



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN
TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI HADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

*THE LEGAL RESULT OF UNREGISTERED POLYGAMY MARRIAGE
AGAINST LEGAL ACT OF SALE AND PURCHASE OF LAND IN THE
PRESENCE OF LAND DEED OFFICIAL*

Oleh :

ISNANI PUJA RAMADHANI

NIM. 150710101421

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN
TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI HADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

*THE LEGAL RESULT OF UNREGISTERED POLYGAMY MARRIAGE
AGAINST LEGAL ACT OF SALE AND PURCHASE OF LAND IN THE
PRESENCE OF LAND DEED OFFICIAL*

Oleh :

ISNANI PUJA RAMADHANI

NIM. 150710101421

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

2019

MOTTO

"Tidaklah salah seorang dari kamu mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari Kiamat kelak."

(HR. Muslim Nomor 3024)¹



¹<https://www.mutiarahadits.com/76/63/76/haramnya-berlaku-zhalim-dan-mengambil-tanah-orang-lain.htm>, diakses pada tanggal 22-06-2019, pukul 19.43

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku, Achmad Junaedi dan Lianah yang senantiasa mendoakan, selalu memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan nasihat selama ini, serta selalu mengarahkan di setiap tujuanku.
2. Almamater Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN
TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI HADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

*THE LEGAL RESULT OF UNREGISTERED POLYGAMY MARRIAGE
AGAINST LEGAL ACT OF SALE AND PURCHASE OF LAND IN THE
PRESENCE OF LAND DEED OFFICIAL*

SKRIPSI

Diajukan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum dalam Menyelesaikan
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

ISNANI PUJA RAMADHANI

NIM. 150710101421

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

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI

Tanggal : 11 Juni 2019

Oleh

Dosen Pembimbing Utama

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN
TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Oleh :

ISNANI PUJA RAMADHANI

NIM. 1501710101421

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197004101998021001

NIP. 197303252001122002

Mengesahkan

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 20

Bulan : Juni

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Totok Sudaryanto, S.H., M.S.
NIP. 195701221982031002

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Anggota Penguji :

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. :
NIP. 197004101998021001

Warah Atikah, S.H., M.Hum. :
NIP. 197303252001122002

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Isnani Puja Ramadhani

NIM : 150710101421

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, 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 adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Juni 2019

Yang menyatakan,

Isnani Puja Ramadhani

NIM. 150710101421

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Hanya karena rahmat dan kuasa-Nya, penulis diberi kemampuan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukan untuk memberikan pengetahuan, pengarahan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk dapat membimbing dan mengarahkan dengan sabar, memberikan pengetahuan, serta mendampingi hingga terselesainya penyusunan skripsi ini;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Ketua Penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk menguji sehingga dapat memberikan evaluasi dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufon, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Bapak Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan waktu, nasihat dan motivasi yang telah diberikan selama ini;
10. Seluruh dosen dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih atas ilmu yang telah diberikan semoga dapat bermanfaat di masyarakat;
11. Kedua orang tua, Achmad Junaedi dan Lianah, kakak penulis Wachidah Putri Ramadhani serta adik penulis Rizky Annisa'ul Fudla, yang telah memberikan bimbingan, kasih sayang, doa, dan dukungannya;
12. Sahabat-sahabatku yang telah menjadi keluarga kedua di Jember, Ainul Yakin (Gangser), Dwi Hasbi Eka Lestari (Tales), Ayu Widiya Natasari (Carang), Gading Hendriono (Celak), Friska Ferdianti (Tengu), terima kasih atas waktu luang, kebersamaan, dukungan dan semangat kepada penulis dalam keadaan suka maupun duka dalam pengerjaan skripsi hingga saat ini;
13. Semua pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala bantuan, doa, motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa pada skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan akibat keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, perlu kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat menambah wawasan referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, Juni 2019

Penulis

RINGKASAN

Semakin meningkatnya jumlah penduduk, keberadaan tanah semakin penting. Selain digunakan sebagai perumahan, sekarang ini tanah juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Di samping terbatasnya ketersediaan tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan tanah juga menjadi semakin tinggi. Bukanlah hal yang mudah untuk mendapatkan tanah di tengah tingginya kebutuhan tanah sekarang ini, terutama di wilayah perkotaan. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu masih banyak kendala ataupun kasus yang bisa didapatkan. Seperti kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh suami yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan. Sehingga mereka tidak memiliki bukti autentik untuk perkawinan mereka. Perkawinan poligami yang tidak dicatatkan ke Kantor Urusan Agama (KUA) berdampak pada saat mereka akan melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT. Dalam melakukan jual beli tanah, suami/istri harus mendapat persetujuan dari pasangannya yang sah. Perkawinan yang sah dapat dibuktikan jika mereka menunjukkan bukti autentik yaitu surat nikah.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini meliputi 2 (dua) hal, pertama apakah perbuatan jual beli tanah di dalam perkawinan poligami di bawah tangan yang dilakukan di hadapan PPAT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kedua, bagaimana dampak perkawinan poligami di bawah tangan apabila mereka melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT.

Tujuan penelitian ini adalah pertama untuk mengetahui perbuatan jual beli tanah di dalam perkawinan poligami di bawah tangan yang dilakukan di hadapan PPAT telah sesuai atau tidak dengan ketentuan yang berlaku. Kedua, untuk mengetahui dampak perkawinan poligami di bawah tangan apabila mereka melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini menggunakan tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, yakni (*Conceptual Approach*). Pada bahan hukum, penulis menggunakan 2 (dua) bahan hukum, antara lain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah deduktif.

Kesimpulan dari skripsi ini yang pertama syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan kasus yang dikaji, jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh suami yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan dikatakan tidak sah. Jual beli hak atas tanah tersebut dikatakan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena tidak memenuhi syarat materiil dan syarat sah jual beli atas tanah di hadapan PPAT. Syarat yang tidak terpenuhi

adalah pada bagian penjual harus menunjukkan foto copy KTP suami dan istri apabila sudah menikah, surat nikah, kartu keluarga, dan surat bukti persetujuan dari suami/istri. Sehingga dapat dikatakan orang yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan tersebut tidak memenuhi syarat materiil sebagai penjual dalam jual beli hak milik atas tanah. Kedua, dampak dari perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT yang dilakukan oleh suami yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan yaitu jual beli tersebut berakibat batal. Dalam hal ini, berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak pembuatan AJB (akta jual beli) kalau para pihaknya tidak lengkap atau tidak berwenang. Tindakan mengalihkan atau memindahtangankan harta bersama tanpa melibatkan pasangannya tentu tidak sah. 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.

Berkaitan dengan kesimpulan tersebut maka saran penulis pertama hendaknya pejabat pembuat akta tanah dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta autentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun tidak hormat, maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT. Kedua, hendaknya masyarakat yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan memenuhi persyaratan administrasi yang telah ditentukan agar perkawinan itu sah secara hukum agama dan hukum positif Indonesia. Karena apabila perkawinan yang dilaksanakan tanpa ada pencatatan perkawinan atau yang disebut perkawinan di bawah tangan akan banyak menimbulkan masalah. Misalnya saja mengenai hak dan kewajiban suami istri, status dan kedudukan anak yang dilahirkan, serta mengenai harta kekayaan dalam keluarga. Untuk itu, bagi para pihak harus mencatatkan perkawinannya ke Kantor Urusan Agama.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Tipe Penelitian.....	7
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	8
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer.....	8
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Poligami.....	11
2.1.1 Pengertian Poligami.....	11
2.1.2 Syarat-syarat Poligami Menurut Undang-Undang Perkawinan.....	12
2.2 Nikah di Bawah Tangan.....	13

2.2.1 Pengertian Nikah di Bawah Tangan	13
2.3 Jual Beli Tanah	14
2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah.....	14
2.3.2 Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah	15
2.3.3 Sah dan Batalnya Jual Beli Tanah	17
2.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah	17
2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	17
2.4.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	18
2.4.3 Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	19
BAB III PEMBAHASAN	21
3.1 Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah di Dalam Perkawinan Poligami di Bawah Tangan yang Dilakukan Di Hadapan PPAT Telah Sesuai Atau Tidak Dengan Ketentuan Yang Berlaku.....	21
3.2 Dampak Perkawinan Poligami di Bawah Tangan Apabila Melakukan Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT	42
BAB IV PENUTUP.....	53
4.1 Kesimpulan.....	53
4.2 Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa bagi seluruh umat manusia yang berfungsi sebagai sarana dalam melakukan aktivitas kehidupan serta memiliki peran yang penting untuk keberlangsungan hidup manusia. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang-undangan. Di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) telah dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bukan hanya dalam menjalani kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹

Semakin meningkatnya jumlah penduduk, keberadaan tanah semakin penting. Selain digunakan sebagai perumahan, sekarang ini tanah juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Di samping terbatasnya ketersediaan tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan tanah juga menjadi semakin tinggi. Bukanlah hal yang mudah untuk mendapatkan tanah di tengah tingginya kebutuhan tanah sekarang ini, terutama di wilayah perkotaan. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan tanah adalah melalui jual beli.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.² Jual beli yang ada di dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum. Karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 7

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 13

khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya. Akan tetapi ia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur hak atas tanah.

Peraturan mengenai hak atas tanah tersebut di antaranya adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan : “Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan melalui suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang

dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.³

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat. Terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya. Maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya kausa-kausa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang juga perlu diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Mengenai persyaratan objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Sedangkan untuk persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang memberi syarat bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah. Sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Jika persyaratan-persyaratan tersebut belum terpenuhi, maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan

³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 83

akta jual belinya. Sebagai akibat belum terpenuhinya syarat-syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan beberapa syarat sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Dengan adanya keharusan jual beli tanah di hadapan PPAT, maka diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan PPAT yang kemudian diubah dengan Peraturan BPN Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009. Peraturan tersebut diterbitkan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Sesuai dengan Peraturan BPN Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta jual beli tanah guna sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di dalam daerah kerjanya. Dalam hal peralihan hak atas tanah, termasuk di dalamnya jual beli juga diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu masih banyak kendala ataupun kasus yang bisa didapatkan. Seperti kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh suami yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan. Sehingga mereka tidak memiliki bukti autentik untuk perkawinan mereka.

Sebagaimana yang dipaparkan dalam hukum positif yaitu Pasal 2 sampai Pasal 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, diatur tentang syarat-syarat poligami, yaitu harus adil, prosedur poligami, harus mendapat izin dari pengadilan, dan batasan berpoligami, terbatas sampai empat orang istri. Begitu juga dalam Pasal 55 sampai Pasal 59 Kompilasi Hukum Islam, telah diatur tata cara berpoligami, syarat-syarat poligami dan batasan berpoligami. Meskipun Undang-Undang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam yang mengatur poligami demikian ketat, namun dalam praktiknya masih banyak poligami yang dilakukan di bawah tangan.

Perkawinan poligami yang tidak dicatatkan ke Kantor Urusan Agama (KUA) berdampak pada saat mereka akan melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT. Dalam melakukan jual beli tanah, suami/istri harus mendapat persetujuan dari pasangannya yang sah. Perkawinan yang sah dapat dibuktikan jika mereka menunjukkan bukti autentik yaitu surat nikah. Surat nikah tersebut dapat diperoleh apabila perkawinan mereka didaftarkan pada Kantor Urusan Agama (KUA). Dalam menghadapi permasalahan seperti ini, biasanya PPAT meminta bukti pendukung lainnya yaitu misalnya Kartu Keluarga (KK) dan surat pernyataan telah menikah secara agama yang dibuat dan ditandatangani oleh suami/istri, diketahui oleh RT/RW dan disahkan oleh kelurahan. Namun surat pendukung tersebut bukan sebagai pengganti, hanya sebagai bukti bahwa mereka adalah suami istri yang berhak untuk menjual atas sebidang tanah tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka menarik untuk diteliti dan dibahas dalam suatu karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **“AKIBAT HUKUM PERKAWINAN POLIGAMI DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan jual beli tanah di dalam perkawinan poligami di bawah tangan yang dilakukan di hadapan PPAT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
2. Bagaimana dampak perkawinan poligami di bawah tangan apabila melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar penyusunan skripsi ini memperoleh suatu sasaran yang jelas dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

Terkait dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan umum yang hendak dicapai adalah:

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di lingkungan masyarakat terkait dengan bentuk penyelesaian permasalahan pertanahan.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna untuk kalangan umum, mahasiswa Fakultas Hukum, dan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui perbuatan jual beli tanah di dalam perkawinan poligami di bawah tangan yang dilakukan di hadapan PPAT telah sesuai atau tidak dengan ketentuan yang berlaku;

2. Untuk mengetahui dampak perkawinan poligami di bawah tangan apabila mereka melakukan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum umumnya dan hukum pertanahan khususnya;
2. Sebagai sarana bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir ilmiah, serta untuk kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan;
3. Sebagai referensi dan wawasan bagi para pengkaji ilmu hukum tentang akibat hukum perkawinan poligami di bawah tangan terhadap perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁴

1.5.2 Pendekatan Masalah

Terdapat beberapa pendekatan yang dikenal dalam penelitian, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case*

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 194

approach), pendekatan sejarah (*history approach*). Pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Adapun dalam penyusunan skripsi ini, dipergunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual yang diuraikan sebagai berikut:

1. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁵

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual yaitu suatu metode penelitian melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.⁶

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi, digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).⁷

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang-undangan di

⁵ *Ibid*, hlm. 93

⁶ *Ibid*, hlm. 138

⁷ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 48

wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).⁸ Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.⁹ Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu metode atau cara untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti dalam penulisan skripsi ini. Adapun penulisan dalam melakukan analisis terhadap permasalahan ini adalah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif

⁸ *Ibid*, hlm. 52

⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 165

yaitu berpangkal pada prinsip dasar. Kemudian peneliti tersebut menghadirkan objek yang hendak diteliti.¹⁰ Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan proses ini dilakukan dengan cara:¹¹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah yang telah dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki di atas sesuai dengan karakter yang dimiliki oleh ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka akan dapat dicapai suatu tujuan untuk menjawab atas suatu permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini. Sehingga nantinya menghasilkan kesimpulan berdasarkan analisis yang dapat dipertanggungjawabkan dalam skripsi ini.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 41

¹¹ *Ibid*, hlm. 171

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Poligami

2.1.1 Pengertian Poligami

Kata poligami secara etimologi berasal dari bahasa Yunani, yaitu *polus* yang berarti banyak dan *gamos* yang berarti perkawinan. Jika pengertian kata ini digabungkan, maka poligami akan berarti suatu perkawinan yang banyak atau lebih dari seorang.¹² Sistem perkawinan bahwa seorang laki-laki mempunyai lebih seorang istri dalam waktu yang bersamaan, atau seorang perempuan mempunyai suami lebih dari seorang dalam waktu yang bersamaan, pada dasarnya disebut poligami.¹³

Pengertian poligami menurut bahasa Indonesia, adalah sistem perkawinan yang salah satu pihak memiliki/mengawini beberapa lawan jenisnya dalam waktu yang bersamaan.¹⁴ Para ahli membedakan istilah dari seorang laki-laki yang mempunyai lebih dari seorang istri dengan istilah poligini yang berasal dari kata *polus* berarti banyak dan *gune* berarti perempuan. Sedangkan bagi seorang istri yang mempunyai lebih dari seorang suami disebut poliandri yang berasal dari kata *polus* yang berarti banyak dan *andros* berarti laki-laki.¹⁵

Jadi, kata yang tepat bagi seorang laki-laki yang mempunyai istri lebih dari seorang dalam waktu yang bersamaan adalah poligini bukan poligami. Meskipun demikian, dalam perkataan sehari-hari yang dimaksud dengan poligami itu adalah perkawinan seorang laki-laki dengan lebih dari seorang perempuan dalam waktu yang bersamaan. Masyarakat umum menilai bahwa poligini adalah poligami.

Sejarah terbentuknya aturan poligami di Indonesia tidak lepas dari sejarah pembentukan aturan tentang perkawinan. Hal ini disebabkan

¹² Tihami dan Sobari Sahrani, *Fiqh Munakahat : Kajian Fiqh Lengkap*, Rajawaali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 351

¹³ *Ibid*

¹⁴ Eka Kurnia, *Poligami Siapa Takut*, Qultum Media, Jakarta, 2006, hlm. 2

¹⁵ Tihami dan Sobari Sahrani, *Op.Cit*, hlm. 352

poligami merupakan bagian integral dari perkawinan yang tidak dapat dipisahkan antara yang satu dengan yang lainnya. Di Indonesia, aturan poligami termuat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1983 tentang Izin Perkawinan dan Perceraian bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS), Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1990 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1983, dan yang selanjutnya adalah Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI).¹⁶

2.1.2 Syarat-syarat Poligami Menurut Undang-Undang Perkawinan

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan memberikan persyaratan terhadap seorang suami yang akan beristri lebih dari seorang sebagai berikut:

1. Untuk dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Agama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) undang-undang ini harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Adanya persetujuan dari istri/istri-istri;
 - b. Adanya kepastian bahwa suami mampu menjamin keperluan-keperluan hidup istri-istri dan anak-anak mereka;
 - c. Adanya jaminan bahwa suami akan berlaku adil terhadap istri-istri dan anak-anak mereka;

(1). Persetujuan yang dimaksud pada ayat (1) huruf a pasal ini tidak diperlukan bagi seorang suami apabila istri/istri-istrinya tidak mungkin dimintai persetujuannya dan tidak dapat menjadi pihak dalam perjanjian, atau apabila tidak ada kabar dari istrinya selama sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun, atau karena sebab-sebab lainnya yang perlu mendapat penilaian dari hakim Pengadilan Agama.¹⁷

Menurut Pasal 55 ayat (1) dan (2) dan Pasal 56 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa syarat poligami, yaitu:

¹⁶ Dinda Choerul Ummah, *Kriminalisasi Poligami dalam Hukum Keluarga di Dunia Islam*, UIN Syarif Hidayatulla, Jakarta, 2014, hlm. 47

¹⁷ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 47-48

Pasal 55

- (1) Beristri lebih dari satu bersamaan, terbatas hanya sampai empat istri.
- (2) Syarat utama beristri lebih dari seorang, suami harus mampu berlaku adil terhadap istri-istri dan anak-anaknya.

Pasal 56

- (1) Suami yang hendak beristri lebih dari satu orang harus mendapat izin dari pengadilan agama.

Sedangkan menurut Pasal 57 Pengadilan Agama hanya memberikan izin kepada seorang suami yang akan beristri lebih dari seorang apabila:

1. Istri tidak dapat menjalankan kewajiban sebagai istri.
2. Istri mendapat cacat badan atau penyakit yang tidak dapat disembuhkan.
3. Istri tidak dapat melahirkan keturunan.

Untuk memperoleh izin dari Pengadilan Agama, di samping persyaratan yang disebutkan pada Pasal 55 ayat (2), ditegaskan lagi oleh Pasal 58 ayat (1), yaitu:

1. Adanya persetujuan istri.
2. Adanya kepastian, bahwa suami mampu menjamin keperluan hidup istri-istri dan anak-anak mereka.

Sementara syarat bagi PNS yang akan berpoligami terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1990, yaitu: “Pegawai negeri sipil pria yang akan beristri lebih dari seorang, wajib memperoleh izin lebih dahulu dari pejabat.” Sedangkan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1990, yaitu: “Pegawai Negeri Sipil wanita tidak diizinkan untuk menjadi istri yang kedua/ketiga/keempat.”

2.2 Nikah di Bawah Tangan

2.2.1 Pengertian Nikah di Bawah Tangan

Nikah siri berasal dari kata *sirriyyun* yang berarti secara rahasia atau secara sembunyi-sembunyi. Jadi, perkawinan sirri adalah perkawinan yang dilakukan secara rahasia atau sembunyi-sembunyi. Itu dimaksudkan

bahwa perkawinan itu dilakukan semata-mata untuk menghindari berlakunya hukum negara yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Nikah siri lazim disebut juga dengan nikah di bawah tangan.¹⁸ Nikah di bawah tangan adalah nikah yang dilakukan tidak menurut hukum Negara. Nikah yang dilakukan tidak menurut hukum dianggap nikah liar, sehingga tidak mempunyai akibat hukum, berupa pengakuan dan perlindungan hukum.¹⁹ Dari berbagai definisi tersebut, yang dimaksud nikah siri adalah pernikahan yang dilakukan hanya berdasarkan aturan (hukum) agama saja. Dengan mengabaikan sebagian atau beberapa aturan hukum positif yang berlaku, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang perkawinan bahwa setiap perkawinan dicatatkan secara resmi pada Kantor Urusan Agama.²⁰

Menurut Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan bahwa setiap perkawinan harus dicatat. Dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan beserta penjelasannya, Hazairin menafsirkan bahwa dengan demikian hukum yang berlaku menurut UU No. 1/1974 pertama-tama adalah hukum masing-masing agama dan kepercayaan bagi masing-masing pemeluk-pemeluknya. Jadi, bagi orang Islam tidak ada kemungkinan untuk kawin dengan melanggar agamanya sendiri.²¹

2.3 Jual Beli Tanah

2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA memiliki pengertian yang sama. Berdasarkan Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah

¹⁸ Mardani, *Hukum Perkawinan Islam di Dunia Islam Modern*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm.17

¹⁹ Basith Mualy, *Panduan Nikah Sirri & Akad Nikah*, Quntum Media, Surabaya, 2011, hlm. 12

²⁰ Happy Susanto, *Nikah Sirri Apa Untungnya?*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm. 22

²¹ Hazairin, *Tinjauan Mengenai UUP No. 1/1974*, PT. Tinta Mas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 6

menurut hukum adat.²² Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²³

2.3.2 Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah

Adapun prosedur jual beli tanah adalah sebagai berikut:

Setelah terjadi kesepakatan mengenai harga tanah, maka pembeli dan penjual datang ke kantor pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. Persyaratan akta jual beli bagi penjual:

- a. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
- b. KTP
- c. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (10 tahun terakhir)
- d. Surat persetujuan suami atau istri bagi yang sudah berkeluarga
- e. Kartu keluarga

Sedangkan persyaratan akta jual beli bagi calon pembeli:

- a. KTP
- b. KK

Proses pembuatan akta jual beli di kantor PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan.

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 149

²³ *Ibid*, hlm. 72

- b. Pembuatan akta jual beli: dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis), dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud perbuatannya, bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk balik nama, kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Setelah pembuatan akta jual beli, PPAT menyerahkan berkas akta jual beli ke kantor pertanahan untuk balik nama, penyerahan dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut dan berkas yang diserahkan:

- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b. Akta jual beli PPAT.
- c. Sertifikat hak atas tanah.
- d. KTP pembeli dan penjual.
- e. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun proses yang dilakukan di kantor pertanahan setelah PPAT menyerahkan semua berkas akta jual beli tanah yang telah sesuai dengan prosedur adalah sebagai berikut:

- a. Setelah berkas disampaikan, kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya PPAT menyerahkannya kepada pembeli.
- b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Nama pemegang hak yang baru atau pembeli ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

- d. Dalam 14 (empat belas) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.²⁴

2.3.3 Sah dan Batalnya Jual Beli Tanah

Jual beli dianggap sah apabila dipenuhinya syarat materiil dari jual beli tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, antara lain:

- a. Kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
- b. Dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli;
- c. Persetujuan bersama untuk melaksanakan jual beli tersebut;
- d. Dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil.²⁵

Proses jual beli dapat dinyatakan batal apabila pembeli benar-benar tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah bukan milik si penjual. Dengan demikian pembeli dapat memakai alasan untuk menuntut ganti rugi kepada penjual, hal ini termuat pada Pasal 1471, 1472 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).²⁶

2.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai warga negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta autentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk

²⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2016, hlm. 207-209

²⁵ *Ibid*, hlm. 202

²⁶ *Ibid*, hlm. 204

membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam peraturan tersebut, PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

2.4.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah terdiri dari:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

- c. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Jadi, dengan demikian bahwa di wilayah Republik Indonesia terdapat 3 macam PPAT yaitu:

1. PPAT umum/diangkat
2. PPAT sementara/ditunjuk
3. PPAT khusus/ditunjuk

2.4.3 Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut, antara lain meliputi:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa: “Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya.” Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta autentik.²⁷

²⁷ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hlm. 45

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan kasus yang dikaji, jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh suami yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan dikatakan tidak sah. Jual beli hak atas tanah tersebut dikatakan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena tidak memenuhi syarat materiil dan syarat sah jual beli atas tanah di hadapan PPAT. Syarat yang tidak terpenuhi adalah pada bagian penjual harus menunjukkan foto copy KTP suami dan istri apabila sudah menikah, surat nikah, kartu keluarga, dan surat bukti persetujuan dari suami/istri. Sehingga dapat dikatakan orang yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan tersebut tidak memenuhi syarat materiil sebagai penjual dalam jual beli hak milik atas tanah.
2. Dampak dari perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT yang dilakukan oleh suami yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan yaitu jual beli tersebut berakibat batal. Dalam hal ini, berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak pembuatan AJB (akta jual beli) kalau para pihaknya tidak lengkap atau tidak berwenang. Tindakan mengalihkan atau memindahtangankan harta bersama tanpa melibatkan pasangannya tentu tidak sah. 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.

4.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan terkait dengan permasalahan dalam skripsi ini, yaitu:

1. Hendaknya pejabat pembuat akta tanah dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta autentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun tidak hormat, maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.
2. Hendaknya masyarakat yang melakukan perkawinan poligami di bawah tangan memenuhi persyaratan administrasi yang telah ditentukan agar perkawinan itu sah secara hukum agama dan hukum positif Indonesia. Karena apabila perkawinan yang dilaksanakan tanpa ada pencatatan perkawinan atau yang disebut perkawinan di bawah tangan akan banyak menimbulkan masalah. Misalnya saja mengenai hak dan kewajiban suami istri, status dan kedudukan anak yang dilahirkan, serta mengenai harta kekayaan dalam keluarga. Untuk itu, bagi para pihak harus mencatatkan perkawinannya ke Kantor Urusan Agama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.A Andi Prajitno, 2013. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Malang: Selaras.
- A. P. Parlindungan, 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Madju.
- Abid Bahari, 2012. *Prosedur Gugatan Cerai, Pembagian Harta Gono Gini, Hak Asuh Anak*, Yogyakarta: Pustaka Yuristia.
- Abdullah Siddik, 1997. *Hukum Perkawinan Islam*, Jakarta: Tinta Mas Indonesia.
- Abdurrahman dan Syahrani, 2001. *Masalah-Masalah Hukum Perkawinan di Indonesia*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Suwandi, 2009, *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Andy Hartanto, 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Basith Mualy. 2011. *Panduan Nikah Sirri & Akad Nikah*. Surabaya: Quntum Media.
- Dinda Choerul Ummah. 2014. *Kriminalisasi Poligami dalam Hukum Keluarga di Dunia Islam*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatulla
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Effendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Eka Kurnia. 2006. *Poligami Siapa Takut*. Jakarta: Qultum Media.
- Happy Susanto. 2007. *Nikah Sirri Apa Untungnya?* Jakarta: Visimedia.
- . 2008. *Pembagian Harta Gono Gini Saat Terjadi Perceraian*, Jakarta: Transmedia
- Hazairin. 1986. *Tinjauan Mengenai UUP No. 1/1974*. Jakarta: PT Tinta Mas Indonesia.

- Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- J. Andy Hartanto. 2009. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- K. Wantjik Saleh. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Mardani. 2011. *Hukum Perkawinan Islam di Dunia Islam Modern*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Mustofa, 2010. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.
- Pandu Ismanto, 2009. *Tanah dan PPAT*, Bandung: Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1969. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- . 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sayuti Thalib, 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Jakarta: UI Press.
- Soerjono Soekanto. 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Tihami dan Sobari Sahrani. 2013. *Fiqh Munahakat: Kajian Fiqh Lengkap*. Jakarta: Rajawaali Pers.
- Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Zainuddin Ali. 2006. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Makalah

- Masnah Sari. 2002. "Kewajiban PPAT Untuk Merahasiakan Isi Akta-Akta Dalam Kaitannya Dengan Hak Ingkar yang Diberikan Oleh Undang-Undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum", makalah disampaikan dalam rangka pembekalan PPAT dalam menghadapi perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan, Depok, 7 September 2002.

N. G. Yuadra, 2005. *“Notaris dan Permasalahannya”*, makalah disampaikan dalam rangka kongres INI di Jakarta, Jakarta 2005.

Sarehwiyono, *“Hak dan Kewajiban PPAT Sebagai Pihak Dalam Perkara Pidana dan Perdata, Berkaitan dengan Rahasia Jabatan dan Sifat Aktanya.”*, makalah disampaikan dalam acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2002.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah