

**LAPORAN PELAKSANAAN  
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**



Sebagai Saksi Ahli Hukum Perdata :

**Memberikan Keterangan Ahli Hukum Perdata  
Pada Hari Rabu, 31 Mei 2023 di Pengadilan Negeri Cikarang  
Dalam Perkara No: 247/Pdt.G/2022/PN. Ckr.**

**PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
ATAS HARTA GONO GINI**

Oleh :

**Dr. Yulianto Syahyu, SH., MH.  
NIDN 0328106604**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM - FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
Semester Genap Tahun Ajaran 2022/2023**

Kepada Yth,  
Bapak **Dr. Slamet Pribadi, SH., MH**  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya  
Di-  
Tempat.

**Hal : Laporan Abdimas Semester Genap 2022/2023 sebagai Saksi Ahli Hukum Perdata**

Mengacu pada Surat Tugas No : ST/0414/V/2023/FH-UBJ tanggal 23 Mei 2023 yang terbit berdasarkan surat Permohonan dari kantor Hukum NYDP Advocates & Legal Consultant No: 27/S-Per/A/NYDP.Adv-Lc/V/2023, Tanggal 23 mei 2023, untuk memberikan keterangan Ahli Hukum Perdata, dalam Persidangan pada Pengadilan Negeri Cikarang, yang dilaksanakan pada Hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023.

Sehubungan dengan Surat Tugas tersebut telah Saya laksanakan dengan baik, maka bersama ini saya laporkan dengan dokumen dan bukti Pelaksanaan sebagai berikut :

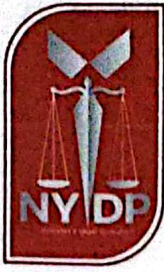
1. Permohonan untuk menjadi saksi ahli Hukum Perdata dari kantor Hukum NYDP Advocates & Legal Consultant No: 27/S-Per/A/NYDP.Adv-Lc/V/2023, Tanggal 23 mei 2023;
2. Surat Tugas Tentang Penunjukan Narasumber oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya No : ST/0414/V/2023/FH-UBJ tanggal 23 Mei 2023;
3. Materi Legal Opinion atas Keterangan Ahli dimaksud di atas.

Demikian laporan pelaksanaan Pemberian Keterangan Saksi Ahli Hukum Perdata dimaksud, atas perhatian dan arahan dari Bapak saya ucapkan terima kasih.

Jakarta, 5 Juni 2023  
Hormat Saya,



**Dr. Yulianto Syahyu, SH., MH.**  
NIDN 0328106604



# NYDP

Advocates & Legal Consultant

Office: RUKO PREMIUM ICON CITY

Jl. Boulevard Deltamas, Blok A, Sukamahi, Cikarang Pusat, Bekasi-Jawa Barat 17531

Telp: 0877-3393-2688, 0812-9024-4481, 0821-1293-8654.

Bekasi, 23 Mei 2023

Nomor : 27/S-Per/A/NYDP.Adv-Lc/V/2023

Perihal : Permohonan sebagai Ahli Perdata

Kepada Yth

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta**

Di Tempat

Dengan hormat,

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

**Wahyu Haryadi, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **NYDP Advocates & Legal Consultant** yang beralamat di Ruko Premium Icon City Jl. Boulevard Deltamas Blok A No. 10, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2023, bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama klien Kami **Aryati Farida** sebagai **Tergugat II**. Adapun hal-hal yang perlu kami sampaikan diantaranya, sebagai berikut :

Bahwa sehubungan dengan akan dilaksanakannya persidangan dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 247/Pdt.G/2022/PN.Ckr pada Pengadilan Negeri Cikarang dengan agenda sidang mendengarkan keterangan ahli dan demi kepentingan pembelaan dalam perkara tersebut, kami bermaksud mengajukan dan menghadirkan saksi ahli perdata guna memberikan keterangan yang membuat terang perkara *a quo* sebagaimana hal :

1. Memberikan keterangan dan pendapat terkait sahnyanya jual beli terhadap Harta Bersama atau harta yang diperoleh selama masa perkawinan sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 35 Jo Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan;
2. Memberikan keterangan dan pendapat terkait hukum Perikatan/Perjanjian dan kedudukan bagi para pihak yang melakukan perjanjian;



3. Memberikan keterangan dan pendapat terkait unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata.

Berdasarkan hal tersebut diatas kami selaku Kuasa Hukum mengajukan permohonan kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta kiranya dapat menugaskan Bapak **Dr. Yulianto Syahyu, S.H.,M.H.** guna memberikan keterangan dihadapan persidangan dalam perkara tersebut diatas pada waktu antara tanggal 31 Mei 2023 bertempat di ruang sidang Pengadilan Negeri Cikarang.

Bahwa kami telah ditunjuk sebagai kuasa hukum yang sah, maka segala surat menyurat dan korespondensi terkait dengan permasalahan sebagaimana telah diuraikan dalam surat ini dapat disampaikan kepada kami melalui alamat kantor yang tertera diatas atau melalui CP. 082112938654 (Wahyu Haryadi).

Demikianlah permohonan ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan banyak terima kasih.

HORMAT SAYA,  
PENERIMA KUASA


**WAHYU HARYADI, SH.**



## SURAT TUGAS

Nomor : ST / 0419 / V / 2023 / FH-UBJ

Pertimbangan : Bahwa dalam rangka Tri Dharma Perguruan Tinggi untuk melaksanakan Pendidikan dan Pengajaran serta Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat.

Mengingat : Surat dari Kantor Hukum NYDP Advocates & Legal Consultant, nomor: 27/S-Per/A/NYDP.Adv-Lc/V/2023 , tanggal 23 Mei 2023, perihal Permohonan sebagai Ahli Perdata.

### DITUGASKAN

Kepada : **Dr. YULIANTO SYAHYU, S.H., M.H.**  
**DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM**

Untuk

1. Melaksanakan Tugas untuk memberikan Keterangan Ahli Hukum Perdata untuk keperluan Persidangan, yang akan dilaksanakan pada:  
Hari : Rabu  
Tanggal : 31 Mei 2023  
Tempat : Pengadilan Negeri Cikarang.
2. Mengadakan koordinasi dan kerjasama yang sebaik-baiknya dengan unsur terkait.
3. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggungjawab.

Selesai.

Jakarta, 23 Mei 2023  
Dekan Fakultas Hukum,  
  
**Dr. Slamet Pribadi, S.H., M.H.**  
**NIP : 1901381**

Jakarta, 31 Mei 2023

Perihal : **Legal Opinion Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum atas Harta Gono Gini**

Kepada Yth.  
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang  
Dalam Perkara No. 247/Pdt.G/2022/PN.Ckr  
Di Tempat

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya **Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H.** (curriculum vitae terlampir), berdasarkan permohonan dari Aryati Farida selaku Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya Wahyu Haryadi, SH. dari kantor Advokat/Konsultan Hukum NYDP, untuk memberikan Pendapat Hukum (Legal Opinion) atas kasus sebagaimana perihal tersebut di atas. Sehubungan Legal Opinion secara lisan oleh saya selaku saksi ahli, jika dianggap perlu maka berikut saksi ahli susulkan Legal Opinion tertulis sebagai berikut:

**I. KASUS POSISI**

1. Bahwa Tergugat II (mantan istri) dan Tergugat I (mantan suami) melangsungkan Perkawinan pada tanggal 5 Maret 1995 di KUA Kabupaten Bandung berdasarkan Akta Nikah yang dikeluarkan oleh KUA Kabupaten Bandung tertanggal 5 Maret 1995;
2. Bahwa selama Perkawinan tepatnya pada tahun 2008 Suami Istri tersebut membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puspita X No. 1 Cikarang Baru RT/RW 005/011 Desa Mekarmukti Kecamatan Cikarang Utara Kabupaten Bekasi dan kemudian ditempati secara bersama-sama;
3. Bahwa pada tahun 2014 terjadi perceraian berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor 0691/Pdt.G/2014/PA. Ckr tanggal 9 Agustus 2014 dan telah dikeluarkannya Akta Cerai Nomor 0878/AC/2014/PA/Ckr oleh Panitera Pengadilan Agama Cikarang;

4. Bahwa Antara Tergugat II (mantan istri) dan Tergugat I (mantan suami) terdapat perjanjian pada saat melangsungkan perceraian sebagaimana Surat Perjanjian Cerai tertanggal 17 Juni 2014 yang pada angka 2 huruf a mengatur sebagai berikut:

*2. Rumah*

*a. Adalah milik bersama dan tidak bisa diperjual belikan atas nama salah satu pihak. Jika kedua pihak sudah meninggal maka seluruh ahli waris (anak-anak) yaitu M. Fikri Hidayat, Selvi Adzkie, M. Fahrezi & M. Fauzan Ghifari bisa menjualnya dengan pembagian waris menurut hukum islam"*

5. Bahwa pada tanggal 5 juli 2019 telah terjadi penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan antara Pihak Penjual (Tergugat I/mantan suami) dan Pihak pembeli (Penggugat) yang objek perikatannya merupakan harta bersama Tergugat II (mantan istri) dan Tergugat I (mantan suami) yang terletak di Jalan Puspita X No. 1 Cikarang Baru RT 005 RW 011 Desa Mekarmukti Kecamatan Cikarang Utara Kabupaten Bekasi, yang mana perikatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Tergugat II (mantan istri).

## **II.DASAR HUKUM**

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 (untuk selanjutnya disebut "KUHPerdato").
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan.
3. Kompilasi Hukum Islam.
4. Jurisprudensi Mahkamah Agung No.2253 K/Pdt/1984.
5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt.1977.

## **III. ANALISA HUKUM**

Berdasarkan kasus posisi dan dasar hukum tersebut di atas, maka dari sudut pandang hukum dapat dianalisa sebagai berikut :

1. Harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh selama perkawinan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan dalam pasal 35 ayat (1) yang berbunyi:

Pasal 35

**(1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.**

Bilamana Suami ingin menjual sebagian harta bersama seperti tanah dan rumah harus dengan persetujuan istri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan dalam pasal 36 ayat (1) yang berbunyi:

*Pasal 36*

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

Selain itu, dalam Pasal 119 KUH Perdata juga dijelaskan :

**"Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri,... dst";**

Aturan hukum mengenai suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama juga diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam pasal 92 yang berbunyi:

Pasal 92

**Suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.**

2. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam mengatur apabila terjadi perceraian bahwa **"janda atau duda cerai masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan";**
3. Kaidah hukum lainnya sebagaimana Jurisprudensi Mahkamah Agung No.2253 K/Pdt/1984 menyebutkan sebagai berikut:



***Pembagian harta bersama suami istri karena perceraian meskipun ada anak yang dilahirkan karena perkawinan, pembagiannya bukan menjadi 3 bagian, melainkan dibagi menjadi 2 bagian yang sama, antara suami istri yang cerai tersebut, anak-anaknya belum mempunyai hak karena orang tuanya masih hidup.***

Jadi suami yang menjual harta bersama baik itu sebagian atau seluruhnya seperti tanah beserta rumah yang tanpa persetujuan istri adalah tidak sah, hal ini dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt.1977, menyatakan bahwa ***Jual beli tanah yang merupakan harta bersama disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sertifikat tanah yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.***

4. Berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 263 K/Sip/1976

***"Karena tanah sengketa merupakan harta bersama suami istri Tergugat I-II, untuk menjual tanah tersebut, Tergugat I harus mendapat persetujuan dari istrinya"***

5. Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 menyebutkan:

***"Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri, maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum"***

6. Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 701 K/Pdt/1997, tanggal 24 Maret 1999 menyebutkan:

***"Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami. Harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum"***

7. Akta Jual Beli sebagaimana tersebut diatas tidak memenuhi Syarat Materiil suatu Akta Jual Beli yaitu adanya sebuah perjanjian Jual Beli sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerduta yang terdiri atas 4 (empat) Syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. **Kuasa yang halal atau tidak terlarang.**

Bahwa walaupun antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (mantan suami) telah bersepakat untuk melakukan jual beli atas obyek perkara, dengan tidak mengikutsertakan atau mendapatkan persetujuan dari Tergugat II (mantan istri) dalam proses jual beli, padahal diketahui bahwa obyek perkara merupakan harta bersama yang didapat selama masa perkawinan, maka jual beli sebagaimana tersebut adalah jual beli yang tidak sah dan melanggar ketentuan yang diatur Pasal 35 jo Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan serta Pasal 119 KUH Perdata;

8. Bahwa selain melanggar ketentuan tersebut diatas, jual beli juga melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta yang berbunyi:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang **Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik**".*

Bahwa dengan tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerduta, Pasal 35 jo Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan dan Pasal 119 KUH Perdata serta Pasal 1338 KUHPerduta maka syarat materiil pembuatan Akta Jual Beli menjadi tidak terpenuhi, **oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 03/2019 tertanggal 05 Juli**

**2019 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ety Chaerita Halim, S.H.,  
M.Kn menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;**

9. Bahwa selain tidak terpenuhi syarat materiil, Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud juga tidak memenuhi syarat formil pembuatan suatu Akta Jual Beli;
10. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 38 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut:

***"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat"***

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22 yaitu:

***"Akta yang dibuat PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT."***

Sehingga jelas dalam proses pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dalam hal ini harus dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II. Faktanya selain tidak dihadiri oleh Tergugat II, Penggugat juga tidak hadir dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut sebagaimana pengakuan Penggugat dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Agama Cikarang dalam kapasitas Penggugat sebagai saksi yang telah disumpah dihadapan Pengadilan pada Perkara Nomor 3036/Pdt.G/2019/PA.Ckr. Dalam pengakuan atau kesaksian Penggugat sebagaimana tertuang didalam Salinan Putusan Perkara Nomor 3036/Pdt.G/2019/PA.Ckr tertanggal 20 Oktober 2020 pada halaman 46 (*empat puluh enam*) mengatakan sebagai berikut:

***"Bahwa saksi tidak mengetahui secara detail proses pengurusan jual beli tanah dan rumah tersebut di Notaris, karena menyerahkan proses tersebut kepada penggugat, dan saksi hanya tahu hasil akhirnya saja berupa Akta Jual Beli"***

11. Bahwa dengan tidak hadirnya Penggugat dan Tergugat II dalam proses pembuatan Akta Jual Beli maka syarat Formil sebagaimana diatur PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo PP No 37 Tahun 1998, **maka Akta Jual Beli Nomor 03/2019 tertanggal 05 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ety Chaerita Halim, S.H., M.Kn menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;**
12. Bahwa oleh karena Akta Jual Nomor 03/2019 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ety Chaerita Halim, S.H., M.Kn merupakan suatu akta yang timbul atas suatu peristiwa hukum yang menjadi dasar peristiwa hukum selanjutnya telah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum, maka segala bentuk perikatan atau surat peralihan hak atas obyek sengketa yang terbit setelah munculnya Akta Jual Beli adalah **tidak sah dan batal demi hukum** serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

#### **IV. PENDAPAT HUKUM/ REKOMENDASI**

Dari uraian di atas maka kami mengemukakan pendapat hukum sekaligus rekomendasi, yaitu sebagai berikut :

1. Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (mantan suami) adalah merupakan Jual beli yang cacat hukum sebab jual beli sebagaimana tersebut tanpa persetujuan dari (mantan istri);
2. Bahwa telah jelas dan terang benderang Akta Jual Beli Nomor 03/2019 tertanggal 05 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ety Chaerita Halim, S.H., M.Kn tidak memenuhi Syarat Formil dan Syarat Materiil

pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, maka menjadi beralasan hukum apabila **Akta Jual Beli Nomor 03/2019 tertanggal 05 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ety Chaerita Halim, S.H., M.Kn menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum** dan seluruh surat ataupun akta yang timbul setelahnya tidak memiliki kekuatan hukum;

3. Tergugat II (mantan istri) dapat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I (mantan suami) untuk mengganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Selain itu, Tergugat II (mantan istri) juga dapat melaporkan Tergugat I (mantan suami) yang telah menjual sebagian harta bersama tanpa persetujuan kepada kepolisian atas dugaan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Demikian Legal Opinion ini dibuat, disampaikan sesuai dengan keahlian Saya, terima kasih,

Salam Hormat,  
Ahli Hukum Perdata



**Dr. Yulianto Syahyu, S.H.,M.H.**

NIDN. 0328106604