dapat ditemukan pada halaman 47, terutama pada paragraf-paragraf akhir yang menjelaskan bagaimana hakim menafsirkan sikap, tindakan, dan tujuan Tergugat II dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan dari Tergugat I.

Pada halaman 47 paragraf terakhir, Majelis Hakim menyatakan secara tegas bahwa Tergugat II adalah seorang pembeli yang dinilai beritikad baik. Hal ini terlihat dari kutipan:

“...Tergugat II sebagai pembeli dalam jual beli itu merupakan pembeli beritikad baik.”

Kutipan ini menjadi dasar utama bahwa majelis memberikan perlindungan hukum terhadap Tergugat II. Dalam bagian ini, majelis tidak hanya menyebutkan status itikad baik secara sederhana, namun kemudian menyusun beberapa alasan yang digunakan untuk mendukung penilaian tersebut.

Masih dalam paragraf yang sama, hakim menjelaskan alasan pertama yang membuat Tergugat II dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, yaitu bahwa ia memberi harga yang dianggap layak kepada Tergugat I. Dalam pertimbangan itu, majelis menuliskan bahwa:

“...selain diberikan harga yang layak...”

Kutipan ini menunjukkan bahwa majelis melihat kesesuaian antara nilai transaksi dengan kondisi objek sebagai salah satu tolok ukur. Harga jual yang layak dipandang sebagai indikator bahwa pembeli tidak bermaksud merugikan pihak lain melalui pembelian yang tidak wajar. Dengan demikian, tindakan Tergugat II tidak dipandang sebagai tindakan yang patut dicurigai atau dilakukan untuk mengambil keuntungan dengan cara yang salah.

Alasan kedua yang menjadi dasar penilaian hakim adalah bahwa Tergugat II memiliki tujuan membantu Tergugat I yang saat itu sedang menghadapi masalah hutang. Majelis menyatakan:

“...juga bertujuan untuk menolong Tergugat I untuk keluar dari lilitan hutang...”

Pernyataan ini menggambarkan bahwa hakim menilai motivasi Tergugat II bukan semata-mata karena kepentingan ekonomi pribadi, tetapi juga karena adanya niat membantu penjual. Majelis memahami pembelian ini sebagai langkah yang dilakukan karena adanya hubungan sosial dan keadaan keuangan penjual yang mendesak. Karena itu, majelis menempatkan tindakan tersebut dalam konteks yang lebih luas, yakni sebagai tindakan yang tidak dilakukan dengan niat buruk untuk memanfaatkan keadaan penjual.

Alasan ketiga yang disebut hakim adalah sifat kesukarelaan dan tanpa paksaan dari kedua belah pihak. Majelis menegaskan bahwa:

“...transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilaksanakan secara sukarela tanpa ada unsur paksaan diantara keduanya...”

Dengan demikian, majelis menilai bahwa perbuatan jual beli tersebut terjadi dalam suasana persetujuan bebas. Tidak adanya indikasi manipulasi, ancaman, atau tekanan dinilai sebagai unsur penting dalam menetapkan adanya itikad baik dari pihak pembeli. Cara majelis menilai fakta ini menunjukkan bahwa hakim melihat kehendak individu dalam perjanjian sebagai unsur utama terbentuknya perikatan yang sah.

Selain alasan-alasan tersebut, Majelis Hakim pada bagian lain dalam paragraf tersebut menyatakan bahwa selama transaksi itu dilakukan secara wajar serta tidak ada bukti bahwa Tergugat II mengetahui adanya penolakan atau ketidaksepakatan dari Penggugat, maka pembeli berhak mendapatkan perlindungan hukum. Meskipun bagian ini tidak dituangkan

dalam bentuk kalimat panjang, konteksnya terlihat melalui cara hakim menghubungkan kesukarelaan, harga layak, dan tujuan membantu sebagai unsur pembentuk itikad baik.

Namun, meskipun hakim menyatakan Tergugat II sebagai pembeli beritikad baik, pada halaman tersebut tidak terdapat uraian rinci mengenai apakah Tergugat II mengetahui bahwa objek yang ia beli merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I. Putusan lebih menekankan pada sikap pembeli yang dinilai tulus dan tidak bermaksud merugikan. Dalam narasi majelis, konsep “itikad baik” digunakan dalam pengertian sosial dan umum yakni tindakan yang dilakukan tanpa motif jahat dan dengan tujuan membantu bukan dalam pengertian teknis pembeli yang tidak mengetahui cacat subjek maupun objek.

Sampai akhir bagian tersebut, Majelis Hakim menegaskan kembali bahwa Tergugat II layak mendapatkan pengakuan sebagai pembeli beritikad baik dan oleh karenanya pantas memperoleh perlindungan. Uraian ini, yang disusun secara bertahap melalui pemaparan alasan-alasan konkret, menunjukkan kerangka berpikir hakim bahwa itikad baik dapat dilihat dari motif transaksi, cara transaksi dilakukan, harga yang diberikan, serta hubungan sosial antara para pihak sebelum transaksi terjadi.

Dengan demikian, penilaian hakim mengenai itikad baik Tergugat II sebagaimana tertuang dalam halaman 47 paragraf akhir merupakan salah satu bagian penting dalam pertimbangan keseluruhan putusan. Hakim menempatkan pembeli sebagai pihak yang tidak dapat dipersalahkan

sepanjang ia bertindak secara wajar, memberikan nilai yang sesuai, dan tidak memiliki maksud untuk merugikan pihak mana pun dalam transaksi tersebut. Narasi ini menggambarkan bahwa bagi majelis, itikad baik lebih dilihat dari aspek moral dan relasi transaksi dibandingkan aspek formal atau administratif.

## **B. Analisis Pertimbangan Hukum**

Berdasarkan uraian pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu, Majelis Hakim memang telah menegaskan bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat I merupakan harta bersama yang diperoleh selama masa perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I. Namun dalam amar dan pertimbangannya, hakim pada akhirnya tidak menyatakan jual beli tersebut batal demi hukum, melainkan hanya menetapkan bahwa hasil penjualan harus dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat I. Pertimbangan ini didasarkan pada alasan bahwa hasil penjualan digunakan untuk membayar hutang bersama dan bahwa pembeli (Tergugat II) merupakan pihak yang beritikad baik, serta hilangnya hak menuntut bagi mantan istri(Penggugat).

### **1. Analisis Sahnya Jual Beli**

Analisis mengenai sahnya suatu akad jual beli merupakan langkah awal yang penting dalam memahami keabsahan transaksi yang terjadi antara para pihak. Dalam perspektif hukum Islam, sahnya jual beli tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak, tetapi juga harus sesuai

dengan ketentuan yang telah diatur dalam Al-Qur'an. Sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-Baqarah/2: 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“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”.<sup>1</sup>

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.

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu sesungguhnya telah mengakui bahwa tanah dan bangunan yang menjadi

---

<sup>1</sup> Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, Badan litbang Dan Diklat, Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*.

objek sengketa merupakan harta bersama yang diperoleh selama masa perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I. Pengakuan ini menunjukkan bahwa hakim memahami karakter hukum objek sengketa sebagai harta bersama yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam. Akan tetapi, ketika memasuki penilaian terhadap sah atau tidaknya tindakan menjual harta bersama tanpa persetujuan istri, Majelis tampak tidak konsisten.

Dalam pertimbangan hukum, hakim menyebut bahwa penjualan dilakukan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan Penggugat. Namun pada kesimpulan akhir, hakim tetap menganggap transaksi tersebut sebagai perbuatan hukum yang pada prinsipnya sah, sepanjang hasilnya dibagi dua antara para pihak.

Jika kita lihat kembali bunyi Pasal 91 ayat 4 serta dilanjut pasal 92 dalam Kompilasi Hukum Islam yang bersifat imperatif pada status harta bersama yang berbunyi:

“pasal 91

...(4) Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya.<sup>2</sup>

Pasal 92

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

Ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Konsekuensinya, setiap tindakan hukum atas harta bersama hanya dapat

---

<sup>2</sup> Tim Penyusun, Mahkamah Agung RI, Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. h. 47



dilakukan melalui persetujuan kedua belah pihak. Hal ini dipertegas oleh Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang yang menegaskan bahwa:

“suami maupun istri tidak berwenang melakukan tindakan hukum atas harta bersama tanpa persetujuan pasangannya”<sup>3</sup>

Ketentuan-ketentuan tersebut bersifat imperatif. Artinya, ia tidak dapat diabaikan dengan alasan apa pun. Apabila suami menjual harta bersama tanpa persetujuan istri, tindakan tersebut otomatis bertentangan dengan hukum dan tidak memenuhi syarat sahnya suatu tindakan hukum. Penjualan itu kehilangan dasar legalitasnya.

Ketidakjelasan ini terlihat dari cara hakim menyeimbangkan aspek legal dengan alasan kegunaan (*utilitarian*). Hakim menimbang bahwa hasil penjualan digunakan untuk membayar hutang bersama sehingga penjualan tersebut tidak dianggap merugikan sepenuhnya. Pendekatan demikian mengaburkan batas antara legalitas dan kemanfaatan. Suatu tindakan hukum harus dinilai berdasarkan pemenuhan syarat formal dan substantif, bukan berdasarkan motivasi atau hasil akhirnya.

Berdasarkan analisis di atas, tindakan jual beli harta bersama oleh salah satu pihak (suami) tanpa persetujuan pasangannya jelas melanggar ketentuan imperatif dalam hukum positif, yaitu Pasal 35 dan 36 UU Perkawinan serta Pasal 91 dan 92 KHI. Pelanggaran terhadap syarat sahnya suatu perbuatan hukum ini seharusnya mengakibatkan batalnya perbuatan hukum tersebut demi menjamin kepastian dan keteraturan hukum. Namun, praktik di pengadilan sering kali menunjukkan distorsi

---

<sup>3</sup> Indonesia, Pemerintah Pusat, “Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan,” Pemerintah Pusat, 1974. h.14

ketika hakim memasukkan pertimbangan utilitarian (seperti penggunaan hasil penjualan untuk kepentingan keluarga) untuk membenarkan tindakan yang secara formal ilegal. Pendekatan semacam ini menciptakan ketidakpastian hukum, karena suatu tindakan yang secara normatif dinyatakan batal dapat dianggap sah berdasarkan pertimbangan fakta dan keadilan substansial yang subjektif.

Ketidakpastian yang muncul dari inkonsistensi penegakan hukum ini berhadapan langsung dengan prinsip fundamental Asas Kepastian Hukum. Dalam kerangka negara hukum, asas kepastian hukum bukan sekedar pelengkap, melainkan fondasi yang menjamin keberlangsungan tata kehidupan sosial yang tertib dan adil. Asas ini menuntut dua hal utama: pertama, kejelasan norma (*law must be clear and predictable*). Masyarakat, termasuk suami dan istri, harus dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya berdasarkan rumusan peraturan yang tidak multitafsir. Ketentuan tentang persetujuan kedua pihak untuk menjual harta bersama telah memenuhi syarat kejelasan ini. Kedua, konsistensi dalam penerapan (*consistent application of the law*). Hukum harus ditegakkan secara ajeg dan tidak berubah-ubah hanya karena pertimbangan-pertimbangan di luar unsur hukum itu sendiri yang bersifat tidak tetap. Ketika suatu peraturan bersifat imperatif, pelanggaran terhadapnya harus menghasilkan konsekuensi hukum yang konsisten dan dapat diantisipasi.

Oleh karena itu, pengesahan atau pembenaran terhadap jual beli harta bersama sepihak oleh pengadilan, dengan mengesampingkan ketentuan

imperatif yang jelas, secara paradoks justru menggerogoti asas kepastian hukum itu sendiri. Tindakan ini mengaburkan batas-batas hukum yang telah ditetapkan, mengurangi prediktabilitas putusan pengadilan, dan pada akhirnya dapat melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum sebagai sistem yang adil dan teratur. Dalam konteks ini, aspek formal dari asas kepastian hukum yang menekankan pada kepastian prosedural dan kejelasan kewajiban seharusnya menjadi pertimbangan utama sebelum beralih kepada pertimbangan substansial yang bersifat lebih lentur. Dengan kata lain, kepastian hukum mensyaratkan bahwa pelanggaran terhadap suatu norma yang jelas dan imperatif terlebih dahulu harus diberi konsekuensi yang pasti, sebelum kemudian dalam kerangka yang juga diatur oleh hukum dicari upaya penyelesaian keadilan yang lain. Tanpa kepastian ini, hukum berisiko menjadi alat yang arbitrer, di mana "kemanfaatan" sesaat dapat mengesampingkan kepastian dan konsistensi yang menjadi tulang punggung negara hukum.

Berdasarkan kerangka hukum positif, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta turunannya, keabsahan jual beli tanah ditentukan oleh pemenuhan syarat materiil dan formil secara kumulatif. Syarat materiil seperti kewenangan subjek hukum (penjual dan pembeli) dan kebolehan objek tanah bersifat fundamental dan menentukan keberadaan (*existensi*) perbuatan hukum itu sendiri. Pelanggaran terhadap syarat materiil, misalnya penjualan oleh pihak yang tidak berhak secara absolut (bukan pemegang hak tunggal atau tanpa persetujuan pemegang hak bersama), mengakibatkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum

(*null and void*). Konsekuensi ini bersifat pasti dan otomatis, sebagaimana spirit dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pendekatan ini murni berorientasi pada kepastian hukum (*legal certainty*) dan perlindungan hukum (*legal protection*) yang bersifat prosedural, dengan asumsi bahwa ketertiban umum dan hak individu terlindungi jika rambu-rambu normatif dipatuhi secara ketat. Dalam konteks harta bersama, ketentuan imperatif Pasal 35 dan 36 UU Perkawinan serta Pasal 91 dan 92 KHI secara tegas menempatkan persetujuan kedua belah pihak sebagai syarat materiil yang tidak dapat ditiadakan. Dengan demikian, secara normatif-tekstual, jual beli tanah harta bersama yang dilakukan sepihak telah gagal memenuhi syarat sah dasariah sejak awal, sehingga harus dinyatakan batal.

Di satu sisi, norma hukum positif menciptakan harapan kepastian bahwa pelanggaran syarat materiil berakibat batal. Di sisi lain, praktik peradilan (seperti dalam putusan ini) menciptakan harapan alternatif bahwa pelanggaran dapat dimaafkan jika membawa manfaat. Keraguan hukum yang sistematis ini melemahkan fungsi prediktif hukum/kemampuan hukum untuk memungkinkan masyarakat memprediksi atau meramalkan konsekuensi hukum dari suatu tindakan yang mereka lakukan atau alami di masa depan dan berpotensi menimbulkan kesewenang-wenangan (*arbitrariness*) karena kriteria "manfaat" atau "keadilan substansial" bersifat sangat subjektif berarti kebenaran atau penilaiannya tidak mutlak, tetapi dipengaruhi oleh pengalaman pribadi, emosi, nilai-nilai, atau persepsi individu yang menilainya dan kasuistik yakni dapat menciptakan ketidakkonsistenan

(*inconsistency*) karena dua kasus yang secara prinsip sama bisa diputuskan berbeda hanya karena perbedaan detail kecil.

Selaras dengan hadist yang melarang menjual sepihak juga dapat dilihat sebagaimana ditegaskan Nabi Muhammad Saw., dalam hadis riwayat Muslim:

وَحَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ : حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ • عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ • ح : وَحَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ 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 الْخِصَاةِ • وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ.

Dalam kita shohih 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). Hadis Riwayat Imam Muslim No 1513.<sup>4</sup>

Dari penjelasan hadis diatas menguatkan ketentuan KHI bahwa setiap jual beli harus dilakukan oleh pihak yang benar-benar berhak atas objeknya. Karena penjualan tanah oleh suami dilakukan tanpa mengungkapkan hak istri sebagai pemilik bersama, maka transaksi tersebut mengandung gharar al-milk yang menurut fikih menjadikan akadnya tidak sah.

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

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."<sup>5</sup>

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.

Mengacu pada kaidah fiqh yang disebutkan di atas, transaksi jual beli ini seharusnya tidak sah, karena objek yang diperjualbelikan (yaitu tanah dan bangunan) tidak jelas diketahui oleh kedua belah pihak, terutama oleh istri sebagai pemilik bersama. Dalam hal ini, ketidakjelasan mengenai hak istri atas harta bersama menyebabkan adanya unsur gharar, yaitu ketidakpastian terkait siapa yang berhak atas harta tersebut. Hal ini bertentangan dengan kaidah fiqh yang menekankan bahwa objek jual beli harus jelas bagi kedua belah pihak.

---

<sup>5</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 2 (Dar al-Fikr, 2007). h. 203-205.

Kaidah fiqh ini mengatur bahwa sebuah transaksi jual beli yang tidak melibatkan persetujuan kedua pihak yang berhak atas objek tersebut, atau yang dilakukan tanpa kejelasan yang cukup tentang hak masing-masing pihak, akan mengandung unsur gharar. Dalam hal ini, meskipun hasil penjualan digunakan untuk membayar hutang bersama, tetap saja hak istri sebagai pemilik bersama tidak diakui dalam transaksi tersebut. Keputusan hakim yang tidak membatalkan transaksi ini, meskipun ada pelanggaran terhadap hak istri, menciptakan ketidakadilan, dan seharusnya transaksi tersebut dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan dengan pilihan tertentu, sebagaimana diatur dalam prinsip fiqh dan hukum positif.

Dengan demikian, apabila Majelis Hakim konsisten menerapkan ketentuan fiqh muamalah, kaidah fiqh, serta aturan positif sebagaimana tercantum dalam KHI maupun UU Perkawinan, maka transaksi penjualan harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan istri seharusnya dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

## 2. Penentuan Itikad Baik Pembeli

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2022/PA.Rtu menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik. Namun penilaian tersebut tidak sejalan dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan. Untuk dapat disebut sebagai pihak yang beritikad baik, seorang pembeli wajib melakukan serangkaian tindakan kehati-hatian atau due diligence terhadap objek transaksi. Hal ini termasuk

memeriksa keabsahan sertifikat, status kepemilikan, kewenangan penjual, dan prosedur formal peralihan hak atas tanah.

Dalam perkara ini, terdapat sejumlah kondisi yang menunjukkan bahwa Tergugat II tidak melakukan pemeriksaan yang memadai:

- 1) Sertifikat tanah masih atas nama pihak ketiga, bukan atas nama Tergugat I maupun Penggugat. Kondisi demikian seharusnya menimbulkan kecurigaan dan mendorong pembeli untuk memastikan dasar kepemilikan penjual.
- 2) Transaksi dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal, untuk sahnya peralihan hak atas tanah, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Ketidaklibatan PPAT merupakan indikasi kuat bahwa pembeli tidak bertindak hati-hati.
- 3) Tidak adanya bukti bahwa pembeli meminta persetujuan istri sebagai pemilik setengah bagian harta. Seorang pembeli yang beritikad baik harus memastikan bahwa seluruh pemilik sah telah menyetujui transaksi tersebut.
- 4) Tidak dilakukan pengecekan riwayat atau status sengketa. Padahal, akses informasi pertanahan memungkinkan pengecekan apakah objek tersebut sedang dalam sengketa.

Berdasarkan hal-hal di atas, dapat dinyatakan bahwa Tergugat II tidak memenuhi unsur due diligence yang merupakan tolok ukur utama itikad baik. Dalam hukum perdata dan hukum agraria, perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Namun itikad baik tidak hanya berarti tidak mengetahui adanya cacat atau



sengketa. Itikad baik harus disertai dengan sikap hati-hati dan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku.

Hal ini juga selaras dengan Surat edaran nomor 4 tahun 2016 kamar perdata ayat 4:

“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

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 (sesuaidengan 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.”.<sup>6</sup>

Dalam perkara ini, pembeli tidak melakukan tindakan kehati-hatian, tidak memeriksa sertifikat, tidak melibatkan PPAT, dan tidak memastikan

---

<sup>6</sup> Indonesia, Mahkamah Agung, “Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,” Mahkamah Agung RI, 2016. h. 6-7

kewenangan penjual. Dengan demikian, Tergugat II tidak layak mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik. Memberikan perlindungan kepada pembeli yang lalai justru akan menciptakan preseden negatif dalam penegakan hukum, di mana kelalaian dianggap sebagai sesuatu yang dapat dimaafkan.

Hakim seharusnya menilai bahwa perlindungan hukum tidak dapat diberikan karena pembeli tidak memenuhi syarat itikad baik secara material maupun formal. Dengan demikian, putusan yang menganggap pembeli sebagai pihak beritikad baik tidak mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

### 3. Lemahnya Posisi Penggugat di Depan Hukum

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat dianggap lalai karena tidak segera mengajukan gugatan terkait harta bersama setelah kurang lebih enam tahun sejak terjadinya perceraian. Penilaian demikian menunjukkan bahwa hakim menempatkan beban pembuktian dan tanggung jawab hukum yang terlalu besar kepada Penggugat, tanpa mempertimbangkan konteks sosiologis maupun yuridis dalam perkara harta bersama. Sikap pasif Penggugat setelah perceraian tidak dapat serta-merta diartikan sebagai bentuk kelalaian atau pembiaran yang mengakibatkan hilangnya haknya.

Dalam perkara harta bersama, hak untuk menuntut pembagian harta tidak memiliki batas waktu tertentu sebagaimana halnya dengan beberapa jenis gugatan perdata lain yang tunduk pada ketentuan daluwarsa. Hal ini dikarenakan hubungan hukum antara suami dan istri dalam konteks harta

bersama tidak serta-merta berakhir dengan perceraian, tetapi tetap melekat sampai adanya pembagian secara resmi, baik melalui kesepakatan maupun melalui putusan pengadilan.

Jika dilihat pula dalam peraturan pemerintah republik indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 32 ayat 2 yang menyatakan gugurnya hak menuntut karena lebih dari 5 tahun:

“...(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”<sup>7</sup>

Namun kembali kepada kasus yang ada dalam putusan pihak penggugat menuntut hak-nya terhitung baru beberapa bulan saja pasca penjualan objek harta bersama tersebut.

Ketidakberdayaan hukum Penggugat (istri) sebagai pemilik hak yang sah dari separuh harta bersama menjadi sangat paradoksal ketika dikonfrontasikan dengan Asas Nemo Plus Juris, yang merupakan fondasi klasik dalam hukum kepemilikan. Asas ini, yang secara literal berarti "tidak ada seorang pun yang dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada apa yang ia miliki sendiri," secara filosofis dirancang untuk melindungi pemilik hak yang sebenarnya dari tindakan peralihan yang melampaui kewenangan. Dalam kasus ini, suami selaku penjual hanyalah pemilik sebagian dari objek harta bersama. Prinsip nemo plus juris

---

<sup>7</sup> Pemerintah Pusat, “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” Indonesia, Pemerintah Pusat, 1997. h. 19.

seharusnya menjadi tameng bagi hak istri, dengan menegaskan bahwa kewenangan suami untuk mengalihkan hak secara sah terbatas hanya pada bagiannya sendiri. Oleh karena itu, tindakannya menjual objek secara keseluruhan merupakan tindakan plus juris/mengalihkan hak yang tidak ia miliki, yaitu hak separuh bagian istrinya.

Asas ini menemukan manifestasinya dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif, sebagaimana tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 32 ayat (2). Sistem ini, yang berdiri di atas prinsip nemo plus juris, secara tegas tidak menjamin kebenaran absolut data dalam sertifikat. Artinya, sertifikat atas nama pembeli (sebagai hasil dari jual beli sepihak) bukanlah bukti final yang melindunginya dari gugatan pihak lain yang merasa lebih berhak. Dengan kata lain, meskipun telah terjadi pendaftaran peralihan hak, posisi pembeli tetaplah terbuka untuk digugat oleh pemilik hak sebenarnya dalam hal ini istri. Konsep pendaftaran sebagai "alat pembuktian yang kuat" dalam UUPA bukanlah kekuatan yang mutlak dan final, melainkan lebih menitikberatkan pada aspek administratif (*registration of deeds*). Hal ini memperkuat posisi Penggugat bahwa penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli tidak serta-merta menghapus atau menggugurkan hak kepemilikannya yang sebenarnya atas separuh objek tanah tersebut, selama ia dapat membuktikannya di pengadilan.

Dengan demikian, pengabaian terhadap asas nemo plus juris dalam putusan yang membenarkan penjualan sepihak ini memiliki implikasi hukum yang serius. Pertama, putusan tersebut secara tidak langsung

mengesahkan suatu perbuatan hukum yang cacat sejak awal (*wanprestasi*), di mana objek yang dialihkan melebihi hak dan kewenangan penjual. Kedua, hal ini melukai inti keadilan yang dilindungi asas tersebut, yaitu kepastian bahwa hak milik seseorang tidak dapat dirampas melalui mekanisme peralihan yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang penuh. Akibatnya, keabsahan jual beli seharusnya hanya diakui sebatas pada bagian hak suami saja. Pengabaian ini tidak hanya merugikan istri secara materiil tetapi juga menggerogoti prinsip dasar hukum peralihan hak, menciptakan preseden berbahaya di mana formalitas pendaftaran dapat mengaburkan dan mengesampingkan substansi hak kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, penerapan asas *nemo plus* juris secara konsisten merupakan keniscayaan untuk memulihkan posisi hukum Penggugat dan menegaskan bahwa hak milik yang sebenarnya harus dilindungi, meskipun bertentangan dengan fakta administratif dalam sertifikat.

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dilakukan dalam bab ini, dapat dilihat bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa harta bersama yang dijual sepihak, serta kesesuaian putusan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisis ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai dasar pertimbangan hakim dan implikasinya terhadap praktik hukum, sekaligus menjadi landasan bagi penarikan kesimpulan dan saran yang akan dibahas pada bab berikutnya.