



**SKRIPSI**

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG  
BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN**

**(Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)**

*CONCELLATION PURCHASING AGREEMENT OF JOINT PROPERTY THAT  
HAD NOT BEEN DIVIDED AFTER DIVORCING*

*(Religious Court Ruling Analysis Number: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)*

**MASTUTI SEPTYA NINGRUM**

**NIM. 110710101102**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**SKRIPSI**

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG  
BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN**

**(Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)**

*CONCELLATION PURCHASING AGREEMENT OF JOINT PROPERTY THAT  
HAD NOT BEEN DIVIDED AFTER DIVORCING*

*(Religious Court Ruling Analysis Number: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)*

**MASTUTI SEPTYA NINGRUM**

**NIM. 110710101102**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**MOTTO**

“Kesempatan tidak datang satu kali, tetapi seringkali kita terpaku pada satu hal sehingga kita tidak menyadari bahwa banyak peluang disekitar yang kita abaikan”



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ahcmad Mustafaini dan Sri Suwartri yang telah membimbing dan menjadi motivator terbaik selama ini. Do'a, usaha, kasih sayang, dan kesabaran dari mereka tidak akan tergantikan dengan apapun;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang aku banggakan;
3. Para guru sejak Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah atas serta para dosen di perguruan tinggi yang aku sayangi dan hormati dalam memberikan ilmu, motivasi, bimbingan dan arahan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan;

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MASTUTI SEPTYA NINGRUM

NIM : 110710101102

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN (Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 14 September 2016

Yang Menyatakan,



MASTUTI SEPTYA NINGRUM

NIM. 110710101102

**PERSYARATAN GELAR**

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG  
BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN**

**(Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)**

*CONCELLATION PURCHASING AGREEMENT OF JOINT PROPERTY THAT  
HAD NOT BEEN DIVIDED AFTER DIVORCING*

*(Religious Court Ruling Analysis Number: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)*

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

**MASTUTI SEPTYA NINGRUM**

**NIM. 110710101102**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu  
Tanggal : 14  
Bulan : September  
Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

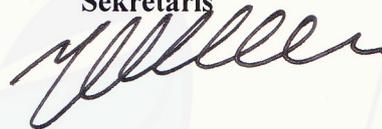
**Ketua**



**Prof. Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si.**

**NIP. 195701051986031002**

**Sekretaris**



**Ikarini Dani Widiyanti S.H., M.H.**

**NIP. 197306271997022001**

**ANGGOTA PENGUJI**

**Dosen Anggota Penguji 1**

**I Wayan Yasa S.H., M.H.**

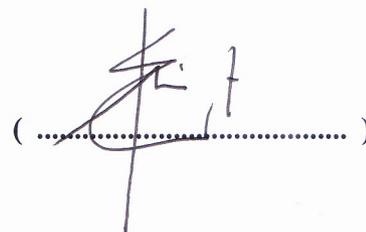
**NIP. 196010061989021001**

  
( ..... )

**Dosen Anggota Penguji 2**

**Emi Zulaika S.H., M.H.**

**NIP. 197703022000122001**

  
( ..... )

PENGESAHAN

Skripsi Dengan Judul:

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG  
BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN  
(Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)**

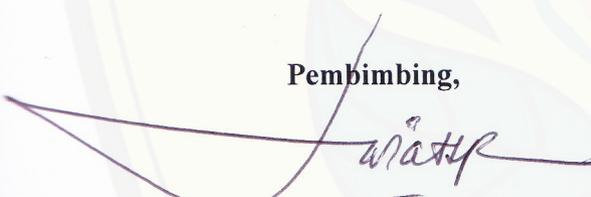
*CONCELLATION PURCHASING AGREEMENT OF JOINT PROPERTY THAT  
HAD NOT BEEN DIVIDED AFTER DIVORCING  
(Religious Court Ruling Analysis Number: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)*

Oleh:

**MASTUTI SEPTYA NINGRUM**

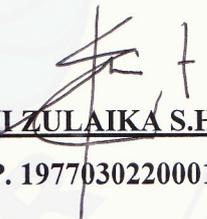
**NIM. 110710101102**

Pembimbing,

  
**I WAYAN YASA S.H., M.H.**

**NIP. 196010061989021001**

Pembantu Pembimbing,

  
**EMI ZULAIKA S.H., M.H.**

**NIP. 197703022000122001**

MENGESAHKAN

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

BENJABAT DEKAN,

  
**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**

**NIP. 197409221999031001**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 1 Juli 2016

Oleh :

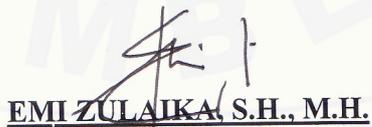
Pembimbing



I WAYAN YASA, S.H., M.H.

NIP. 196010061089021001

Pembantu Pembimbing,



EMI ZULAIKA, S.H., M.H.

NIP. 197703022000122001

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan petunjukNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN (Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi)”** ini sebagai tugas akhir dengan baik. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat terselesaikan karena bantuan dari banyak pihak, terutama dalam memberikan ide, data, koreksi, literature, dorongan, motivasi, semangat serta do'a dari semua pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam memberikan ilmu melalui bimbingan, saran- saran yang bermanfaat nasehat, petunjuk/arahan serta nasehat dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si., Ketua Penguji sekaligus Ketua Jurusan Hukum Perdata yang telah memberikan dukungan, saran-saran, masukan dan semangat hingga skripsi ini selesai;
3. Ibu Ikarini Dani Widiyanti S.H., M.H., Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan saran-saran serta pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Penjabat Dekan Fakultas Hukum Univeritas Jember;
5. Ibu Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.H., Penjabat Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II dan Bapak Iwan Rachmad, S.H., M.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ibu R. A. Rini Anggraeni, S.H., M.H, Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan selama masa perkuliahan;
7. Seluruh dosen yang tidak bisa disebut satu persatu yang telah berkenaan memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan saat penulis aktif kuliah pada masa perkuliahan hingga terselesaikannya tugas akhir (skripsi) ini, serta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih atas segala bentuk pelayanan akademiknya;
8. Kedua orang tuaku Achmad Mustapaini dan Sri Suwartri tercinta yang telah melahirkan, mendidik, mengasahi, mencintai yang berjuang membesarkan penulis dengan segala upaya pengorbanannya, yang selalu mendoakan anak-anaknya dan memberikan dorongan, semangat serta doa restu yang tiada putus-putusnya yang sangat berharga kepada penulis;
9. Kakak-kakak kandungku tercinta Rofica Ratna Safitri, Erna Dewi Anggraini dan Retno Sri Wulandari yang telah memberikan motivasi, dorongan dan semangat untuk penulis dalam meraih cita-cita;
10. Kakak Zulfikar Ardiwardana Wanda, S.H., M.H., terimakasih telah meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu pengetahuan, saran, motivasi, dorongan dan semangat mulai dari awal perkuliahan bahkan hingga terselesaikan tugas akhir (skripsi) ini, serta adik Ira Puspitasari dan Andy Wafa Anugerah yang telah meluangkan waktunya dengan penuh kesabaran dan setia menemani, memberikan dorongan dan semangat dalam pengerjaan tugas-tugas hingga terselesaikan tugas akhir ini;
11. Sahabat-sahabat tercinta Diandra Raya, Farel Apriananda, Fitri A.C, Hikma, Ishma, Yolan, Ricky Prasetyo, Siti M., Vita, Zulfa, Afif, Monita, Azril, Tri Ardy, Destya Yudha, Vito, dkk serta teman-teman seperjuangan dan mahasiswa Fakultas Hukum 2011 Yunus, Afida, Amri, Arizky, Arman Al Randy, Festi, Azizi, Anas, Enjang, Nurul Azizah, Rico Panggayuh, Ridwan Bayu Putra, Surya, Utama Perdana, Wina, Wyega, Yanuar, dan teman-teman yang namanya tidak bisa penulis sebut satu persatu terimakasih atas persahabatan dan kebersamaan selama melukiskan perjuangan berproses di UKM maupun Fakultas Hukum Universitas Jember;

12. Teman-teman seperjuangan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kecamatan Silo Kabupaten Jember, terimakasih atas semangat, persahabatan, kebersamaan dan kerjasamanya selama ini;
13. Teman-teman seperjuangan Magang Mandiri di Kantor Bupati Banyuwangi, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jember dan Kantor Perwakilan Bank Indonesia, terimakasih atas kebersamaan dan kerjasamanya selama ini;
14. Teman-teman seperjuangan di Lembaga Bantuan Hukum Masyarakat (Garwita) Jember, terimakasih atas kebersamaan dan kerjasamanya selama ini;
15. Sahabat-sahabat perjuanganku Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Fakultas Hukum, Dodi P., Jeniar, Feri, Oeky, Eldik, Justisa, Jaka Setya, Nanang, Heni, Rizky, Tio, Wildan, Yanuar, Luby, Arey, Brian, Darso, Embong, Erlisa, Irma, Feny, Fitriana, Frendiz, Izudin, Hakim, Masnif, Nuril, Ochi, Redhi, Siti, Uyun, Yusuf, Winy, Zamroni, Dhika, Davin, Etik, Gesang, Reza, Tutus, Lely, Olif, Dodi, Ichust, Mida, Yeyen, Yurike, Yunda, Vian, Ilham, Jeni, Malik, Riris, Zahra, dan sahabat-sahabat yang namanya tidak bisa disebut satu persatu, terimakasih atas persahabatan, kebersamaan dan kerjasamanya selama ini;
16. Teristimewa untuk sahabat Ferri Andrianto, yang dengan penuh kesabaran bersedia menemani, dengan penuh ketelatenan mengingatkan, memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam keadaan suka maupun duka dalam pengerjaan tugas akhir (skripsi) ini hingga saat ini.

Dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang dapat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis maupun bagi setiap pihak yang membaca pada umumnya.

Jember, 14 September 2016

Penulis,

## RINGKASAN

Pada Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor Perkara 210/Pdt.G/2008/PA/Bwi MULYATI Binti TASRIP sebagai Penggugat menuntut MUNAWAR Bin MUSAHWI sebagai Tergugat untuk menyerahkan bagian harta bersama yang menjadi bagian Penggugat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 92 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam tentang harta bersama juga Pasal 36 Ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Dalam tuntutan Penggugat juga menuntut harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian yang telah beralih kepada pihak ketiga melalui perjanjian jual beli, yaitu sebidang tanah sawah yang telah dirubah status penggunaan menjadi tanah darat/pekarangan yang terletak di Dusun Kebun, Desa Sidodadi, Kecamatan Wongsorejo, Kabupaten Banyuwangi seluas 1.275 m<sup>2</sup> dengan sertifikat atas nama Munawar. Putusan ini menetapkan bahwa sebidang tanah sawah tersebut adalah harta bersama Penggugat dan Tergugat yang belum dibagi dan masing-masing berhak mendapat seperdua bagian sama besar dari harta bersama tersebut serta menghukum Tergugat untuk membagi harta bersama tersebut menjadi dua bagian sama besar dan menyerahkan satu perdua bagian kepada Penggugat.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini meliputi 3 (tiga) hal, yaitu pertama apakah perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dapat dibatalkan, kedua bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian, dan ketiga apa dasar pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dalam perkara nomor 2110/Pdt.G/2008/PA di Pengadilan Agama Banyuwangi.

Tujuan penelitian ini pertama untuk mengetahui dan memahami pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian, kedua untuk mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian, dan yang ketiga untuk mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dalam perkara nomor 2110/Pdt.G/2008/PA di Pengadilan Agama Banyuwangi.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*Normative Legal Research*), yakni penelitian yang memfokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*Statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pada bahan hukum, penulis menggunakan 3 (tiga) bahan hukum, antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan hukum yang digunakan adalah deduktif.

Kesimpulan dari skripsi ini yang pertama Perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dapat dibatalkan, karena harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian tidak dapat beralih begitu saja

kepada pihak lain tanpa persetujuan kedua belah pihak yang mana harta tersebut masih menjadi hak dan tanggungjawab bersama, kedua akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian maka jual beli tersebut menjadi batal, kepemilikan atas harta bersama kembali kepada penjual (Tergugat) dan objek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang telah dirubah status penggunaannya menjadi tanah darat/pekarangan yang terletak di Dusun Kebun dengan luas 1.275 m<sup>2</sup> diserahkan kepada Tergugat serta dibagi seperdua sama rata dengan Penggugat, dan ketiga pertimbangan hukum atas dasar gugatan, khususnya Pasal 36 ayat (1) undang-undang perkawinan, Pasal 92 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, hakim juga mempertimbangkan atas dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor: 505/Pdt.G/2006/PA.Bwi yang mana dalam putusan tersebut telah memutuskan pembagian harta bersama antara Penggugat dan Tergugat.

Berkaitan dengan kesimpulan tersebut maka saran penulis pertama Agar para pihak tidak sama-sama merasa dirugikan sebaiknya Penggugat lebih teliti dengan syarat sah suatu perjanjian khususnya perjanjian jual beli dan mentaati peraturan perundang-undangan yang ada serta segera melaksanakan putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Agama Banyuwangi, kedua pihak yang merasa dirugikan segera mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama untuk mendapat keadilan yang seadil-adilnya, dan ketiga hakim harus memberikan dasar hukum yang jelas mengenai pembagian harta bersama setelah perceraian, seperti halnya dengan mencantumkan pasal-pasal dalam Undang-undang Perkawinan maupun Kompilasi Hukum Islam seperti pada Pasal 92 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam.

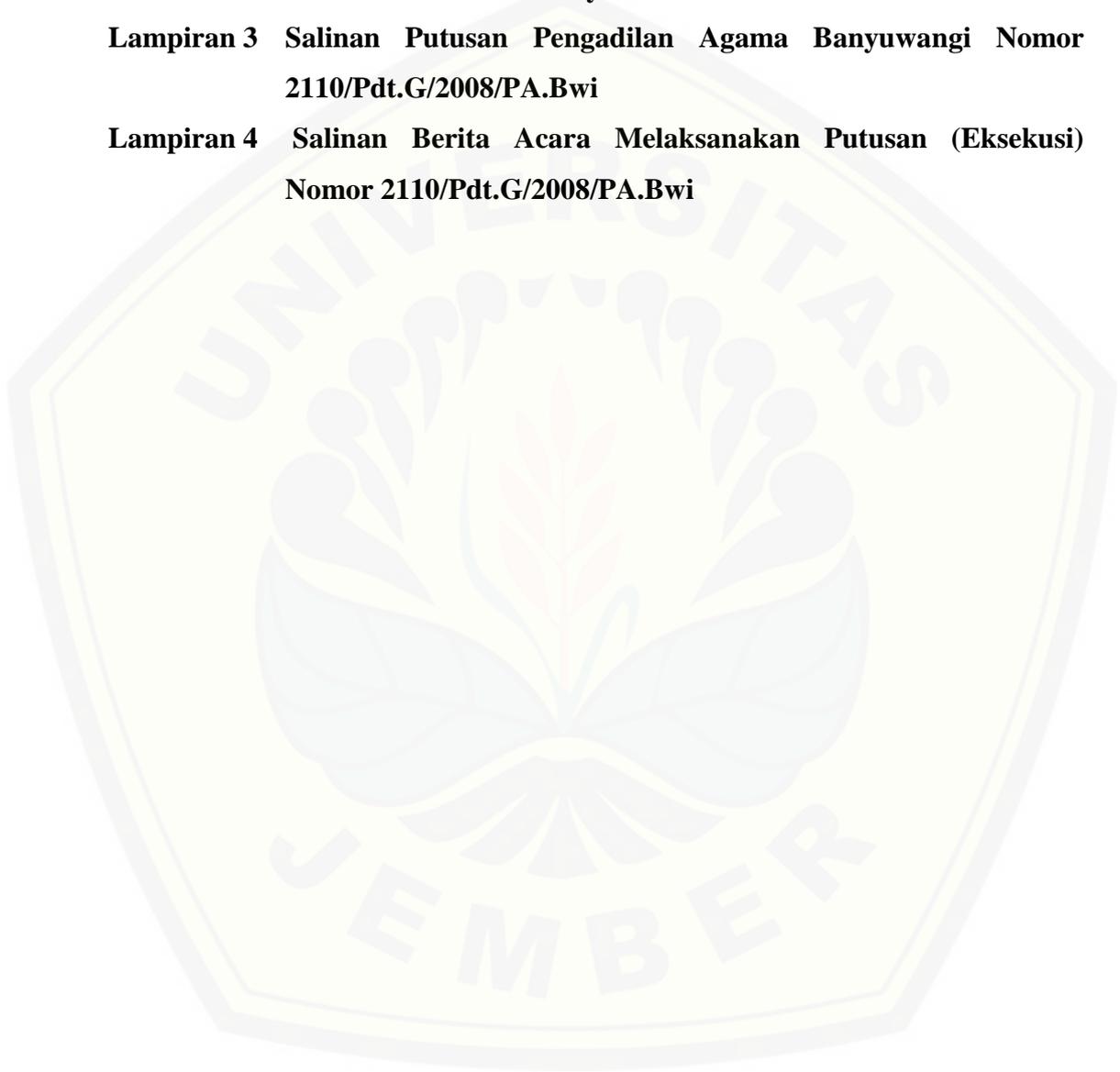
DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN DAN GELAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Umum .....	6
1.3.2 Tujuan Khusus .....	7
1.4 Metode Penelitian .....	7
1.4.1 Tipe Penelitian .....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	8
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	10
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
2.1 Batal .....	11
2.1.1 Pengertian Batal .....	11
2.1.2 Syarat Batal .....	12
2.2 Perjanjian .....	13

2.2.1 Pengertian Perjanjian .....	13
2.2.2 Syarat Sah Perjanjian .....	15
2.3 Jual Beli .....	18
2.3.1 Pengertian Jual Beli .....	18
2.3.2 Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	23
2.4 Harta Bersama .....	25
2.4.1 Pengertian Harta Bersama .....	25
2.4.2 Terjadinya Harta Bersama .....	27
2.5 Putusnya perkawinan .....	29
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
3.1 Pembatalan Perjanjian Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Perceraian .....	31
3.2 Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Perceraian .....	39
3.3 Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Perceraian .....	45
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>59</b>
4.1 Kesimpulan .....	59
4.2 Saran .....	60
<b>DAFTAR BACAAN</b>	
<b>LAMPIRAN - LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Salinan Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 505/Pdt.G/2006/PA.Bwi**
- Lampiran 2 Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 214/Pdt.G/2006/PTA.Sby**
- Lampiran 3 Salinan Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi**
- Lampiran 4 Salinan Berita Acara Melaksanakan Putusan (Eksekusi) Nomor 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi**



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Perkawinan merupakan suatu institusi yang penting dalam suatu masyarakat. Dalam hukum agama maupun hukum adat setempat, perkawinan sangat dianjurkan agar dorongan terhadap keinginan biologis dan psikisnya dapat tersalurkan secara halal, dengan tujuan untuk menghindarkan diri dari perbuatan zina. Di Indonesia sendiri, pengertian perkawinan diatur dalam Pasal 1 UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang selanjutnya disebut UU Perkawinan, yang mana dalam pasal tersebut disebutkan bahwa perkawinan ialah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Tujuan perkawinan adalah membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia sejahtera, kekal dan abadi, berarti dalam rumah tangga itu tercipta adanya hubungan yang harmonis antara suami istri dan anggota keluarganya berdasarkan adanya prinsip saling menghormati (menghargai) dengan baik, tenang, tenteram dan saling mencintai dengan tumbuhnya rasa kasih sayang. Keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berarti bahwa perkawinan dilangsungkan bukan untuk sementara waktu atau untuk jangka waktu tertentu yang direncanakan, akan tetapi untuk seumur hidup atau selama-lamanya dan tidak boleh diputus begitu saja serta tidak diperkenankan yang hanya dilangsungkan untuk sementara waktu seperti kawin kontrak.

Pemutusan perkawinan dengan perceraian hanya diperbolehkan dalam keadaan yang sangat terpaksa. Terjadinya perkawinan mengakibatkan adanya hubungan kekeluargaan antara keluarga suami dengan keluarga istri baik sebagai menantu, ipar maupun besan. Selain itu, juga dapat mengakibatkan percampuran harta.

Membangun sebuah rumah tangga yang damai berdasarkan kasih sayang dengan memelihara kelestarian dan berkesinambungan merupakan idaman bagi

setiap pasangan suami istri dengan upaya yang tidak mudah, tidak sedikit pasangan suami istri yang gagal dan berakhir dengan putusnya perkawinan. Banyak orang beranggapan bahwa perkawinan hanya terjadi sekali dalam seumur hidup sehingga kebanyakan dari orang meremehkan akan perjanjian kawin. Tidak semua orang melakukan perjanjian kawin, akibatnya sebagian besar dari mereka terjadi percampuran harta. Harta bersama dan perjanjian kawin sering meleset dari perhatian masyarakat karena sering menganggap perkawinan adalah suatu yang suci sehingga tidak etis membicarakan masalah harta benda apalagi pembagian harta bersama selama perkawinan jika suatu saat terjadi putusnya perkawinan. Putusnya perkawinan dapat terjadi karena berbagai hal, baik karena meninggal dunia maupun karena faktor lain seperti: faktor biologis, faktor psikologis, faktor ekonomi serta perbedaan pandangan hidup yang mengakibatkan kedua belah pihak baik suami maupun istri sudah sama-sama merasakan ketidakcocokan dalam menjalani rumah tangga dan tidak dapat menjaga komitmen bersama, hal ini seringkali merupakan pemicu timbulnya faktor dalam perkawinan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan tidak memberikan definisi mengenai perceraian secara khusus. Pasal 39 ayat (2) UU Perkawinan serta penjelasannya secara jelas menyatakan bahwa perceraian dapat dilakukan apabila sesuai dengan alasan-alasan yang telah ditentukan. Dilihat dari putusnya perkawinan dalam UU Perkawinan dijelaskan bahwa perkawinan dapat putus karena karena kematian, karena perceraian, dan karena putusan pengadilan.<sup>1</sup> Putusnya perkawinan karena perceraian dapat dibagi menjadi dua, yaitu cerai talak dan cerai gugat.<sup>2</sup> Putusnya perkawinan tidak mengakibatkan putusnya hubungan hukum anak dengan orang tua, namun mengakibatkan pembagian harta. Pembagian harta dalam akibat putusnya perkawinan, ada harta yang tidak dapat dibagi yaitu harta bawaan dan harta yang dapat dibagi yaitu harta bersama yang sering dikenal dengan istilah harta gono-gini.

Didalam hukum yang berlaku di Indonesia, harta bersama diatur dalam Pasal 35 Undang-undang Perkawinan, Pasal 119 KUH Perdata, Pasal 85 dan Pasal

---

<sup>1</sup> Lihat Pasal 113 Kompilasi Hukum Islam dan Pasal 38 UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

<sup>2</sup> Lihat Pasal 114 Kompilasi Hukum Islam.

86 Kompilasi Hukum Islam. Dalam Pasal 35 Undang-undang Perkawinan yang dikenal istilah dua jenis harta bersama dalam perkawinan, yaitu:

1. Harta bersama yaitu harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung yang merupakan harta kekayaan diperoleh selama perkawinan diluar hadiah atau warisan atau harta yang didapat atas usaha mereka atau usaha sendiri selama masa perkawinan; dan
2. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan serta harta perolehan sebelum berlangsungnya perkawinan adalah dibawah penguasaan masing-masing si penerima para pihak tidak menentukan lain.

Harta yang dapat dibawa masuk dalam perkawinan adalah harta yang tidak dapat dibagi dan harta yang dapat dibagi. Harta yang tidak dapat dibagi yaitu harta bawaan sedangkan harta yang dapat dibagi yaitu harta bersama. Pengaturan harta bersama diakui secara hukum, baik secara pengurusan, penggunaan, dan pembagiannya. Ketentuan tentang harta bersama juga diatur dalam hukum islam meskipun hanya bersifat umum dan tidak diakuinya percampuran harta kekayaan suami istri, namun yang tidak bisa dicampur adalah harta bawaan dan harta perolehan. Hal ini sama dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum di Indonesia, bahwa kedua macam harta itu (harta bawaan dan harta perolehan) harus terpisah dari harta bersama. Adapun harta bersama yaitu berupa barang bergerak dan tidak bergerak. Harta/barang tidak bergerak salah satunya adalah tanah. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan aktifitas sehari-hari, baik dalam hal ekonomi, sosial, politik dan budaya maupun komunitas masyarakat. Mengingat sangat pentingnya tanah akan kebutuhan manusia, maka seringkali terjadi masalah mengenai pertanahan termasuk dalam pembagian harta bersama setelah perceraian.

Hak atas tanah sewaktu-waktu dapat beralih kepada pihak lain dengan berbagai macam cara baik itu melalui warisan, hibah, wasiat, atau pun jual beli. Dalam perjanjian jual beli dapat dikatakan suatu perjanjian yang sah apabila telah memenuhi beberapa unsur, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap dalam membuat suatu perjanjian, adanya objek dalam perjanjian (suatu hal tertentu) dan adanya suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan

syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan/ dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhinya syarat tersebut maka dapat menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum atau suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum gagal. Dengan demikian, tidak ada alasan atau dasar bagi para pihak untuk saling menuntut didepan hakim.

Percampuran harta kekayaan suami dan harta kekayaan istri dalam perkawinan terjadi sejak perkawinan itu dilangsungkan baik itu berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak dan dikuasai bersama. Artinya, antara suami istri memiliki kedudukan yang sama atas harta bersama, mereka tidak boleh melakukan penjualan, peralihan atau mencampurkan harta tanpa sepengetahuan yang lainnya. Selain itu, mengenai segala bentuk peralihan hak atas harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak yaitu suami-istri berdasarkan ketentuan undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan "*...mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak...*", jadi jelas peralihan hak harus mendapat persetujuan dari suami-istri.

Apabila terjadi peralihan hak milik atas harta bersama yang tidak mendapat persetujuan dari pihak lain dan/atau tanpa sepengetahuan pihak lain baik itu melalui hibah, wasiat, jual beli dan bentuk peralihan lainnya, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar Undang-Undang Perkawinan dan akibat dari segala macam peralihan tersebut berakibat batal. Dalam hal batal terdapat dua macam yaitu dapat dibatalkan yang artinya peralihan hak atas harta bersama tersebut dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan dan batal demi hukum berarti segala macam peralihan hak milik atas harta bersama tersebut dianggap tidak pernah ada dan kembali ke keadaan semula. Hal ini seperti dalam kasus yang diputus oleh Pengadilan Agama Banyuwangi yang mana dalam putusan tersebut Penggugat dan Tergugat merupakan sepasang suami istri yang berstatus janda dan duda dan menikah selama dua puluh tiga (23) tahun sejak 23 November 1984 – 07 Januari 2007. Mereka sama-sama mempunyai dua (2) orang anak bawaan. Anak

Tergugat yang pertama pada saat itu masih berumur  $\pm 4$  tahun dan anak kedua berumur  $\pm 2$  tahun yang dibesarkan dan tinggal bersama ibu kandungnya, sedangkan anak Penggugat dibesarkan bersama dengan Tergugat.

Selama berlangsungnya perkawinan mereka berhasil mencukupi kebutuhan rumahtangga dan membeli peralatan rumahtangga sebagaimana yang tercantum dalam Putusan Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA/Bwi posita poin angka tujuh (7), yaitu meja kursi tamu, dipan, almari pecah belah, pesawat TV, tape recorder politron lengkap dengan sound sistemnya, konsen untuk bangunan rumah, peralatan dapur, mesin obras, serta posita poin angka delapan (8) yaitu sebidang tanah sawah yang telah dirubah status penggunaan menjadi tanah darat/pekarangan yang terletak di Dusun Kebun, Desa Sidodadi, Kecamatan Wongsorejo, Kabupaten Banyuwangi dengan Petok nomor 180, Pensi nomor 123, Kelas D. II, luas 1.275 m<sup>2</sup> dengan sertifikat atas nama Munawar, jenis dan nomor hak milik nomor 00288 pada tahun 1994. Seiring berjalannya perkawinan mereka, pada tanggal 9 Januari 2000 terjadi percekcoakan antara suami istri (tergugat dan penggugat). Pada tanggal 10 Januari 2000 penggugat meninggalkan tergugat keluar dari rumah tanpa sepengetahuan tergugat sampai tanggal 7 Januari 2007 tanpa keterangan dan alamat yang jelas dan pasti. Pada saat keluar dari rumah, Penggugat membawa sisa barang pemberian orang tua penggugat sebagaimana barang-barang yang tercantum pada posita poin angka 4 dalam putusan sedangkan harta gono gini berdasarkan putusan Nomor: 505/Pdt.G/2006/PA.Bwi belum dibagi setelah perceraian.

Tergugat merasa tertipu oleh penggugat, kedua anak penggugat telah sukses semua sedang kedua anak tergugat butuh biaya malah ditinggal pergi. Dari sebagian besar biaya yang dikeluarkan oleh tergugat untuk anak penggugat yang semestinya bukan kewajiban tergugat. Tergugat terdesak butuh biaya pada tahun 2002 sedang penggugat tidak ada kabar, maka tergugat menjual tanah pekarangan pekarangan yang terletak di Dusun Kebun, Desa Sidodadi, Kecamatan Wongsorejo, Kabupaten Banyuwangi dengan Petok nomor 180, Pensi nomor 123, Kelas D. II, luas 1.275 m<sup>2</sup> dengan sertifikat atas nama Munawar, jenis dan nomor hak milik nomor 00288 yang masih berstatus harta bersama tersebut kepada pihak ketiga dengan cara dicicil dengan rincian cicilan yang tidak tentu dan lunas tahun

2007. Pada saat pelunasan, penggugat merasa dirugikan atas peralihan hak milik atas tanah dari harta bersama melalui jual beli tersebut dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Banyuwangi untuk dimintakan pembatalan perjanjian jual beli tanah dari harta bersama tersebut dan pembagian harta bersama secara adil.

Berdasarkan beberapa uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengetahui, membahas, serta memahaminya dalam suatu karya tulis berbentuk skripsi dengan judul **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG BELUM DI BAGI SETELAH PERCERAIAN (Analisis Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA/Bwi)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dapat dibatalkan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian?
3. Apa dasar pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dalam perkara nomor 2110/Pdt.G/2008/PA di Pengadilan Agama Banyuwangi?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Umum**

- 1 Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember;
- 2 Merupakan suatu bentuk penerapan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis maupun dengan praktek yang terjadi di lapangan;
- 3 Memberikan sumbangan pemikiran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, mahasiswa/I fakultas hukum universitas jember, dan almamater serta pihak lain yang berminat atau berkepentingan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

- 1 Untuk mengetahui dan memahami pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian;
- 2 Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian;
- 3 Untuk mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dalam perkara nomor 2110/Pdt.G/2008/PA di Pengadilan Agama Banyuwangi.

### 1.4 Metode Penelitian

Dalam penelitian membutuhkan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian merupakan faktor yang penting dalam penulisan atau penyusunan karya tulis ilmiah agar pengkajian dan penganalisisan terhadap objek penelitian dapat dilakukan dengan benar dan optimal. Metode penelitian dalam penulisan karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat data yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Oleh karena itu menentukan metode penelitian yang tepat sangat dibutuhkan pemahaman oleh penulisnya.

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*Normative Legal Research*), yakni penelitian yang memfokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>3</sup>

Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Jhonny Ibrahim. 2008. *Teori & Metodologi Peneitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing. Hal. 295.

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal. 29.

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan. Dengan adanya pendekatan tersebut, penelitian akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis adalah pendekatan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum atau permasalahan yang sedang ditangani dan dipecahkan. Dalam pendekatan perundang-undangan ini ditunjukkan untuk mempelajari kesesuaian antara undang-undang dengan undang-undang dasar, atau antar peraturan perundang-undangan.

b. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*)

Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yaitu pendekatan yang beranjak dari pendekatan kasus dengan pendekatan undang-undang yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari dari pendekatan kasus dengan pendekatan undang-undang tersebut di dalam ilmu hukum, penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi. Permasalahan akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argument hukum dalam memecahkan masalah yang dihadapi.<sup>5</sup>

#### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang adadan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya diperlukan sumber-sumber penelitian. Adapun sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan non hukum.

---

<sup>5</sup> *Ibid*,

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>6</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974;
4. Putusan Pengadilan Agama Nomor: 2110/Pdt.G/2008/PA.BWI.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum tersebut meliputi literature-literatur ilmiah, buku-buku, kamus hukum, jurnal hukum, serta komentar-komentar atas putusan pengadilan yang bertujuan untuk mempelajari isu pokok permasalahan yang dibahas.<sup>7</sup>

c. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan penunjang bagi sumber bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan-bahan non hukum yang dimaksud untuk memperkaya dan memperluas wawasan penelitian. Bahan-bahan non hukum dapat berupa laporan penelitian non hukum atau jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan tema penulisan skripsi ini.<sup>8</sup> Selain itu, bahan non hukum dapat pula berupa data yang diperoleh

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 95.

<sup>7</sup> *Ibid*.

<sup>8</sup> *Ibid*.

melalui internet, kamus, ataupun wawancara dengan narasumber yang terkait dengan permasalahan yang sedang dikaji.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Melakukan analisis bahan hukum merupakan suatu metode atau cara yang digunakan untuk menentukan dan menemukan jawaban atas permasalahan yang timbul dari fakta hukum atau permasalahan yang dibahas. Proses tersebut dilakukan dengan beberapa langkah-langkah atau tahapan-tahapan. Adapun tahapan tersebut antara lain:

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas permasalahan yang akan dibahas yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab permasalahan yang ada;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>9</sup>

Untuk menarik hasil analisis bahan hukum dalam penulisan skripsi ini digunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu yang berpangkal dari hal yang umum ke hal yang khusus. Hasil dari analisis tersebut nantinya untuk mencapai suatu tujuan dalam penulisan skripsi ini yaitu menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan, sehingga dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Batal

##### 2.1.1 Pengertian Batal

Dalam suatu perjanjian/perikatan sering kita dengar frasa/kata “batal” atau “dibatalkan”, dalam hukum perdata lebih dikenal dengan kata batal demi hukum. Dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata ditentukan frasa kata batal demi hukum dan batal. Frasa “batal demi hukum” merupakan frasa yang khas dalam bidang hukum yang bermakna “tidak berlaku, tidak sah menurut hukum.” Dalam pengertian umum, kata batal sudah berarti tidak berlaku, tidak sah.<sup>11</sup> Walaupun kata “batal” sesungguhnya sudah cukup menjelaskan bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah, ternyata frasa “batal demi hukum” lebih memberikan kekuatan sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum, bukan hanya berlaku menurut pertimbangan subjektif seseorang atau menurut kesesuaian/kepatutan. Batal demi hukum berarti bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum atau berdasarkan peraturan perundang-undangan. Jadi, yang dimaksud dengan batal demi hukum disini akan lebih memberikan kekuatan mengikat bagi subjek hukum karena didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Frasa “dapat dibatalkan” sangat berbeda dengan frasa “batal demi hukum” sebab dapat dibatalkan menyiratkan makna perlunya suatu tindakan untuk membatalkan sesuatu atau tidak dengan sendirinya (otomatis), tetapi harus dimintakan pembatalan. Kecuali itu “dapat dibatalkan” juga berarti bahwa sesuatu yang menjadi pokok persoalan tidak selalu harus dibatalkan, tetapi bila dikehendaki maka sesuatu itu dapat dimintakan pembatalannya. Dengan kata lain, sesuatu hal “dapat dibatalkan” bisa terjadi 1 (dua) kemungkinan, yaitu:<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> W.J.S. Poerwadarminta. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN Balai Pustaka. Hal. 95.

<sup>12</sup> Yusuf Adiwibowo. 2007. *Diktat Hukum Perikatan*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember. Hal. 58.

- 1) Sesuatu itu benar-benar menjadi batal karena dinyatakan pembatalannya akibat adanya permintaan untuk membatalkan, atau
- 2) Sesuatu itu tidak jadi batal karena tidak dimintakan pembatalannya sehingga tidak ada pernyataan batal.

### 2.1.2 Syarat Batal

Dalam banyak praktek membuat surat perjanjian sering dimajukan klausul sebagai berikut: jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian. Sebenarnya klausul semacam ini tidak perlu dimasukkan kedalam perjanjian, karena hukum perdata telah menerapkan prinsip umum dalam perjanjian berupa **syarat batal**. Suatu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian (semua perjanjian) apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Dalam KUH Perdata Pasal 1266 disebutkan bahwa “*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya*”.

Syarat batal merupakan suatu batasan, dimana jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian (wanprestasi), maka pihak yang lain dalam perjanjian itu dapat membatalkan perjanjian secara sepihak (tanpa persetujuan pihak yang wanprestasi). Klausul semacam ini dianggap selalu ada dalam perjanjian, sehingga meskipun suatu perjanjian tidak menentukan dalam bunyi pasal-pasalanya, prinsip ini tetap berlaku.

Meskipun syarat batal selalu dianggap berlaku pada semua perjanjian, namun batalnya perjanjian itu tidak dapat terjadi begitu saja, melainkan harus dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Pihak yang menuduh pihak lainnya melakukan wanprestasi, harus mengajukan pembatalan itu kepada pengadilan. Tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa salah satu pihak telah wanprestasi dan perjanjian dibatalkan, maka bias dikatakan tidak ada perjanjian yang batal.

Dalam prakteknya, seringkali banyak perjanjian yang dibuat dengan mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata. Kebanyakan dari para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian memasukkan klausul sebagai berikut: perjanjian ini mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Maksud dari

klausul tersebut adalah agar para pihak dapat membatalkan perjanjiannya secara sepihak tanpa perlu mengajukan pembatalan melalui pengadilan. Pada Pasal 1266 KUH Perdata berlaku secara mutlak, oleh karena itu percuma memasukkan klausul tersebut karena ujung-ujungnya pembatalan itu harus ditempuh juga lewat pengadilan.

## 2.2 Perjanjian

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian dapat diartikan sebagai hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>13</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dan orang lain juga berjanji kepada dirinya tentang suatu hal untuk dilaksanakan atau tidak dilaksanakan, sehingga perjanjian antara kedua orang/ pihak dan/atau lebih tersebut bersifat timbal-balik. Hubungan kedu orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.<sup>14</sup> Menurut Van Dunne<sup>15</sup> perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian secara umum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: Dalam Arti Sempit dan Dalam Arti Luas. Perjanjian dalam arti sempit berarti bahwa perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan hukum, yang dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti dimaksudkan dalam buku II BW sedangkan perjanjian dalam arti luas berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak termasuk didalamnya, yaitu perkawinan, perjanjian perkawinan, dan lain-lain.

Beberapa pendapat para ahli tentang pengertian perjanjian, Pasal 1313 KUH Perdata menerangkan tentang maksud perjanjian, yaitu Suatu Persetujuan

---

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro. 1998. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale Bandung. Hal. 19.

<sup>14</sup> Syahmin AK. 2005. *Hukum Kontrak Internasional*. Palembang: Rajagrafindo Persaja. Hal. 1.

<sup>15</sup> Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. 2007. *Perancang Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU) Cetakan Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal 8.

adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang atau lebih. Definisi perjanjian yang diterangkan diatas terlihat bahwa suatu perjanjian meruakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis ntuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata di atas tidak lengkap dan terlalu luas. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa Pasal 1313 KUH Perdata memiliki berbagai kelemahan-kelemahan, yaitu:

- a. Tidak lengkap karena yang dirumuskan hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih lainnya” kata kerja “mengikat” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada *consensus* antar pihak-pihak;
- b. Pengertian perjanjian terlalu luas karena mencakup juga kelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dengan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan saja, bukan perjanjian yang bersifat personal;
- c. Mencakup perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), sedangkan didalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan;
- d. Tanpa menyebutkan tujuan. Dalam prumusan pasal itu di sebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.<sup>16</sup>

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Mariam Darus Badruzaman mengartikan bahwa perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Yusuf Adiwibowo. 2007. *Op.Cit.* Hal. 3.

<sup>17</sup> Mariam Darus Badruzaman. 1996. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. Hal. 89.

Selanjutnya menurut Abdulkadir Muhamad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam perumusan tersebut diatas, unsur-unsur perjanjian dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua pihak;
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
- c. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
- d. Adanya tujuan yang hendak dicapai;
- e. Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan;
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.<sup>18</sup>

Pendapat beberapa para sarjana tentang definisi perjanjian tidak merubah makna perjanjian karena perjanjian diatur dalam buku II KUH Perdata, yang mana didalamnya diatur tentang sistem yang dianut oleh buku III KUH Perdata yang juga lazim dinamakan sistem terbuka, artinya setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian apa saja sesuai kesepakatan para pihak asal tidak bertentangan/melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan kata lain, peraturan-peraturan yang diterapkan dalam ketentuan buku II KUH Perdata hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontrak.

### 2.2.2 Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat tertentu bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>19</sup> Agar suatu perjanjian dapat sah dan mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata yang merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Pengertian sepakat dapat diartikan sebagai persesuaian atau pernyataan kehendak yang disetujui oleh para pihak. Dengan diberlakukannya kata sepakat maka kedua belah pihak atau para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut haruslah sepakat, setuju dan seia sekata atas hal-hal yang perjanjian tanpa ada paksaan atau *dwang*, kekeliruan atau *dwaling* dan penipuan atau *bidrong*.

---

<sup>18</sup> Abdul Kadir Muhamad. 1989. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Bandung: Citra Aditiya Bakti. Hal. 1.

<sup>19</sup> Lihat Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sebelum ada persetujuan biasanya para pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai kehendaknya sehingga tercapai persetujuan yang diinginkan kedua belah pihak.<sup>20</sup>

Kesepakatan atau persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun juga, betul-betul atas kemauan sukarela para pihak, termasuk juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan.<sup>21</sup> Dengan adanya paksaan atau penipuan, maka perjanjian dianggap tidak sah. Hal tersebut sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1321-1322 KUH Perdata.

Syarat adanya kesepakatan antara para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan maksudnya, yaitu timbulnya kata sepakat tidak boleh disebabkan adanya unsur paksaan (Pasal 1324 KUH Perdata), unsur penipuan (Pasal 1328 KUH Perdata), dan unsur kekeliruan (Pasal 1322 KUH Perdata). Jika terbukti bahwa salah satu perjanjian yang dibuat atas dasar salah satu unsur dalam pasal-pasal tersebut, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan.<sup>22</sup> Dalam hal dibatalkannya suatu perjanjian, maka segala ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh para pihak tidak berlaku lagi bagi masing-masing pihak.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Orang yang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtbekwaamheid*) adalah orang yang dewasa dan sehat akal pikirannya serta tidak dilarang oleh suatu undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>23</sup> Orang yang dikatakan cakap berarti orang tersebut dapat mempertanggungjawabkan perbuatan hukum yang dilakukan olehnya. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh dan/atau menurut hukum, sehingga dianggap mampu untuk bertanggungjawab atas perjanjian yang ia buat dan sepakati bersama. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang berbunyi: “*Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia*

---

<sup>20</sup> Yusuf Adiwibowo. 2007. *Op.Cit.* Hal. 23.

<sup>21</sup> Abdul Kadir Muhamad. 1993. *Op.Cit.* Hal. 229.

<sup>22</sup> Syahmun AK. 2005. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 14.

<sup>23</sup> R. Soeroso, S.H. 1992. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakaerta: Snar Grafika. Hal. 145.

*oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap*". Yang termasuk orang yang tak cakap untuk membuat suatu perjanjian dalam Pasal 1330 KUH Perdata ditentukan sebagai berikut:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Apabila pihak yang membuat perjanjian tidak cakap maka akibat hukum terhadap perjanjian tersebut adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jika pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dimungkiri oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian itu tetap berlaku bagi para pihak.<sup>24</sup>

c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu merupakan objek dari suatu perjanjian. Dalam KUH Perdata ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Objek tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 KUH Perdata yang berbunyi: "*Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat di hitung*". Selanjutnya berdasarkan Pasal 1334 KUH Perdata bahwa "*barang-barang yang akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan perjanjian orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu,..*" kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas, misalnya warisan yang belum terbuka tidak dapat dilepaskan dan tidak dapat dibuat persetujuan.<sup>25</sup> Selain itu haruslah sesuatu hal yang biasa dimiliki oleh subjek hukum. Kejelasan mengenai pelaksanaan pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak.

---

<sup>24</sup> Yusuf Adiwiwowo. 2007. *Op.Cit.* Hal. 27.

<sup>25</sup> *Ibid.*

Jika pokok perjanjian atau objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan maka perjanjian itu batal.<sup>26</sup>

d. Suatu sebab yang halal (Causa yang halal)

Kata causa berasal dari bahasa latin yang artinya sebab, sebab adalah sesuatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Yang dimaksud causa yang diperbolehkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian itu yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak, apakah dilarang oleh undang-undang ataukah tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Suatu perjanjian yang dinyatakan dengan suatu sebab yang halal maka perjanjian itu sah menurut hukum.

## 2.3 Jual Beli

### 2.3.1 Pengertian Jual Beli

a. Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang diperjanjikan.<sup>27</sup> Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.

Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Lihat Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>28</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi diatas adalah:<sup>29</sup>

1. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara penjual dan pembeli.

Terjadinya jual beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai kesepakatan atau persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan bertanggungjawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan tempat barang itu berada.

Jual beli yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak mili atas barang yang dijual, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain perjanjian jual beli meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan atas imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Kesepakatan dalam jual beli pada umumnya melahirkan perjanjian jual beli tersebut, kecuali apabila barang yang diperjual-belikan adalah barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu pada saat pembelian, karena apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah barang yang harus dicoba terlebih dahulu untuk mengetahui apakah barang tersebut baik atau sesuai keinginan pembeli, perjanjian mengetahui apakah barang tersebut selalu dibuat dengan syarat tangguh, artinya perjanjian tersebut hanya mengikat apabila barang yang menjadi objek perjanjian

---

<sup>28</sup> Salim, H.S. 2010. *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 49.

<sup>29</sup> *Ibid.*

adalah baik (setelah dicoba) sebelum adanya kesepakatan.<sup>30</sup> Pejanjian yang seperti ini apabila si pembeli setelah mencoba terlebih dahulu barang yang akan dibeli namun tidak sesuai harapan, maka si pembeli bebas membatalkan perjanjian, dalam arti pembeli belum terikat atas perjanjian jual beli tersebut.

Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli, dimana perjanjian jual beli itu dilahirkan, pada detik tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli menganut asas *konsensualitas* yang di tentukan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang hukum perdata yang berbunyi “*jual beli itu dianggap telah mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar*”.

#### b. Pengertian Jual Beli Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.

Jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional Indonesia adalah hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja berjumlah terjadi jual beli. Pemindahan hak yang bersifat terang atau dengan kata lain jelas berarti suatu perjanjian jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung dan saksi serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.

---

<sup>30</sup> Miru Ahmadi. 2010. *Hukum kontrak perancang kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 127.

Pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan, yaitu:

- a. Pemindahan hak yuridis dari penjual kepada pembeli;
- b. Pembayaran harga.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

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

1. Syarat Materiil

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

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada 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-bahan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>31</sup>

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Jika pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Namun, bila pemilik tanah adalah dua orang dan/atau lebih maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang dan/atau lebih

---

<sup>31</sup> Lihat Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria.

tersebut secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang menjadi penjual.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual-belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual-belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu dalam Pasal 6, Pasal 20, Pasal 22, Pasal 23 tentang Hak Milik, Pasal 28, Pasal 31, Pasal 32 tentang Hak Guna Usaha, Pasal 35, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 tentang Hak Guna Bangunan, dan Pasal 41, Pasal 43 tentang Hak Pakai. 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 diperjual-belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual-belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melanjutkan pembuatan Akta jual beli karena tanah yang diperjual-belikan masih dalam sengketa.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyertakan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tada bukti pembayaran biaya pendaftarannya; Jika tanahnya belum bersertifikat maka 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 pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

### 2.3.2 Kewajiban Penjual dan Pembeli

#### 1. Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1474 yang berbunyi *“ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya,”* dan Pasal 1457 yang berbunyi *“penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.”*

Dalam perjanjian jual beli, terdapat kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayarkan oleh pembeli, yaitu:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan (barang) yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahan;
- b. Menyerahkan kebendaan (barang) yang diperjual-belikan kepada pembeli;
- c. Menanggung atau meminjam barang tersebut.

Secara lengkapnya ketentuan Pasal 1235 dan 1474 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

Pasal 1235 KUH Perdata:

*Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumahtangga yang baik, sampai pada saat penyerahan.*

Dalam Pasal 1474 KUH Perdata menerangkan bahwa *“Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”*.

Berdasarkan Pasal 14911 KUH Perdata, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram;
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut. Kewajiban penjual untuk memberi jaminan ini adalah pasti, walaupun dalam perjanjian

tidak disebutkan. Hal yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

Disamping kewajiban di atas, apabila pembeli merupakan konsumen, dan penjual merupakan pelaku usaha, bagi penjual masih banyak kewajiban lain. Kewajiban-kewajiban penjual sebagaimana merupakan hak-hak pembeli sehingga tidak perlu lagi dibahas lebih lanjut tentang hak-hak pembeli.

## 2. Kewajiban Pembeli

Ketentuan mengenai kewajiban pembeli diatur secara tegas didalam ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “*kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah diperjanjikan*”. Namun, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat lain dan pada waktu pembayaran barang dilakukan.<sup>32</sup>

Pembeli yang tidak membayar harga barang yang dibelinya, maka pembeli dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi yang memberikan alasan kepada penjual untuk dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata yang menyatakan:<sup>33</sup>

Pasal 1266 KUH Perdata:

*Suatu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang timbal balik. Mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.*

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim atas permintaan tergugat leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

---

<sup>32</sup> Lihat Pasal 1513 dan Psal 1514 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>33</sup> Yusuf Adiwibowo. 2007. *Op.Cit.* Hal. 56.

Pasal 1267 KUH Perdata:

*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.*

Dalam perjanjian jual beli terjadi hubungan timbal-balik antara penjual dengan pembeli, hubungan tersebut yaitu adanya hak dan kewajiban, dimana hak penjual yang merupakan kewajiban-kewajiban dari pembeli, sedangkan hak pembeli merupakan kewajiban-kewajiban dari penjual, yang mana dari masing-masing yang mana dari masing-masing kewajiban oleh masing-masing pihak harus terenuhi demi kelancaran dan sahnya perjanjian jual beli tersebut.

## **2.4 Harta Bersama**

### **2.4.1 Pengertian Harta Bersama**

Ikatan perkawinan mengkondisikan adanya harta gono gini antara suami dan istri, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Perkawinan Pasal 35 Ayat (1). Namun, bukan berarti dalam perkawinan yang diakui hanya harta gono gini, karena berdasarkan KHI Pasal 85 dinyatakan bahwa “Adanya harta bersama dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau istri”.

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan. Berdasarkan KHI Pasal 91 Ayat (1), harta benda bisa berupa benda berwujud dan tidak berwujud. Benda berwujud yakni benda bergerak, dan tidak bergerak, dan surat-surat berharga Ayat (2) dan benda tidak berwujud, yaitu hak dan kewajiban Ayat (3). Harta yang tidak termasuk dalam harta bersama adalah harta warisan, hadiah, dan hibah dari orang tua masing-masing yang disebut dengan harta bawaan.<sup>34</sup>

Kompilasi Hukum Islam di Indonesia dalam Pasal 2 menyatakan “Perkawinan menurut hukum Islam adalah pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat atau *miistaaqon gholiidhan* untuk mentaati perintah Allah dan

---

<sup>34</sup>Abid Bahari. 2012. *Prosedur Gugat Cerai + Pembagian Harta Gono Gini + Hak Asuh Anak*. Yogyakarta: Pustaka Yuristia. Hal. 153.

melaksanakannya merupakan ibadah”. Perkawinan mempunyai tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia sejahtera, kekal dan abadi, memperoleh keturunan, terciptanya rumah tangga dengan hubungan yang harmonis antara suami istri dan anggota keluarganya berdasarkan prinsip saling menghormati (menghargai) dengan baik, tenang, tentram dan saling mencintai dengan tumbuhnya rasa kasih sayang, selain itu juga dapat hidup bersama-sama inilah yang dibutuhkan suatu kekayaan duniawi yang digunakan oleh suami dan istri untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-harinya. Kekayaan duniawi inilah yang disebut harta perkawinan, harta keluarga, ataupun harta bersama.

Ketidak pahaman mengenai ketentuan hukum yang mengatur tentang harta bersama dapat menyulitkan untuk memfungsikan harta bersama tersebut secara benar. Oleh karena itu, terlebih dahulu perlu dikemukakan beberapa pengertian mengenai harta bersama yang dimaksud pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan harta bersama. Sayuti Thalib mengatakan bahwa: “Harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar hadiah atau warisan”.<sup>35</sup>

Mengenai hal diatas Kompilasi Hukum Islam memberi gambaran jelas tentang harta bersama, yang dijelaskan dalam Pasal 1 huruf f:

*Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama-sama suami istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, dan selanjutnya disebut harta bersama tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.*

Beberapa pengertian tentang harta bersama yang dimaksud dengan harta bersama, yaitu harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung yang didapat bukan dari harta yang diperoleh sebelum berlangsungnya perkawinan seperti hibah, hadiah atau harta waris. Dalam hal harta bersama tidak memandang siapa yang memperolehnya baik itu atas usaha atau hasil kerja suami saja atau istri saja atau bersama-sama yang diperolehnya selama berlangsungnya perkawinan. Ini berarti baik suami maupun istri mempunyai hak dan kewajiban yang sama atas harta bersama dan segala tindakan hukum atas harta bersama

---

<sup>35</sup>Sayuti Thalib. 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: UI Press. Hal. 89.

harus mendapat persetujuan dari kedua belah pihak. Harta bersama dapat berupa benda berwujud, benda tidak berwujud (hak dan kewajiban), benda bergerak, benda tidak bergerak dan surat-surat berharga. Sepanjang tidak diatur lain dalam perjanjian perkawinan, apabila terjadi perceraian maka masing-masing pihak baik istri maupun suami berhak atas separoh (seperdua) dari harta bersama.

#### 2.4.2 Terjadinya Harta Bersama

Ikatan perkawinan menjadikan adanya percampuran harta bersama antara suami dengan istri, sebagaimana tertuang dalam Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Namun, bukan berarti dalam perkawinan yang diakui hanya harta bersama. Sebab, dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 85 menyatakan bahwa “Adanya harta bersama dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau istri”.

Harta benda dalam perkawinan ada tiga macam, yaitu sebagai berikut:

##### a. Harta Bersama

Sebagaimana telah dijelaskan, harta bersama dalam perkawinan adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan. Suami istri mempunyai hak dan kewajiban yang sama terhadap harta bersama. Sesuai namanya yakni harta bersama suami istri, maka selama masih terikat dalam perkawinan, harta itu tidak dibagi dan mereka memanfaatkan bersama hasilnya.

##### b. Harta Bawaan

Harta bawaan biasa disebut juga dengan harta asal atau harta pribadi, yaitu adalah harta benda milik masing-masing suami istri yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan atau yang diperoleh sebagai warisan atau hadiah.<sup>36</sup> Dalam Pasal 87 Ayat (1) Kompilasi Hukum Islam mengatur, “harta bawaan masing-masing suami istri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan”.<sup>37</sup> Harta bawaan yang dibawa masuk kedalam perkawinan kedudukannya tetap berada dibawah penguasaan masing-masing para pihak sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam

---

<sup>36</sup> Happy Susanto. 2008. *Pembagian Harta Gono Gini Saat Terjadi Perceraian*. Jakarta: Transmedia. Hal. 14.

<sup>37</sup>Sayuti Thalib. *Op.cit*, Hal. 15.

perjanjian perkawinan. Sehingga apabila terjadi perceraian terjadi pula pemisahan harta dalam perkawinan. Dengan kata lain, harta asal adalah harta yang telah dimiliki oleh suami istri sebelum mereka melangsungkan perkawinan. Harta tersebut meliputi:

- (1) Harta yang dimiliki oleh masing-masing suami istri yang dibawa masuk ke dalam perkawinan termasuk hutang yang belum dilunasi sebelum dilangsungkannya perkawinan;
- (2) Harta yang diperoleh sebagai hadiah atau pemberian dari pihak lain kecuali ditentukan lain oleh masing-masing pihak;
- (3) Harta yang diperoleh suami istri dari warisan kecuali ditentukan lain;
- (4) Hasil-hasil dari harta milik pribadi suami istri sepanjang perkawinan berlangsung termasuk hutang yang timbul akibat pengurusan hak milik pribadi tersebut.

Demikian harta asal yang dapat disebut juga harta pribadi, yaitu harta yang diperoleh masing-masing suami istri dalam bentuk warisan, hibah, hadiah yang diperoleh sebelum perkawinan berlangsung, baik itu didapat oleh masing-masing suami istri melalui kerja keras sebelum perkawinan.

#### c. Harta Perolehan

Harta perolehan merupakan harta benda yang dimiliki secara pribadi oleh masing-masing pasangan selama dalam ikatan perkawinan..<sup>38</sup> Harta ini umumnya berbentuk hibah, hadiah dan sedekah. Harta ini tidak diperbolehkan melalui usaha bersama mereka berdua selama terjadinya perkawinan. Berbeda halnya dengan harta bawaan yang diperoleh sebelum masa perkawinan, harta macam ini diperoleh setelah masa perkawinan.

Seperti halnya harta bawaan, harta ini juga menjadi milik pribadi masing-masing pasangan, baik suami maupun istri sepanjang tidak ditentukan hal lain dalam perjanjian perkawinan. Dalam Pasal 87 Ayat (2) Kompilasi Hukum Islam menyebutkan bahwa “*Suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas masing-masing berupa hibah, hadiah, sedekah atau lainnya*”.

---

<sup>38</sup>Happy Susanto. *Op.cit*, Hal. 15.

Harta ini pada umumnya berbentuk hibah, hadiah, dan sedekah. Harta ini tidak diperbolehkan melalui usaha bersama mereka berdua selama terjadinya perkawinan. Berbeda dengan harta bawaan yang diperoleh sebelum masa perkawinan, harta semacam ini diperoleh selama masa perkawinan.

## 2.5 Putusnya Perkawinan

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 38 menggolongkan putusnya hubungan perkawinan menjadi tiga (3) golongan, yaitu:

### a. Kematian

Putusnya hubungan perkawinan karena kematian dapat terjadi apabila seorang diantara suami istri meninggal dunia, maka putuslah ikatan perkawinannya. Akibat dari putus hubungan perkawinan ini suami dapat melakukan perkawinan lagi dengan wanita lain, begitu pula dengan sang istri apabila suami meninggal dunia ia dapat melakukan perkawinan lagi dengan pria lain. Namun, istri boleh melakukan perkawinan dengan pria lain setelah habis masa iddahnya (menunggu) yang lamanya telah ditentukan oleh syariat. Masa iddah atau masa tunggu ini bagi seorang istri yang ditinggal mati oleh suaminya adalah sebagai berikut:

- a) Sampai melahirkan jika sedang hamil;
- b) Empat (4) bulan sepuluh (10) bila ia ditinggal mati dalam keadaan suci.

### b. Perceraian

Perceraian merupakan jalan terakhir yang dapat ditempuh suami istri dalam menyelesaikan suatu masalah dalam ikatan perkawinan apabila kedua belah pihak sudah tidak dapat disatukan kembali. Perceraian (*echscheidung*) adalah salah satu cara pembubaran perkawinan Karena suatu sebab tertentu, melalui keputusan hakim yang didaftarkan pada catatan sipil.<sup>39</sup> Perceraian dapat dibagi menjadi dua (2) yaitu:<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 2000. *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*. Surabaya: Airlangga University Pers. Hal. 135.

<sup>40</sup> Moh. Ali. F. 2012. *Hukum Acara Peradilan Agama, Diktat Perkuliahan Mata Kuliah Hukum Acara Peradilan Agama*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember. Hal. 2.

a) Cerai Talak

Cerai talak adalah perceraian yang dilakukan oleh suami di tempat tinggal istri/Termohon, kecuali Termohon meninggalkan tempat kediaman selama dua (2) tahun tanpa ijin suami maka diajukan ditempat Pemohon. Jika Termohon berada diluar negeri, maka permohonan dapat diajukan di Pengadilan Agama tempat tinggal Pemohon. Jika Pemohon dan Termohon berada di luar negeri, maka dapat diajukan di Pengadilan Agama tempat pernikahan dilangsungkan/Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

b) Cerai Gugat

Cerai gugat adalah suatu perceraian yang diajukan oleh istri ditempat tinggal Penggugat/istri, kecuali pihak Tergugat meninggalkan tempat kediaman bersama maka gugatan diajukan ditempat tinggal Tergugat. Apabila Penggugat berada di luar negeri, maka gugatan dapat diajukan di Pengadilan Agama ditempat tinggal Tergugat. Namun, apabila kedua belah pihak yaitu Penggugat (istri) dan Tergugat (suami) berada di luar negeri, maka gugatan diajukan di Pengadilan Agama tempat pernikahan dilangsungkan/Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

c. Keputusan Pengadilan

Putusnya ikatan perkawinan karena keputusan pengadilan dapat terjadi atas permohonan salah satu pihak dimana pihak lainnya hilang tidak tentu keberadaannya, berturut-turut dan berlangsung selama dua (2) tahun (Pasal 39 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Pasal 16 dan 19 PP Nomor 9 Tahun 1975).

## BAB 4 PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas tentang pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian di Pengadilan Agama dengan kajian Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 2110/Pdt.G/2008/PA.Bwi., maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian dapat dibatalkan, karena harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian tidak dapat beralih begitu saja kepada pihak lain tanpa persetujuan kedua belah pihak yang mana harta tersebut masih menjadi hak dan tanggungjawab bersama. Dalam hal kaitannya dengan syarat-syarat suatu perjanjian, perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian yang di putus dalam Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 2110/Pdt.G/2008/PA.BWI kurang memenuhi syarat sehingga dapat dinyatakan batal. Hal tersebut berkaitan dengan asas-asas serta hal-hal yang bertentangan dengan undang-undang khususnya Pasal 92 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam tentang harta bersama.
- b. Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian maka jual beli tersebut menjadi batal, kepemilikan atas harta bersama kembali kepada penjual (Tergugat) dan objek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang telah dirubah status penggunaannya menjadi tanah darat/pekarangan yang terletak di Dusun Kebun dengan luas 1.275 m<sup>2</sup> diserahkan kepada Tergugat dan dibagi seperdua sama rata dengan Penggugat serta Tergugat mengembalikan sejumlah uang yang diterimanya dari pembeli untuk diserahkan kembali kepada pembeli. Pembatalan suatu perjanjian jual beli yang demikian mengakibatkan segala ketentuan/kesepakatan antara para pihak tidak terikat atas hak dan kewajiban oleh masing-masing pihak karena kesepakatan dalam perjanjian yang telah dibuat tidak berlaku lagi;

- c. Dasar pertimbangan hakim Pengadilan Agama yang memutus harta bersama akibat perceraian sudah cukup jelas. Pertimbangan hukum atas dasar gugatan, khususnya Pasal 36 ayat (1) undang-undang perkawinan, Pasal 92 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, hakim juga mempertimbangkan atas dasar putusan Pengadilan Agama terkait hal tersebut. Pembatalan perjanjian jual beli harta bersama yang belum dibagi setelah perceraian yang dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari salah satu pihak yang dipertimbangkan atas dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor: 505/Pdt.G/2006/PA.BWI yang mana dalam putusan tersebut telah memutuskan pembagian harta bersama antara Penggugat dan Tergugat.

#### 4.2 Saran

- a. Agar para pihak tidak sama-sama merasa dirugikan sebaiknya Penggugat lebih teliti dengan syarat sah suatu perjanjian khususnya perjanjian jual beli dan mentaati peraturan perundang-undangan yang ada serta segera melaksanakan putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Agama Banyuwangi dengan baik sehingga tidak merugikan dirinya sendiri maupun pihak lain di kemudian hari.
- b. Agar pihak yang merasa dirugikan segera mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama untuk mendapat keadilan yang seadil-adilnya. Dengan putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama tersebut maka pihak yang dirugikan baik itu Penggugat maupun pembeli dapat memperoleh haknya kembali.
- c. Agar putusan putusan harta bersama akibat perceraian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Banyuwangi tidak dikesampingkan oleh para pihak maka hakim harus memberikan dasar hukum yang jelas mengenai pembagian harta bersama setelah perceraian, seperti halnya dengan mencantumkan pasal-pasal dalam Undang-undang Perkawinan maupun Kompilasi Hukum Islam seperti pada Pasal 92 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Kadir Muhamad. 1989. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Bandung: Citra Aditiya Bakti.
- Abid Bahari. 2012. *Prosedur Gugat Cerai + Pembagian Harta Gono Gini + Hak Asuh Anak*. Yogyakarta: Pustaka Yuristia.
- Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht) Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Happy Susanto. 2008. *Pembagian Harta Gono Gini Saat Terjadi Perceraian*. Jakarta: Transmedia.
- Jhonny Ibrahim. 2008. *Teori & Metodologi Peneiitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Sesi-Sesi Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman. 1996. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Miru Ahmadi. 2010. *Perancang Hukum Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: kencana Prenada Medi.
- R. Suroso, S.H. 1992. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. 2007. *Perancang Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU) cetakan Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H.S. 2010. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sayuti Thalib. 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: UI Pers.
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 2000. *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*. Surabaya: Airlangga University Pers.
- Syahmin AK. 2005. *Hukum Kontrak Internasional*. Palembang: Rajagrafindo Persaja.
- Syahmun AK. 2005. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Rajawali Pers.
- W.J.S. Poerwadarminta. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN Balai Pustaka.
- Wirjono Prodjodikoro. 1998. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale Bandung.

**B. Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Islam.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undng-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

**C. Lain-lain**

Mariam Darus Badruzaman. 1996. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Moh. Ali. F. 2012. *Hukum Acara Peradilan Agama, Diktat Perkuliahan Mata Kuliah Hukum Acara Peradilan Agama*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember.

Yusuf Adiwibowo. 2007. *Diktat Hukum Perikatan*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember.

