

TANGGUNG JAWAB ISTRI TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN OLEH SUAMINYA (Studi Kasus Putusan No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Btl)

I Made Yoestika Bayu Pratama

Email: Bayu.pratama1128@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

M. Hudi Asrori S

Email: hudisayuti@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

This article is intended to identify and analyze the position of the wife to the covenants committed by the husband and the form of a wife's responsibility of her husband's Default. This research is Normative legal by perspective. Secondary data types include primary, secondary and tertiary legal materials. Data collection techniques used are literature studies and documentation studies relevant to the purpose of this research. The analysis uses the syllogistic of deduction, taking into account the interpretation of the law and the principles of applicable law. The results of this research indicate that (1) the legal status of the wife against the agreement made by her husband, (a) In relation to the Husband is unknown, and the sense of inconvenience of the wife to to the seller; hereby wife affirms that the transaction of sale and purchase of land object is canceled. Based on the foregoing, the wife appealed to the Panel of Judges of the Investigator of this case in casu to examine, hear, and give the verdict. (B) The Husband has broken the promise so that the judge terminates the land purchase agreement. (2) The wife's form of responsibility to the Default carried out by her husband relates to the fact that: (a) in fact the buyer is not the Husband and the wife but only the Husband; because the Husband breach of contract then the seller and the wife of defendant agree to cancel the transaction of the sale of the land object through the court; (b) Notary / PPAT is involved in the process of transferring legal entitlements, subject to sanctions through a judge's decision to restore the land's name back to the seller.

Keywords: *Responsibility of wife; wife's position; Agreement on the sale and purchase of land rights; purchase property rights to the land; breach of contract*

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan Hukum istri terhadap perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh suaminya, dan bentuk pertanggung jawaban seorang istri terhadap Wanprestasi yang dilakukan oleh suaminya. Penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif bersifat perspektif. Jenis data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi dokumentasi yang relevan dengan tujuan penelitian ini. Analisis menggunakan silogisme deduksi, dengan memperhatikan penafsiran hukum yang dilakukan serta asas-asas hukum yang berlaku pada ilmu hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) kedudukan hukum istri terhadap perjanjian yang dilakukan oleh suaminya, (a) Terkait dengan sang suami tidak diketahui keberadaannya, serta rasa ketidaknyaman istri kepada para penjual; dengan ini sang istri menegaskan bahwa transaksi jual beli objek tanah dibatalkan. Berdasarkan segala hal di atas, istri memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini *in casu* untuk sudi memeriksa, mengadili, dan memberi putusan (b) sang suami telah ingkar janji sehingga hakim memutuskan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut batal.demi hukum. (2) Bentuk pertanggungjawaban istri terhadap Wanprestasi yang dilakukan oleh suaminya, terkait dengan adanya fakta bahwa: (a) pada kenyataannya pihak pembeli bukan si suami dan istri melainkan hanya sang suami; karena sang suami wanprestasi maka penjual dan istri tergugat sepakat untuk membatalkan transaksi jual beli objek tanah itu melalui jalur pengadilan; (b) Notaris/PPAT terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah yang cacat hukum, dikenasi sanksi melalui putusan hakim agar memulihkan kembali tanah atas nama penjual.

Kata kunci : Tanggung jawab istri; Kedudukan istri; Perjanjian jual beli hak atas tanah; jual beli hak milik atas tanah; Wanprestasi

A. Pendahuluan

Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah terang dan tunai, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai: Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004 : 366).

Setelah jual beli selesai, dilakukan pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai dalam arti penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT. Hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli bila diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi (Sahat Sinaga, 2007: 21).

Perjanjian jual beli, dibuat oleh para pihak dengan maksud untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan dalam rangka proses peralihan hak milik atas tanah. Para pihak mengutarakan keinginannya serta memuat janji-janji untuk melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah dalam suatu bentuk perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dengan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Apabila keempat syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut telah terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat secara sah dihadapan pejabat Notaris dan akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*asas pacta sunservanda*). Pasal 1338 KUHPerdata ini maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Berdasar asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang (R. Setyawan.1987:18).

Perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Kondisi-kondisi tertentu dapat terjadi berbagai hal yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun berdasarkan putusan pengadilan. Pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah dapat dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah.

Terdapat dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian (Sahat Sinaga, 2007: 92) yaitu : Pertama, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penjual membuat gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat dan memohon kepada hakim agar perjanjian jual beli tersebut dibatalkan. Kedua, menunggu sampai salah satu pihak digugat atau sebagai tergugat melalui gugatan Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan bukti-bukti surat maupun kwitansi, fakta-fakta persidangan dan keterangan-keterangan saksi selama menjalani proses persidangan. Hakim membuat dasar pertimbangan untuk dapat memutuskan perkara perdata terhadap pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut. Rumusan Pasal 1266 KUHPerdata menentukan tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan perjanjian, yaitu :

- a. Perjanjian harus bersifat timbal balik, dimana para pihak saling memperjanjikan memberikan prestasi yang terkait satu sama lain, tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan berhubungan langsung dengan pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya. Dasar pembenaran dari syarat batal adalah kepatutan karena terutama dalam perjanjian timbal balik adanya prestasi yang satu dikaitkan dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar perjanjian dibatalkan. Namun, pihak lawan tersebut tidak berhak mengajukan pembatalan jika ia sendiri telah wanprestasi.

- b. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lawan, syarat batal dicantumkan dalam perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (Pasal 1266 KUHPerdata).
- c. Pembatalan harus dilakukan melalui putusan Pengadilan Negeri, gugatan perdata wanprestasi terhadap salah satu pihak harus dituntut pembatalannya. Kata harus dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata ditafsirkan sebagai aturan yang memaksa dan karenanya tidak boleh disimpangi para pihak melalui perjanjian yang melalui perjanjian mereka. Hakim juga memiliki kewenangan lain, seperti menolak tuntutan pembatalan apabila wanprestasi yang dilakukan relatif kecil dibandingkan dengan prestasi yang sesungguhnya.

Proses pembuatan akta perjanjian seringkali terdapat kekosongan norma terkait dengan perlindungan hukum para pihak terhadap pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka jika dikemudian hari timbul gugatan atau ada pihak yang menyangkal isi perjanjian yang telah dibuat, diharapkan bisa diselesaikan dengan cara kekeluargaan, namun apabila tidak mencapai kesepakatan demi keadilan dapat mengajukan gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat. Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan faktor-faktor penyebab pembatalan tersebut dianggap wanprestasi. Seperti halnya pada direktori Putusan Mahkamah Agung Nomor 03 /Pdt.G /2015 /PN.Btl. dengan kronologi kasus sebagai berikut :

Berdasarkan pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi "Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan" sehingga berdasarkan pasal tersebut perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Para Penjual dengan pembeli oleh karena pembeli telah melakukan penipuan kepada suami dan istri penjual dengan tidak melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut sampai dengan saat ini maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan (Abdulkadir Muhammad. 1992:232).

Petitem gugatan penjual angka-2 mengenai Perjanjian Jual Beli antara para penjual dan pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pembeli di hadapan PPAT Sutrisno, SH. No.129/2007 tanggal 4 Juni 2007 oleh karena itu dinyatakan dapat dibatalkan, dengan demikian Petitem gugatan para penjual angka-2 tersebut dinyatakan dikabulkan; Majelis telah mengabulkan Petitem Gugatan Para penjual angka-2 maka dengan sendirinya petitem gugatan para penjual angka-3 tersebut juga dikabulkan karena secara otomatis apabila perjanjian jual beli antara suami dan istri penjual dengan pembeli batal maka akibat hukumnya adalah sertifikat hak milik atas nama Hermanus I Ketut Suyatra kembali lagi menjadi hak milik Agustinus Sastro Suparjo dan oleh karena itu maka dengan Putusan Hakim, memerintahkan kepada Notaris PPAT yang juga turut tergugat untuk menghapus daftar nama pemegang hak Hermanus I Ketut Suyatra dan mendaftarkan dan atau mencatatkan kembali nama Agustinus Sastro Suparjo pemegang hak atas objek tanah pada buku tanah. Dalam amar putusannya Majelis hakim putusan Hakim, tidak memberi sanksi hukum terhadap istri tergugat yang tidak terlibat secara langsung diberikan perlindungan hukum, sehingga istri dapat bebas dari sanksi hukum atau tidak dikenai kewajiban-kewajiban lain sebagaimana putusan Hakim dalam persidangan.

Perlindungan hukum terhadap istri si pembeli Nyonya Andrea Ismargyaning Utami (tergugat II) dengan tidak diberikan sanksi hukum dalam putusan Hakim tersebut. Perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tersebut, sang istri dari si pembeli yaitu Nyonya Andrea Ismargyaning Utami tidak ikut serta atau tidak terlibat dalam penandatanganan perjanjian dan hanya dilakukan oleh suami istri penjual dengan si pembeli yaitu Hermanus I Ketut Suyatra dan disaksikan oleh pejabat Notaris, sehingga tanah tersebut menjadi hutang pribadi (prive) si pembeli. Dalam kasus tersebut sang suami yaitu Hermanus I Ketut Suyatra telah meninggalkan istrinya dan tidak diketahui keberadaannya sampai sekarang, Nyonya Andrea Ismargyaning Utami sebagai tergugat II dalam persidangan terdapat fakta bahwa sang istri tidak memiliki peranan apapun dalam perjanjian dan pelaksanaan jual beli hak atas tanah tersebut, sehingga kedudukan dan tanggung jawab istri menurut hukum tidak dapat dilakukan terhadap perjanjian yang dilaksanakan oleh suaminya.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai : tanggung jawab istri terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh suaminya (studi kasus putusan No.03/pdt.G/2015 /PN.Btl).

B. Metode Penelitian

Artikel ini termasuk dalam Jenis penelitian hukum normatif atau biasa dikenal dengan penelitian hukum doktrinal (*doktrinal research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Menurut Peter Mahmud Marzuki, segala penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) adalah normatif (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 55-56).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Kedudukan hukum isteri terhadap perjanjian yang dilakukan oleh suaminya

Dalam hal jual-beli hak atas tanah, untuk isteri tergugat (dalam hal ini menjadi tergugat II) sebagaimana perempuan yang telah kawin, sejak dikeluarkannya UU No. 1 Tahun 1974, maka kedudukannya sama dengan suaminya, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan, nampaknya dilibatkan dalam melakukan perbuatan hukum bersama suaminya dan menandatangani perjanjian jual beli (Akta Jual-beli No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007) dengan penjual dan tentunya ikut bertanggungjawab terhadap isi perjanjian jual beli tersebut.

Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal tanah yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah termasuk istri tergugat I. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Keadaan jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan tersebut, tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, berarti tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), dimana isinya mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Apabila pembuatan akta pengikatan perjanjian jual beli dilaksanakan, maka istri tergugatpun melakukan perbuatan hukum ikut serta menandatangani akta pengikatan perjanjian jual beli tersebut.

Notaris dalam pembuatan Perjanjian Jual beli (PJB) hak milik atas tanah dapat memberikan pemahaman hukum yang benar tentang kedudukan masing-masing pihak baik pihak penjual maupun pembeli sehingga dapat membantu menyelesaikan dalam memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundangundangan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Perjanjian jual beli dimungkinkan untuk dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian jual beli tersebut dapat pula dimohonkan pembatalannya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri setempat melalui gugatan perdata. Tentunya dengan dibatalkannya suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang telah dibuat secara otentik dihadapan Notaris akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Pembatalan Perjanjian yang dibatalkan oleh salah satu pihak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Pembatalan mutlak; dan
2. Pembatalan relatif.

Pembatalan mutlak, adalah suatu pembatalan yang tidak perlu dituntut secara tegas. Pembatalan relatif adalah suatu kebatalan yang dituntut secara tegas, dan biasanya diajukan oleh salah satu pihak. Misalnya: wakil dari orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum atau orang yang terhadapnya dilakukan kekerasan atau penipuan atau orang yang berada dalam kekhilafan.

Kedudukan hukum istri terhadap perjanjian yang dilakukan oleh suaminya, sejak dikeluarkannya UU No. 1 Tahun 1974, maka kedudukan isteri dalam hukum sama dengan suaminya, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan dan tidak perlu mendapatkan ijin suaminya untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam hal ini isteri memiliki hak yang setara dengan suaminya dalam hal perbuatan hukum.

Fakta di persidangan terungkap beberapa bulan setelah penandatanganan akta jual beli, tanpa alasan yang jelas suami telah meninggalkan tempat/rumah kediaman bersama (tergugat I dan tergugat II) dan sampai saat ini pun suami belum kembali ke tempat/rumah kediaman bersama tersebut.

Dalam kenyataannya, suami maupun istri belum juga membayar/melunasi harga transaksi jual beli objek tanah. Terhadap kasus itu kemudian pada (sekitar) bulan September 2014 penjual telah datang ke rumah istri guna membicarakan penyelesaian urusan transaksi jual beli objek tanah tersebut; Selanjutnya terhadap kondisi itu, penjual dan istri tergugat telah menyepakati bahwa karena suami dan istri tidak dapat membayar/melunasi harga transaksi jual beli objek tanah sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka penjual dan istri tergugat sepakat untuk membatalkan transaksi jual beli objek tanah. Sehubungan dengan pernyataan sang suami meinggalkan rumah dan tidak diketahui keberadaannya, sang istri telah menyerahkan asli sertifikat objek tanah yang berdasarkan akta jual beli saat ini telah terdaftar atas nama pemegang hak Hermanus I Ketut Suyatra / tergugat I Kepada penjual guna kepentingan proses pembatalan transaksi jual beli objek tanah. Fakta tersebut menunjukkan sikap hukum isteri sebagai tergugat II untuk menjaga agar kasus itu dibawa ke persidangan untuk memperoleh putusan hukum tetap, sehingga kasus menjadi makin jelas.

2. Bentuk pertanggung jawaban isteri terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh suaminya

Suatu perbuatan hukum untuk menyatakan batalnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1553 KUHPdata, ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Pernyatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap *beding* yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal.

Pelanggaran terhadap Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN/PPAT), akan mengakibatkan kerugian terhadap masyarakat atau pengguna jasa Notaris/PPAT, bisa diajukan oleh masyarakat kepada Majelis Pengawas Daerah. Mekanismenya disesuaikan dengan UUJN. Pelanggaran seperti tidak jujur, memihak, tidak membuat salinan akta, membuat surat palsu, silsilah palsu, penggelapan uang titipan pembayaran pajak dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap undang-undang jabatan Notaris/PPAT, aktanya itu hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat dibawah tangan juga menimbulkan masalah bagi Notaris itu sendiri.

Penyelesaian hukum bagi notaris/PPAT yang tidak menjalankan kewajibannya jabatan itu, selain mengakibatkan akta menjadi akta dibawah tangan dan menjadi batal demi hukum, juga bagi pihak yang dirugikan dapat meminta atau menuntut ganti rugi beserta bunga kepada Notaris yang dinyatakan bersalah dan tidak menjalankan kewajibannya dengan baik. Notaris juga dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tidak hormat sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 juga dalam kode etik Notaris dan segala peraturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Bentuk tanggung jawaban hukum isteri terhadap wanprestasi suaminya dimulai ketika penjual telah menemui sang istri guna membicarakan penyelesaian urusan transaksi jual beli objek tanah tersebut; yang terhadapnya itu penjual dan sang istri telah menyepakati bahwa karena suami dan/atau istri tidak dapat membayar/melunasi harga transaksi jual beli objek tanah sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka penjual dan sang istri sepakat

untuk membatalkan transaksi jual beli objek tanah itu; Kesepakatan yang dilakukan penjual dan Istri merupakan bentuk tanggung jawab hukum isteri terhadap suaminya (Tergugat I) meskipun keberadaannya tidak diketahuinya.

Putusan Hakim kemudian mewajibkan serta memerintahkan kepada turut tergugat untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak Hermanus I Ketut Suyatra dan mendaftarkan atau mencatatkan kembali nama penjual yakni Agustinus Sastro Suparjo sebagai pemegang hak atas objek tanah pada buku tanah/sertipikat objek tanah selambat-lambatnya di dalam 14 (empatbelas) hari kalender terhitung sejak saat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada Tingkat Pertama membacakan putusannya atas perkara ini *in casu*;

Tanggung jawab hukum seorang istri tetap dimiliki sebagaimana suaminya dalam perbuatan hukum. Putusan Hakim mengisyaratkan istri tidak harus bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh pihak yang kalah dalam perkara ini, dan istri tidak dapat dituntut atas kerugian biaya pembuatan akta yang telah dibuat/dilakukan PPAT, karena fakta tidak mendukung adanya perbuatan isteri sebagai pihak pembeli II atau Tergugat II.

D. Simpulan

Kedudukan hukum istri terhadap perjanjian yang dilakukan oleh suaminya, (a) Terkait dengan suami tidak diketahui keberadaannya, serta rasa ketidaknyaman istri kepada para penjual khususnya kepada penjual; dengan ini istri menegaskan bahwa transaksi jual beli objek tanah dibatalkan. Berdasarkan segala hal di atas, istri memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini *in casu* untuk sudi memeriksa, mengadili, dan memberi putusan (b) Suami telah ingkar janji sehingga hakim memutuskan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut batal.demi hukum.

Bentuk pertanggungjawaban istri terhadap Wanprestasi yang dilakukan oleh suaminya, terkait dengan adanya fakta bahwa: (a) pada kenyataannya pihak pembeli bukan suami dan istri melainkan adalah Suami; karena suami wanprestasi maka penjual dan istri sepakat untuk membatalkan transaksi jual beli objek tanah itu melalui jalur pengadilan; (b) Notaris/PPAT terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah yang cacat hukum, dikenasi sanksi melalui putusan hakim agar memulihkan nama penjual.

E. Saran

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Demikian juga pihak yang dirugikan jika terjadi wanprestasi, dapat diberikan perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi pihak yang lain. Dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, apabila di buat di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasalnya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

F. Daftar Pustaka

Buku:

- Abdulkadir Muhammad. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Andrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* Jakarta :Sinar Grafika.
- Florianus SP Sangsun.1998. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta : Visi Media.
- Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi. 2003. *Jual Beli*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Jaya Gunawan. 2010. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)* Bandung : Citra Ilmu.

Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Purwahid Patrik. 1986. *Asas Itikad Baik dan Keadilan dalam Perjanjian*. Semarang :Badan Penerbit UNDIP.

Riduan Syahrani. 2000. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.

R. Setyawan.1987. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Jakarta : Bina Cipta.

Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2004. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sahat Sinaga. 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*. Jakarta : Pustaka Sutra,

Satrio. J. 2007. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo. 2009. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Wirjono Pradjodikoro. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : Bale Bandung.

Jurnal :

Budi Sunanda, Amiruddin A.Wahab dan Muzakir Abubakar. 2013." Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)", *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 2 No. 1 Agustus 2013. Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala Aceh.

Sri Purwanti dan Mulyoto. 2016 . " Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta PPAT" *jurnal Repertorium* Volume 3,No. 2 Juli 2016. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Endang Sri Kawuryan. 2014 ." Legal Protection of the Legitimate Buyer of Rights over Land Acting in Good Faith "*Academic Research International*. Volume 5 No. 2 Maret 2014. Malang : Universitas Brawijaya Malang.

Katja Göcke. 2013. " Protection and Realization of Indigenous Peoples' Land Rights at the National and International Level". *Goettingen Journal of International Law*. Volume 5 No. 1 (2013).