

**AKIBAT HUKUM PENJUALAN TANAH HAK MILIK
ATAS HARTA BERSAMA OLEH SUAMI
TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)**

TESIS



Oleh :

ARY PATRIA WISNU

NIM : 21301800129

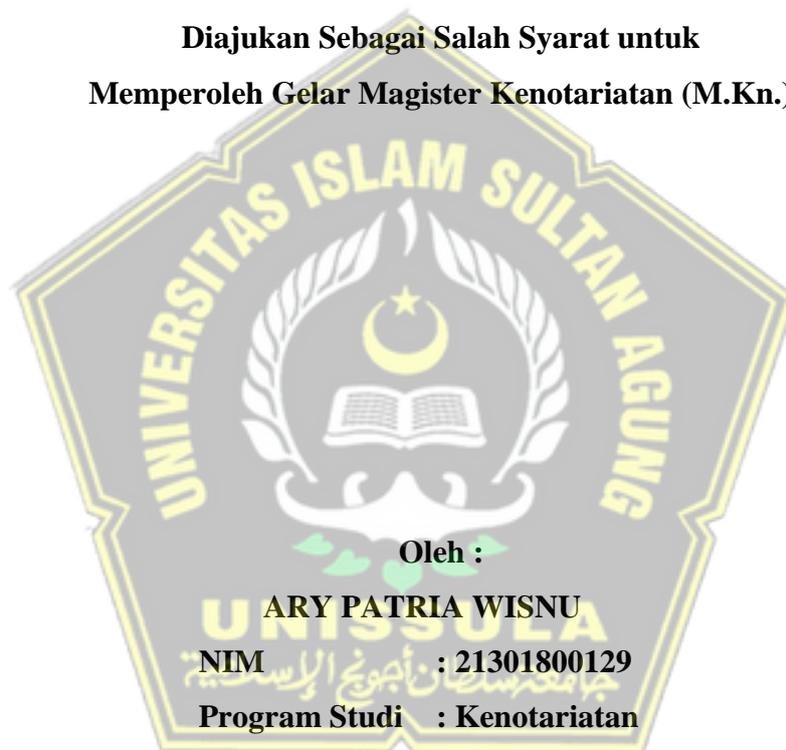
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**AKIBAT HUKUM PENJUALAN TANAH HAK MILIK
ATAS HARTA BERSAMA OLEH SUAMI
TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Syarat untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

ARY PATRIA WISNU

NIM : 21301800129

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**AKIBAT HUKUM PENJUALAN TANAH HAK MILIK
ATAS HARTA BERSAMA OLEH SUAMI
TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)**

TESIS

Oleh :

ARY PATRIA WISNU

NIM : 21301800129

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

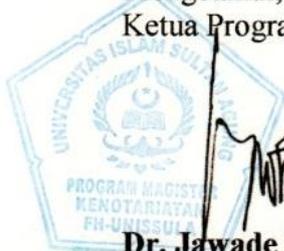
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Bambang Tri Bawono.,SH., M.H

NIDN. 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

**AKIBAT HUKUM PENJUALAN TANAH HAK MILIK
ATAS HARTA BERSAMA OLEH SUAMI
TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)**

TESIS

Oleh :

ARY PATRIA WISNU

NIM : 21301800129

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **30 Juni 2022**

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum

NIDN. 06-0503-6205

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono.,SH., M.H

NIDN. 06-0707-7601

Anggota

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ary Patria Wisnu

NIM. : 21301800129

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



Ary Patria Wisnu
21301800129

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ary Patria Wisnu
NIM. : 21301800129
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

UNISSULA

امعز سلطان أبجوع الإسلامية

Semarang,

2022

Yang Menyatakan



Ary Patria Wisnu

21301800129

* Coret yang tidak perlu

MOTTO

*Keutuhan negara hanya akan tercapai kalau ia memberikan
perlakuan yang sama di muka hukum.*

(Abdurrahman Wahid)

PERSEMBAHAN

- Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
- Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt)”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Dr.Bambang Tri Bawono.,SH., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister

Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

5. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
6. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Juni 2022

Penulis

ABSTRAK

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, bahwa suami istri tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama tanpa persetujuan kedua belah pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui: 1). Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt. 2). Akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka, analisis data dilakukan secara analisis kualitatif.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1). Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah tanggungjawab mutlak yang diakibatkan karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT kurang cermat dan hati-hati. Akibat putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah akta No. 112/Banjarsari/94 yang merupakan akta penjualan harta bersama/gono gini (obyek sengketa) oleh Terlawan II kepada orang tua Pelawan adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dengan dinyatakannya akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum, maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak Pelawan. PPAT harus ikut bertanggungjawab atas kerugian materiil yang diderita oleh para pihak. 2). Akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah adalah tidak sah dan batal demi hukum. Akibatnya pihak Pelawan menderita kerugian materiil. Sehingga ditinjau dari teori kepastian hukum, jual beli ini tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi Pihak Pembeli, sehingga Terlawan II dan PPAT harus dapat bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya. Peraturan hukum diharapkan dapat mengatur semua segi kehidupan dalam masyarakat serta dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam jual beli tanah dengan status tanah hak milik memiliki hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan, atas kewenangan dari suami isteri tersebut dapat atau tidaknya memiliki hak milik atas tanah. Sehingga perlu adanya perjanjian perkawinan yang dibuat sebelum atau pada saat dilangsungkannya perkawinan, karena akan memudahkan pengaturan harta benda masing-masing.

Kata Kunci: *PPAT, Jual Beli, Harta Bersama*

ABSTRACT

The dissolution of marriage due to divorce will have an impact on the joint assets obtained during the marriage. As stipulated in the legislation, husband and wife are not allowed to sell or transfer joint assets without the consent of both parties. The purpose of this research is to analyze and find out: 1). The responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the making of the Sale and Purchase Deed of the object of joint property transferred without the wife's approval based on Decision No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt. 2). The legal consequences of the sale of land ownership rights to joint assets by the husband without the wife's consent based on Decision No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt.

The approach method in this research is a normative juridical approach. The data used is secondary data obtained through literature study, data analysis was carried out by qualitative analysis.

The results of the research concluded: 1). The responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the making of the Sale and Purchase Deed of the object of joint property transferred without the wife's approval based on Decision No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt is the absolute responsibility caused because in making the deed of sale the PPAT was not careful and careful. As a result of decision No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt is deed No. 112/Banjarsari/94 which is the deed of sale of joint property/gono gini (object of dispute) by the Terlawan II to the Pelawan parents is an act that is against the law. By stating that the sale and purchase deed is against the law, it will cause losses for the opposing party. PPAT must share responsibility for material losses suffered by the parties. 2). The legal consequences of the sale of land ownership rights to joint assets by the husband without the wife's consent based on Decision No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt is invalid and null and void. As a result, the Plaintiffs suffered material losses. So that in terms of legal certainty theory, this sale and purchase cannot provide legal certainty for the Buyer, so that the Defendant II and PPAT must be responsible for the unlawful acts they have committed. Legal regulations are expected to regulate all aspects of life in society and can guarantee legal certainty for the community. In the sale and purchase of land with the status of land ownership rights have a very close relationship and cannot be separated, on the authority of the husband and wife, whether or not they have ownership rights to the land. So it is necessary to have a marriage agreement made before or at the time of the marriage, because it will facilitate the arrangement of each other's property.

Keywords: PPAT, Buying and Selling, Joint Assets

DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan.....	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis	iv
PERNYATAAN Persetujuan Unggah Karya Ilmiah.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA Pengantar	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian.....	17
1. Metode Pendekatan	18
2. Spesifikasi Penelitian	18

3. Jenis dan Sumber data.....	19
4. Metode Pengumpulan Data.....	20
5. Metode Analisis Data.....	21
H. Sistematika Penulisan.....	21
I. Jadwal Penelitian.....	23
BAB II KAJIAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.....	24
1. Pengertian Tanah.....	24
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	25
3. Syarat Jual Beli Tanah	29
4. Prosedur Jual Beli Tanah	32
5. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli.....	36
B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik	40
1. Pengertian Hak Milik	40
2. Subjek Hak Milik	44
3. Terjadinya Hak Milik.....	47
4. Hapusnya Hak Milik	49
C. Tinjauan Umum tentang Harta Bersama.....	50
1. Harta Bersama Dalam Islam	50
2. Harta Bersama Dalam Hukum Positif Indonesia	52
3. Terbentuknya Harta Bersama.....	54
4. Hak dan Kewajiban Suami Istri Terhadap Harta Bersama ..	55
5. Pembagian Harta Bersama Dalam Perceraian.....	58

D. Tinjauan Umum tentang Suami Istri	59
1. Dasar Kewajiban Suami Istri	59
2. Kewajiban Bersama Suami Istri	62
3. Dasar Hak Suami Istri	64
4. Macam-macam Hak Suami Istri	65
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	69
A. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt	69
B. Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt	102
C. Contoh Akta / Litigasi	120
BAB IV PENUTUP	126
A. Simpulan	126
B. Saran	128
DAFTAR PUSTAKA	129

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Pandangan Islam tentang tanah dijelaskan dalam Firman Allah SWT sebagai berikut:

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

qāla fihā tahyauna wa fihā tamūtuna wa min-hā tukhrajun

Artinya :

Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan (Qs. Al-A'raf ayat 25).¹

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى

min-hā khalaqnākum wa fihā nu'īdukum wa min-hā nukhrijukum tāratān ukhrā

Artinya:

dari bumi (tanah) itulah Kami menjadikan kamu dan kepadanya Kami akan mengembalikan kamu dan daripadanya Kami akan mengeluarkan kamu pada kali yang lain (Qs. At-thaha ayat 55).²

Tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya

Pesatnya peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi

¹ Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 25.

² Al-Qur'an Surah At-thaha ayat 55.

peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.³ Di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga, Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁴

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek

³ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 2

⁴ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta hal. 7

publik.⁵ Pasal 16 Ayat (1) UUPA Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Hal ini diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, *"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku."*

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dapat dilakukan melalui jual beli. Jual beli *الْبَيْعُ* secara bahasa merupakan masdar dari kata *بَعَثَ* diucapkan *بَاعَ – يَبِيعُ* bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata *شَرَى* yang berarti mengambil dan menjual.⁶ Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang

⁵ Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 5

⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁷ Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan.

Proses jual beli tanah yang memiliki sertifikat terdiri dari subyek para penjual atau pihak yang terkait maka akan memiliki resiko yang lebih kecil terhadap timbulnya sengketa daripada sertifikat yang belum didaftarkan kepemilikannya.⁸ Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.⁹

Syarat materiil yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Syarat materiil tersebut juga harus didukung oleh syarat formil. Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli

⁷ Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

⁸ Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020, hal.4

⁹ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 531 KUHPerdara dapat dikatakan bahwa seseorang dianggap memiliki itikad baik apabila orang tersebut memperoleh suatu benda dengan cara memperoleh hak milik dan mengetahui tidak adanya cacat yang terkandung dalam benda tersebut.¹⁰ Hal yang paling penting dalam pelaksanaan jual beli tanah adalah memastikan bahwa objek tanah yang

¹⁰ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 35 Nomor 1 (Januari-Maret 2005), hal.43.

diperjualbelikan bukan tanah sengketa, dan penjual merupakan orang yang benar-benar berhak menjualnya.

Pembeli juga harus memastikan status tanah tersebut termasuk harta gono gini atau bukan. Jika objek jual beli adalah harta gono gini, maka pembeli harus mendapatkan persetujuan baik dari suami maupun istri, karna objek tersebut adalah harta bersama. Jika salah satu pihak tidak setuju terhadap transaksi ini, maka jual beli tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan: *“Mengeni harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.”* Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam (KHI) : *“Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.”*

Pasal 35 Ayat (1) Undang-undang Perkawinan menjelaskan bahwa harta harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Sengketa jual beli tanah yang berstatus harta bersama atau harta gono gini terjadi di Kota Surakarta. Adapun duduk perkara dalam sengketa ini bermula pada tanggal 26 September 1994, ketika P (Terlawan II) menjual sebidang tanah dan bangunan (objek sengketa) kepada Almarhum AJ (Ayah kandung Y atau Pelawan) yang terletak di Jl. Adi Sumarmo No.51 Kelurahan Nusukan, Kecamatan, Banjarsari, Kota Surakarta, seluas +/- 498 m², dengan SHM Nomor 1576 dan jual beli ini dilakukan di hadapan PPAT TS. Tanah dan bangunan ini SHM atas nama P (Terlawan II), namun harta ini diperoleh

P selama menikah dengan AZ (Terlawan I). Penjualan objek sengketa antara Terlawan II dan Ayah Pelawan dilakukan tanpa pengetahuan dan persetujuan dari Terlawan I, meskipun Terlawan I dan Terlawan II sudah bercerai pada tanggal 5 Desember 1994, namun jual beli objek sengketa ini dilakukan saat mereka masih berstatus suami istri. Artinya objek sengketa ini memang benar adalah sebuah harta bersama atau harta gono gini. Perkara ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Surakarta dengan Putusan Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN Skt.

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan.¹¹ Sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, bahwa suami istri tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama tanpa persetujuan kedua belah pihak. Artinya jika ada jual beli harta bersama tanpa persetujuan dari kedua belah pihak, maka jual beli tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt).

¹¹ Abdul Manan, "Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama," *Jurnal Mimbar Hukum*, al-Hikmah & DITBINBAPERA, Jakarta. No. 52 Th XII 2007. hal. 7

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt?
2. Bagaimana akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No.253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
- c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai penambah wawasan masyarakat tentang akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹² Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹³

Kerangka konseptual penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata tinjauan berasal dari kata tinjau yang berarti melihat, menjenguk, memeriksa dan meneliti untuk kemudian menarik kesimpulan. Tinjauan adalah hasil dari kegiatan meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki atau mempelajari dan sebagainya. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

¹²Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, Hal. 18

¹³Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*,Trisakti, Jakarta, hal. 15

2. Penjualan

Arti penjualan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan menjual. Penjualan adalah persetujuan kedua belah pihak antara penjual atau pembeli, dimana penjual menawarkan suatu produk dengan harapan pembeli dapat menyerahkan sejumlah uang sebagai alat tukar produk tersebut sesuai dengan kesepakatan.

3. Tanah Hak Milik

Arti tanah dalam KBBI adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan Tanah adalah permukaan bumi. Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak atas tanah diatur pada Pasal 20 UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial.¹⁴

4. Harta Bersama

Definisi harta bersama dalam Pasal 35 ayat (1) Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan , harta bersama adalah harta yang diperoleh saat perkawinan. Secara yuridis dapat dipahami

¹⁴ Muliawan,2009,*Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hal.60

pengertian harta bersama adalah harta benda suami-istri yang didapatkan selama perkawinan

5. Suami

Kata suami dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pria yang menjadi pasangan hidup resmi seorang wanita (istri). Suami merupakan kepala rumah tangga yang memiliki hak dan tanggung jawab besar terhadap istri dan anak-anaknya.

6. Istri

Arti kata istri di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah wanita, sedangkan dari bahasa Sanskerta istri yang artinya adalah wanita atau perempuan, yaitu salah seorang pelaku pernikahan yang berjenis kelamin wanita. Seorang wanita biasanya menikah dengan seorang pria dalam suatu upacara pernikahan sebelum diresmikan statusnya sebagai seorang istri dan pasangannya sebagai seorang suami. empuan) yang telah menikah atau yang bersuami.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat atau teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁵ Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam

¹⁵ M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal .80

penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Tanggung jawab Hans Kelsen

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁷

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁸

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

¹⁶ Hans Kelsen , 2007, *General Theory Of law and State* , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81

¹⁷ *Ibid.*, hal. 83

¹⁸ *Ibid*, hal . 140.

- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹⁹ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,²⁰ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya

¹⁹ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

²⁰ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hal. 54.

kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; *“geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility la sulthota bila mas-uliyat”*(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²¹

2. Teori Kepastian Hukum Jan Michael Otto

Setiap orang mengharapkan jaminan atas kepastian hukum guna menjamin masalah-masalah hukum yang dialaminya memiliki kepastian hukum dan memiliki rasa keadilan. Negara memberikan jaminan kepastian hukum kepada seluruh masyarakatnya di dalam melakukan aktivitas sehari-hari dengan cara melindungi masyarakatnya dengan membuat Peraturan Perundang-undangan. Menurut Jan Michael Otto yang merinci kepastian hukum dalam arti materiil yaitu:

- a. Tersedia aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diakses, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara.
- b. Instansi-instansi pemerintahan menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) mandiri dan tidak memihak, menerapkan aturan-aturan hukum itu sendiri konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa.

²¹ *Ibid.*, hal.352

- e. Keputusan pengadilan secara konkret dilaksanakan.²²

Asas kepastian hukum penting peranannya dalam system pemerintahan di Indonesia, demi adanya perlindungan hukum bagi pihak administrabele. Menurut pendapat Jan Michael Otto, kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadap aturan tersebut.²³

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normative, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah pada saat suatu aturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti menjadi suatu system norma yang dengan norma lain sehingga tidak ada benturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti dan

²² Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 85.

²³ Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional Jakarta, hal. 25.

logis.²⁴ Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.²⁵

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.²⁶ Metode penelitian merupakan tata cara

²⁴ Cst. Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 385.

²⁵ *Ibid.*, hal.270

²⁶ Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang, hal. 218.

pelaksanaan penelitian.²⁷ Adapun tata cara pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁸ Penelitian hukum normatif ini diadaskan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

²⁷ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

²⁸ Amiruddin & Zainal asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, hal 118

3. Jenis dan Sumber data

Penelitian yuridis normatif meneliti bahan-bahan yang bersumber dari penelitian kepustakaan atau data sekunder belaka. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya:

- 1) Undang-undang Dasar 1945
- 2) KUHPerdata
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama
- 5) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37

tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

9) Kompilasi Hukum Islam

10) Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, dsb.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain:

1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data primer maupun data sekunder dikumpulkan dan disusun secara teratur untuk dianalisa. Analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif, semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.²⁹

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang Tinjauan Umum tentang Jual Beli, Tinjauan umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Hak Milik, Tinjauan Umum tentang Harta Bersama, dan Tinjauan Umum tentang Suami Istri.

²⁹ Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini membahas hasil penelitian mengenai tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt dan akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



I. Jadwal Penelitian

Adapun perincian jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Waktu																															
	Jan				Feb				Maret				April				Mei				Jun				Juli							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Persiapan	■	■	■	■																												
Penyusunan Proposal					■	■	■	■																								
Ujian Proposal									■	■	■	■																				
Pengumpulan Data													■	■	■	■																
Pengumpulan data dan analisa data/ informasi																	■	■	■	■												
Penyusunan laporan/tesis																					■	■	■	■								
Ujian tesis																									■	■	■	■				

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Tanah

Sebutan tanah secara umum dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁰ Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah

³⁰ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.³¹

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.³²

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457, Jual beli yang dianut di

³¹ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agrari*, Djambatan Boedi, Jakarta, hal.18

³² John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.³³ Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.³⁴

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

³³ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

³⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya 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.³⁵

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sebab jual beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang berdasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah

³⁵ *Ibid*, hal.72

tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.³⁶

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

³⁶ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

3. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:³⁷

a. Syarat Materiil

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

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah

³⁷ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 11 April 2022

membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik

- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib

menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

4. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terken penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang

untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.³⁸

Ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Keempat adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau

³⁸ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4

selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan

peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

5. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli

- a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta

jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.³⁹

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.⁴⁰

³⁹ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 375.

⁴⁰ Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, hal.36.

b. Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,

- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.⁴¹

c. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁴²

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

⁴¹ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 377.

⁴² A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, hal. 14.

Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 s.d. Pasal 27. Belum ada undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak

Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 ayat (1).

Pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, yakni:

a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (artinya: paling) kuat dan terpenuh.⁴³ Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan

⁴³ Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, Universitas Trisaksi, Jakarta, hal. 12

terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar.⁴⁴

Hak milik mempunyai sifat turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya, seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.⁴⁵

Terpenuhi maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik: menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidaklah terbatas.

⁴⁴ Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid kedua, Djambatan, Jakarta, hal. 55

⁴⁵ *Ibid.*

Adapun hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.⁴⁶

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus, yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati. Sifat dan ciri-ciri hak milik.⁴⁷

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
- b. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya. (Pasal 20 UUPA)
- c. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.

⁴⁶ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan.9, Sinar Grafika, Jakarta, hal.61

⁴⁷ *Ibid* , hal. 62

- e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA)
- f. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah. (Pasal 27 UUPA).
- g. Dapat diwakafkan. (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.⁴⁸

2. Subjek Hak Milik

Berkaitan dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA:

- a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau

⁴⁸ Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 28

pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun, sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.⁴⁹

Sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 UUPA maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat (2)). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas.

Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan

⁴⁹ Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 12.

melarang badan-badan hukum untuk mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35, dan 41).⁵⁰ Dengan demikian, dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17). Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu *escape-clause* yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya *escape-clause* ini, cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi suatu badan hukum diberikan dispensasi oleh pemerintah, dengan jalan menunjukkan badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah (Pasal 21 ayat (2)).

Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Op,cit*, hal. 63

mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.⁵¹ Pada dasarnya badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh undang-undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam PP No. 38 Tahun 1963, bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan hak milik adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

⁵¹ *Ibid*, hal. 63

b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:

- 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
- 2) Ketentuan undang-undang.⁵²

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikeijakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama-kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Di sini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.⁵³

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari:

a. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat.

⁵² *Ibid*, hal. 64

⁵³ Budi Harsono, *op.cit.* , hal.80

- b. Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- c. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.⁵⁴

4. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27, hak milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena ditelantarkan
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

⁵⁴ Adrian Sutedi, *op.cit*, hal.64

b. Tanahnya musnah.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik kepada negara yang disebutkan dalam Pasal 27 itu kiranya bukan bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan *landreform* yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.⁵⁵

C. Tinjauan Umum tentang Harta Bersama

1. Harta Bersama Dalam Islam

Al-Qur'an maupun *hadits* tidak memberi ketentuan dengan tegas bahwa harta benda yang diperoleh suami selama perkawinan berlangsung sepenuhnya menjadi hak suami, dan hak istri, hanya terbatas atas nafkah yang diberikan suami. Dalam waktu yang sama Al-Qur'an dan *hadits* juga tidak menegaskan bahwa harta benda yang diperoleh suami dalam perkawinan, secara langsung istri juga ikut berhak atasnya. Dalam menentukan apakah harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung menjadi harta bersama atau tidak, termasuk masalah *ijtihad*iyah, masalah yang termasuk dalam daerah wewenang manusia untuk menentukannya, bersumber kepada jiwa ajaran Islam.⁵⁶ Pada dasarnya tidak ada pencampuran harta kekayaan

⁵⁵ *Ibid*, hal. 66

⁵⁶ Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Hukum Perkawinan Islam*, Yogyakarta, UII Press, hal. 66

dalam perkawinan antara suami dan istri. Konsep harta bersama pada awalnya berasal dari adat istiadat atau tradisi yang berkembang di Indonesia. Konsep ini kemudian didukung oleh hukum Islam dan hukum positif yang berlaku di negara kita.⁵⁷

Hukum islam mengakui adanya harta yang merupakan hak milik bagi setiap orang, baik mengenai pengurusan dan penggunaannya maupun untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas harta tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan syariat islam. Disamping itu juga diberi kemungkinan adanya suatu serikat kerja antara suami dan istri dalam mencari harta kekayaan. Oleh karenanya apabila terjadi perceraian antara suami istri, harta kekayaan tersebut dibagi menurut syariat islam dengan kaidah hukum “Tidak ada kemudharatan dan tidak boleh memudharatkan.” Dari kaidah hukum ini jalan terbaik untuk menyelesaikan harta bersama adalah dengan membagi harta tersebut secara adil.⁵⁸ Dari sisi hukum islam, baik ahli hukum kelompok Syafi’iyah maupun para ulama yang paling banyak diikuti oleh ulama lain, tidak ada satupun yang sudah membahas masalah harta bersama dalam perkawinan, sebagaimana yang dipahami oleh hukum adat. Dalam Al-Qur’an dan sunnah, harta bersama tidak diatur dan tidak ada pembahasannya. Harta kekayaan istri tetap menjadi milik istri dan

⁵⁷ Happy Susanto, 2003, *Pembagian Harta Gono-gini Setelah Terjadinya Perceraian*, Visimedia, Jakarta, hal. 8

⁵⁸ Bahder Johan Nasution dan Sri Warjiati, 1997, *Hukum Perdata Islam*, Mandar Maju, Surabaya, hal. 34

dikuasai penuh olehnya demikian juga sebaliknya, harta suami tetap menjadi milik suami dan dikuasai sepenuhnya.⁵⁹

2. Harta Bersama Dalam Hukum Positif Indonesia

Harta bersama secara bahasa adalah dua kata terdiri dari kata harta dan bersama. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia harta dapat berarti barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan, baik kekayaan yang berwujud dan tentunya yang bernilai. Harta bersama berarti harta yang dipergunakan (dimanfaatkan) secara bersama-sama.⁶⁰

Dasar hukum tentang harta bersama dapat ditelusuri melalui Undang-undang dan peraturan berikut:

- a. Undang-undang perkawinan No.1 Tahun 1974 pasal 35 ayat (1), disebutkan bahwa yang dimaksud dengan harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan. Artinya, harta kekayaan yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan tidak disebut sebagai harta bersama.
- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 119, disebutkan bahwa sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama antara suami istri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak

⁵⁹ Hilman Hadi Kusuma, 2007, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundang-undangan Hukum Adat dan Hukum Agama*, Mandar Maju, Bandung, hal. 127

⁶⁰ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet-4, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 342

boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami istri.

- c. Kompilasi hukum islam pasal 85, disebutkan bahwa adanya harta bersama di dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami istri. Di dalam pasal ini disebutkan adanya harta bersama dalam perkawinan, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami istri.

Adanya harta bersama dalam perkawinan tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau istri. Pada dasarnya tidak ada percampuran antara harta suami dan harta istri karena perkawinan. Harta istri tetap menjadi hak istri dan dikuasai penuh olehnya, demikian juga harta suami tetap menjadi hak suami dan dikuasai sepenuhnya olehnya. Harta bawaan masing- masing suami dan istri dan harta yang diperoleh masing-masing sebelum perkawinan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian kawin.⁶¹

Pasal 1 huruf (f) Kompilasi Hukum Islam disebutkan bahwa harta kekayaan dalam perwinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri- sendiri atau bersama suami istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung dan selanjutnya disebut harta bersama tanpa

⁶¹ Slamet Abiding Aminuddin, 1999, *Fikih Munakahat I*, Pustaka Yustisia, Bandung, hal. 182

mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.⁶² Dari pengertian mengenai harta bersama sebagaimana tersebut di atas, jelaslah bahwa harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar warisan atau hadiah, maksudnya adalah harta yang diperoleh atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa ikatan setelah terjadinya suatu perkawinan yang akan membawa konsekuensi terhadap kedudukan harta benda, baik harta tetap maupun harta yang bergerak yang diperoleh sepanjang perkawinan adalah menjadi hak bersama antara suami istri tanpa membedakan ataupun memperlakukan siapa yang bekerja, siapa yang memperoleh uang yang digunakan untuk membeli harta benda tersebut dan juga tanpa mempersolkan harta benda tersebut di atasnamakan suami maupun istri.⁶³

3. Terbentuknya Harta Bersama

Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 telah menegaskan harta benda yang diperoleh selama perkawinan adalah harta bersama, ini mengartikan syirkah atau harta bersama itu terbentuk sejak tanggal terjadinya perkawinan sampai perkawinan itu putus. Ketentuan tentang satu barang atau benda masuk ke dalam harta persatuan atau tidak ditentukan oleh factor selama perkawinan antar suami dan istri berlangsung, barang menjadi harta bersama kecuali harta yang diperoleh berupa warisan, wasiat dan hibah oleh satu pihak, harta ini menjadi harta pribadi yang menerimanya.

⁶² Ahmad Azhar Basyir, *op.cit*, hal. 15

⁶³ Ahmad Rafiq, 2000, *Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 200

Pasal 1 sub f pasal 85 Kompilasi hukum islam menyebutkan bahwa harta bersama adalah harta yang diperoleh sepanjang perkawinan, baik benda itu terdaftar atas nama suami atau sebaliknya atas nama istri. Akan tetapi akan menjadi barang pribadi apabila harta yang dipergunakan untuk membeli benda tersebut dengan harta yang berasal dari barang pribadi adalah milik pribadi. Bisa juga terjadi suami istri memiliki harta bersama setelah terjadi perceraian, dengan ketentuan bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli benda itu berasal dari atau harta bersama semasa perkawinan terdahulu, sehingga ini juga akan tetap dibagi sama banyak.

4. Hak dan Kewajiban Suami Istri Terhadap Harta Bersama

Ketentuan tentang harta bersama yaitu pasal 35 sampai dengan pasal 37 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 dan pasal 85 sampai dengan pasal 97 Kompilasi hukum islam, pada akhirnya menyangkut mengenai tanggung jawab masing-masing suami istri antara mereka sendiri ataupun terhadap pihak ketiga. Tanggung jawab dalam lingkup suami istri sendiri adalah berkaitan dengan pemeliharaan harta bersama. KHI menjelaskan bahwa suami bertanggung jawab menjaga harta bersama, harta istri maupun hartanya sendiri. Istri juga turut bertanggung jawab terhadap harta bersama, maupun harta suami yang ada padanya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dimengerti bahwa suami istri mempunyai tanggung jawab bersama dalam pemeliharaan harta

bersama. Hal ini semata dimaksudkan sebagai perwujudan penegakan kehidupan keluarga menuju kehidupan sejahtera dan bahagia. Tanggung jawab suami istri terhadap pihak ketiga adalah berkaitan dengan penggunaan harta perkawinan. Dalam penggunaan harta perkawinan tersebut dimungkinkan terdapat utang, baik utang bersama maupun utang pribadi. Problem yang muncul kemudian adalah tanggung jawab terhadap utang tersebut. Untuk mempertegas pembahasan mengenai utang dalam perkawinan, lebih dahulu perlu dipahami makna utang dalam kapasitas pribadi masing-masing suami istri ataupun utang bersama selama perkawinan. Utang bersama merupakan semua utang-utang atau pengeluaran-pengeluaran yang dibuat, baik oleh suami ataupun istri atau bersama-sama, untuk kebutuhan kehidupan keluarga mereka, pengeluaran untuk kebutuhan mereka bersama, termasuk pengeluaran sehari-hari. Sedangkan utang pribadi merupakan utang-utang yang dibuat suami atau istri untuk kepentingan pribadi mereka, yang bukan merupakan pengeluaran sehari-hari atau pengeluaran untuk kepentingan harta pribadi mereka masing-masing.⁶⁴

Berdasarkan hal tersebut, perihal tanggung jawab utang piutang masing-masing suami istri dapat timbul antara lain bahwa utang-utang yang membebani dari masing-masing sebelum perkawinan, utang-utang yang dibuat suami istri untuk keperluan pribadinya dan utang-utang sesudah adanya perceraian. Utang pribadi suami istri tersebut dibayar

⁶⁴ J Satrio, 1993, *Hukum Harta Perkawinan*, cet ke-3, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 74

dengan menggunakan harta pribadi masing- masing. Hal ini dipertegas dengan ketentuan pasal 93 ayat (1) KHI, bahwa pertanggung jawaban terhadap utang suami atau istri dibebankan pada hartanya masing- masing.

Mengacu pada perolehan harta bersama yaitu harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, maka suami istri dalam problematika utang bersama mempunyai tanggung jawab terhadap utang bersama tersebut dalam rangka membiayai pengeluaran bersama dalam keluarga. Pengeluaran bersama adalah pengeluaran yang diperlukan untuk menghidupi keluarga yang bersangkutan, termasuk di dalamnya pengeluaran kebutuhan sehari-hari, pengeluaran untuk kesehatan dan pengobatan serta pendidikan anak-anak. Dengan demikian harta bersama menanggung utang bersama.

Kompilasi hukum islam menjelaskan bahwa apabila harta bersama tidak memadai untuk menutup tanggungan utang bersama maka dapat diambil dari harta pribadi suami. Apabila harta pribadi suami tidak mencukupi, dibebankan pada harta pribadi istri. Kewajiban suami mempergunakan harta pribadinya untuk mrnutup utang bersama sebelum mempergunakan harta pribadi istri dalam hal tidak mencukupinya harta bersama, menurut penulis adalah terkait dengan kedudukan suami sebagai kepala keluarga. Dengan kedudukan tersebut, suami wajib melindungi istri dan memenuhi kebutuhan hidup rumah tangga sesuai dengan kemampuannya. Artinya suami dengan

penghasilannya menanggung nafkah, tempat kediaman bagi istri, biaya rumah tangga, biaya perawatan dan pengobatan bagi istri dan anak, dan biaya pendidikan bagi anak. Oleh karena itu, adalah wajar apabila KHI menentukan bahwa apabila pelunasan beban utang bersama yang ditutup dengan harta bersama belum cukup maka diambilkan dari harta pribadi suami. Dengan kata lain bahwa prioritas utama untuk menutup utang bersama setelah dipergunakan harta bersama dibebankan kepada harta pribadi suami. Akan tetapi, mengingat harta bersama pada dasarnya merupakan harta yang diperoleh selama masa perkawinan sedangkan kedudukan suami istri berimbang dalam suatu perkawinan baik hak maupun tanggung jawabnya maka suami istri mempunyai andil yang sama atas harta bersama. Hal ini dimaksudkan agar kehidupan rumah tangga dapat kokoh.

5. Pembagian Harta Bersama Dalam Perceraian

Harta bersama antara suami istri baru dapat dibagi apabila hubungan perkawinan itu sudah terputus. Hubungan perkawinan itu dapat terputus karena kematian, perceraian dan juga putusan pengadilan.⁶⁵ Undang-undang nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan pasal 37 mengatakan “Bila perkawinan putus karena perceraian harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing” yang dimaksud dengan hukum masing-masing ditegaskan dalam penjelasan pasal 37 ialah hukum agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya. Dalam

⁶⁵ Mohd. Idris Ramulyo, 1998, *Hukum Perkawinan Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan Zakat*, Grafindo, Jakarta, hal. 35

pasal 37 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tidak menegaskan berapa bagian masing-masing antar suami dan istri, baik cerai mati maupun cerai hidup, tetapi dalam kompilasi hukum islam pasal 96 dan 97 mengatur tentang pembagian syirkah ini baik cerai hidup maupun cerai mati, yaitu masing-masing mendapat separuh dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan dalam perjanjian kawin. Selengkapnya pasal 96 kompilasi hukum islam berbunyi:

Apabila terjadi cerai mati maka separoh harta bersama menjadi hak pasangan yang hidup lebih lama. Pembagian harta bersama bagi seorang suami atau istri yang istri atau suaminya hilang harus ditangguhkan sampai adanya kepastian matinya yang hakiki atau matinya secara hukum atas dasar putusan Pengadilan Agama.

Sedangkan pasal 97 Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa janda atau duda yang cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian kawin.⁶⁶ Dari kedua pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa harta bersama atau syirkah akan dibagi sama banyak atau seperdua bagian antara suami dan istri, hal ini dapat dilakukan langsung atau dengan bantuan pengadilan

D. Tinjauan Umum tentang Suami Istri

1. Dasar Kewajiban Suami Istri

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti suami istri adalah pasangan laki-laki dan perempuan yang telah menikah. Pernikahan atau perkawinan merupakan peristiwa hukum yang

⁶⁶ Abdurrahman, 1997, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Mandar Maju, Surabaya, hal.145

berdampak pada timbulnya kewajiban dan hak. Terwujudnya tujuan perkawinan dipengaruhi oleh sejauh mana kewajiban dan hak dapat ditegakkan dalam tertib hukum keluarga.

Pengertian wajib dalam terminologi hukum Islam dapat diartikan sebagai tuntutan syar'i yang bersifat untuk melaksanakan dan tidak boleh ditinggalkan.⁶⁷ Wajib dapat pula diartikan sebagai perintah-perintah yang mesti dikerjakan. Jika perintah tersebut dipatuhi (dikerjakan) mendapat pahala, jika tidak dikerjakan maka berdosa.⁶⁸

Kewajiban merupakan implikasi dari adanya perintah (amar) yang bersifat memaksa untuk dikerjakan. Kecuali jika ada penghalang yang dibenarkan syara'. Dalam konteks fiqh munakahat, kewajiban dikaitkan dengan pemenuhan hak yang dimiliki suami atau istri. Dalam hubungan suami istri hak suami merupakan kewajiban bagi istri, dan kewajiban suami merupakan hak bagi istri.⁶⁹

Memahami pengertian di atas, dapat dikemukakan bahwa kewajiban dalam konteks relasi suami istri adalah tuntutan yang harus dilaksanakan oleh suami atau istri dalam rangka memenuhi hak pasangannya. Dengan demikian menjalankan kewajiban rumah tangga berarti memenuhi hak dari pasangan, baik suami atau istri.

Mengingat bahwa sahnya perkawinan mengacu kepada hukum Islam, maka ajaran agama Islam memberikan landasan hukum tentang

⁶⁷ Rahmat Syafe'i, 2013, *Ilmu Ushul Fiqh*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 297

⁶⁸ Sulaiman Rasyid, 2005, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algesindo, Bandung, hal. 1

⁶⁹ Amir Syarifuddin, 2001, *Garis-garis Besar Fiqh*, Kencana, Jakarta, hal. 119

kewajiban dan hak dalam perkawinan. Dasar hukum adanya kewajiban dalam perkawinan dapat dipahami dari al-Qur'an sebagai berikut :

الرِّجَالُ قَوَّامُونَ عَلَى النِّسَاءِ بِمَا فَضَّلَ اللَّهُ بَعْضَهُمْ عَلَى بَعْضٍ
وَبِمَا أَنْفَقُوا مِنْ أَمْوَالِهِمْ فَالصَّالِحَاتُ قَنِينَاتٌ حَافِظَاتٌ
لِّلْغَيْبِ بِمَا حَفِظَ اللَّهُ وَاللَّي تَخَافُونَ نُشُوزَهُنَّ فَعِظُوهُنَّ
وَأَهْجُرُوهُنَّ فِي الْمَضَاجِعِ وَأَضْرِبُوهُنَّ فَإِنْ أَطَعَنَّكُمْ فَلَا تَبْغُوا
عَلَيْهِنَّ سَبِيلًا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا كَبِيرًا

Artinya :

Kaum laki-laki itu adalah pemimpin bagi kaum wanita, oleh karena Allah telah melebihkan sebahagian mereka (laki-laki) atas sebahagian yang lain (wanita), dan karena mereka (laki-laki) telah menafkahkan sebagian dari harta mereka. Sebab itu maka wanita yang saleh, ialah yang taat kepada Allah lagi memelihara diri, ketika suaminya tidak ada, oleh karena Allah telah memelihara (mereka) (Q.S. an-Nisa' 34).

Ayat di atas menjelaskan relasi timbal balik dalam memenuhi kewajiban rumah tangga. Suami mendapat pengakuan sebagai pemimpin rumah tangga dengan kelebihan yang dimilikinya, yang berimplikasi kepada kewajiban suami memberi nafkah anggota keluarga. Sedangkan istri memiliki kewajiban untuk menjaga kehormatan dirinya, baik ketika suami ada di rumah, maupun di luar rumah.

Dasar kewajiban dalam perkawinan juga dapat dipahami dari Kompilasi Hukum Islam, Pasal 77 KHI menjelaskan sebagai berikut :

- a. Suami istri memikul kewajiban yang luhur untuk menegakkan rumah tangga yang sakinah, mawaddah dan rahmah yang menjadi sendi dasar dan susunan susunan masyarakat.

- b. Suami istri wajib saling cinta mencintai, hormat menghormati, setia dan memberi bantuan lahir batin yang satu kepada yang lain;
- b. Suami istri memikul kewajiban untuk mengasuh dan memelihara anak- anak mereka, baik mengenai pertumbuhan jasmani, rohani maupun kecerdasannya dan pendidikan agamanya;
- c. Suami istri wajib memelihara kehormatannya;
- d. Jika suami atau istri melalaikan kewajibannya masing-masing dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Agama.

Pasal di atas menjelaskan kewajiban suami istri untuk mewujudkan tujuan rumah tangga sakinah, mawaddah dan rahmah. Landasan dari realisasi kewajiban tersebut adalah adanya cinta dan kasih sayang antara suami istri, sehingga peranan yang ditampilkan bukan peranan yang bersifat lahiriah saja, tetapi didorong oleh kasih sayang suami istri. Pelaksanaan kewajiban lahiriah seperti memberi nafkah oleh suami, dan mengurus keluarga oleh istri, lebih bermakna dan berkualitas, ketika disatukan kasih sayang suami istri.

2. Kewajiban Bersama Suami Istri

Ketika suami istri telah mengucapkan akad dalam prosesi pernikahan, maka lahirlah peristiwa hukum yang berakibat pada adanya hak dan kewajiban. Perkawinan sebagai perjanjian yang kuat (mitsaqan ghalidzon) antara suami istri mengandung arti bahwa kedua belah pihak sepakat untuk menjalankan tugas dan perannya yang mendukung tujuan perkawinan.

Perkawinan dalam ajaran Islam adalah kesepakatan suami istri untuk hidupbersama, meraih cita-cita bersama dalam rangka terbentuknya keluarga yang sakinah, mawaddah, wa rahmah. Kesepakatan hidup bersama menunjukkan adanya kesediaan masing-masing pihak untuk menjalankan tugas dan peran yang mendukung terwujudnya tujuan bersama dalam kehidupan rumah tangga.

- a. Saling menghormati keluarga dan orang tua dan keluarga keduabelah pihak.
- b. Memupuk rasa cinta dan kasih sayang.
- c. Hormat-menghormati, sopan santun, penuh pengertian, serta bergaul dengan baik.
- d. Matang dalam berbuat dan berpikir, dan tidak bersikap emosional dalam memecahkan persoalan yang dihadapi.
- e. Memelihara kepercayaan dan tidak saling membuka rahasia pribadi.⁷⁰

Memahami kutipan di atas, dapat dikemukakan bahwa suami istri memiliki kewajiban bersama untuk saling menghormati, menyayangi, dan memelihara kepercayaan masing-masing. Hal ini menegaskan bahwa rumah tangga tidak dapat dibangun berdasarkan pemenuhan materi dan pemenuhan kebutuhan lahiriah saja, tetapi membutuhkan kasih sayang dan saling percaya sebagai bagian dari kebutuhan psikologis.

⁷⁰ Huzaima Tahido Yango, 2005, *Masail Fiqhiyyah, Kajian Hukum Islam Kontemporer*, Angkasa Bandung, hal. 137

Kasih sayang dan kepercayaan menjadi modal terpenting untuk membangun keluarga yang sakinah, mawaddah, wa rahmah. Untuk itu diperlukan komitmen dan kematangan dalam bertindak, dan bersikap. Sebagai unit sosial terkecil, keluarga dibangun berdasarkan kesepakatan untuk mewujudkan cita-cita bersama, yang membutuhkan tertib hukum, dan pembagiantugas yang jelas. Dalam konteks hukum keluarga, suami dan istri adalah subyek hukum yang secara sadar sepakat untuk dibebani tanggung jawab dan kewajiban sesuai dengan kapasitasnya masing- masing. Dengan demikian timbulnya kewajiban bersama suami istri, adalah tuntutan bertindak yang sudah diprediksi sebelumnya, dan disepakati oleh suami istri.

3. Dasar Hak Suami Istri

Pengertian hak menurut Amir Syarifuddin adalah apa yang mesti diterima oleh seseorang dari orang lain.⁷¹ Menurut Ahmad Charis Zubair yang dikutip Abuddin Nata, hak dapat diartikan wewenang atau kekuasaan yang secara etis seseorang dapat mengerjakan, memiliki, meninggalkan, dan memepergunakan sesuatu.⁷² Menurut Amir Syarifuddin dalam hubungan suami istri dalam rumah tangga hak suami merupakan kewajiban bagi istri, sebaliknya kewajiban suami merupakan hak bagi istri.⁷³

⁷¹ Amir Syarifuddin, 2003, *Garis-garis Besar Fiqih*, Kencana, Jakarta, hal. 119

⁷² Abuddin Nata, 2012, *Akhlak Tasawuf*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.127

⁷³ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, *Op.cit.*, hal. 119

Dasar hukum perlindungan hak dalam perkawinan, dapat dilihat dari berbagai perspektif, baik perspektif hukum Islam, maupun hukum positif Indonesia. Dalam perspektif hukum Islam, dasar hukum hak dapat dilihat dari asas keseimbangan yang diajarkan Islam dalam kehidupan rumah tangga, sebagaimana dipahami dari al-Qur'an Surah al-Baqarah Ayat 228 sebagai berikut:

وَالْمُطَلَّقاتُ يَتَرَبَّصْنَ بِأَنفُسِهِنَّ ثَلَاثَةَ قُرُوءٍ وَلَا يَحِلُّ لَهُنَّ أَنْ يَكْتُمْنَ
 مَا خَلَقَ اللَّهُ فِي أَرْحَامِهِنَّ إِنْ كُنَّ يُؤْمِنَنَّ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَبِعَوْلِهِنَّ أَحَقُّ
 بِرَدِّهِنَّ فِي ذَلِكَ إِنْ أَرَادُوا إِصْلَاحًا وَلَهُنَّ مِثْلُ الَّذِي عَلَيْهِنَّ بِالْمَعْرُوفِ
 وَلِلرِّجَالِ عَلَيْهِنَّ دَرَجَةٌ وَاللَّهُ عَزِيزٌ حَكِيمٌ

Artinya:

Dan para wanita mempunyai hak yang seimbang dengan kewajibannya menurut cara yang ma'ruf, akan tetapi para suami, mempunyai satu tingkatan kelebihan dari pada istrinya dan Allah Maha Perkasa lagi Maha Bijaksana. (Q.S. Al-Baqarah; 228)

Keseimbangan antara hak dan kewajiban sebagaimana dijelaskan dalam ayat di atas, mengandung makna bahwa hubungan antara suami dan istri dalam pandangan Islam bukan sekedar hubungan fisik dan biologis semata. Akan tetapi mengandung tugas ibadah yang harus dilakukan dengan cara ma'ruf.

4. Macam-macam Hak Suami Istri

Perkawinan merupakan peristiwa hukum yang berakibat pada timbulnya hak dan kewajiban. Menurut Sayyid Sabiq, hak suami istri dapat digolongkan menjaditiga bagian, yaitu hak istri atas suami, hak

suami atas istri, dan hak bersama.⁷⁴ Pendapat serupa dikemukakan oleh Ali Yusuf As-Subkhi yang membagi macam-macam hak dalam pernikahan sebagai berikut :

- a. Hak-hak suami dan kewajiban istri
- b. Hak-hak istri dan kewajiban suami
- c. Hak-hak yang berhubungan antara suami istri.⁷⁵

Berdasarkan macam-macam hak di atas, dapat dipahami bahwa dalam menjalani kehidupan rumah tangga terdapat hak yang seharusnya diterima oleh istri dan menjadi kewajiban suami untuk memenuhinya. Ada pula hak yang seharusnya diterima oleh suami dan menjadi kewajiban istri untuk memenuhinya, dan ada pula hak bersama yang kedua suami istri berhak memperolehnya. Terpenuhiya hak yang harus diterima oleh suami atau istri merupakan indikator kemampuan suami istri dalam mewujudkan keluarga sakinah, mawaddah, wa rahmah. Pemenuhan hak dalam rumah tangga merupakan salah satu aspek yang mendapat pengertian hukum Islam guna mewujudkan keluarga sakinah, mawaddah, wa rahmah.

- a. Hak Istri atas Suami

Hak istri atas suaminya dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu hak materi dan hak non materi. Hak yang bersifat materi

⁷⁴ Sayyid Sabiq, 2006, *Fiqh Sunnah*, Juz 3, alih bahasa Nor Hasanuddin, Pena Pundi Aksara, Jakarta, hal. 39

⁷⁵ Ali Yusuf as-Subkhi, 2010, *Fiqh Keluarga*, alih bahasa Nur Khozin, Amzah, Jakarta, hal. 143

menurut Sayyid Sabiq yaitu mahar dan nafkah.⁷⁶ Hak non materi bagi istri merupakan hak istri atas suaminya yang berkaitan dengan kewajiban suami selain pada pemenuhan nafkah lahir, mahar, dan biaya hidup sehari-hari.

b. Hak Suami atas Istri

Batasan tentang hak suami diperlukan untuk menghindari klaim tentang hak yang tidak ditemukan dasarnya dalam hukum Islam, maupun hukum positif. Hak suami merupakan kewenangan yang diberikan syara' untuk bertindak, baik sebagai subjek hukum, maupun sebagai kepala rumah tangga, untuk memperoleh haknya dalam perkawinan. Menurut Tihami dan Sohari Sahrani hak-hak suami tersebut meliputi :

- 1) Ditaati dalam hal yang bukan maksiat.
- 2) Istri menjaga dirinya sendiri dan harta suami.
- 3) Menjauhkan diri dari mencampuri sesuatu yang menyusahkan suami.
- 4) Tidak bermuka masam di hadapan suami.
- 5) Tidak menunjukkan keadaan yang tidak disenangi suami.⁷⁷

Hak-hak suami di atas menunjukkan bahwa ruang lingkup hak suami berbeda dengan hak istri. Hak suami lebih kepada hak non materi, dalam bentuk kepatuhan istri, dan muasyarah bil ma'ruf, yang ditunjukkan oleh sikap istri dalam kehidupan sehari-

⁷⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Op.cit*, hal. 71

⁷⁷ Tihami dan Sohari Sahrani, *Fiqh Munakahat, Op.cit*, hal. 158

hari. Hak suami untuk ditaati oleh istri adalah hak yang wajar diterima suami dalam kapasitasnya sebagai pemimpin rumah tangga. Kepatuhan istri kepada suami tidak diartikan dalam konteks bawahan dan atasan, dengan kewenangan yang otoriter, tetapi kepatuhan yang didasarkan prinsip

c. Hak-hak Bersama Suami Istri

Hak bersama suami istri adalah hak bersama secara timbal balik dari pasangan suami istri terhadap yang lainnya. Hak-hak bersama tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bolehnya bergaul, dan bersenang-senang di antara keduanya. Inilah hakikat sebenarnya dari perkawinan itu.
- 2) Timbulnya hubungan suami dengan keluarga istrinya dan sebaliknya hubungan istri dengan keluarga suaminya, yang disebut *mushahahah*.
- 3) Hubungan saling mewarisi di antara suami istri. Setiap pihak berhak mewarisi pihak lain bila terjadi kematian.⁷⁸

⁷⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh, Op.cit*, hal. 123

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt

Sengketa jual beli tanah yang berstatus harta bersama atau harta gono gini terjadi di Kota Surakarta. Adapun duduk perkara dalam sengketa ini bermula pada tanggal 26 September 1994, ketika P (Terlawan II) menjual sebidang tanah dan bangunan (objek sengketa) kepada Almarhum AJ (Ayah kandung Y atau Pelawan) yang terletak di Jalan Adi Sumarmo Nomor 51 Kelurahan Nusukan, Kecamatan, Banjarsari, Kota Surakarta, seluas +/- 498 m², dengan SHM Nomor 1576 dan jual beli ini dilakukan di hadapan PPAT TS, S.H. Tanah dan bangunan ini SHM atas nama P (Terlawan II), namun harta ini diperoleh P selama menikah dengan AZ (Terlawan I). Penjualan objek sengketa antara Terlawan II dan Ayah Pelawan dilakukan tanpa pengetahuan dan persetujuan dari Terlawan I, meskipun Terlawan I dan Terlawan II sudah bercerai pada tanggal 5 Desember 1994, namun jual beli objek sengketa ini dilakukan saat mereka masih berstatus suami istri. Artinya objek sengketa ini memang benar adalah sebuah harta bersama atau harta gono gini. Perkara ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Surakarta dengan Putusan Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN Skt. Adapun beberapa

pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN Skt adalah sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa terhadap harta bersama/ gono gini maka kepada suami atau istri tidak boleh mengalihkan atau memindahtangankan tanpa persetujuan keduanya.
2. Menimbang, bahwa kenyataan harta bersama/gono gini tanah dan bangunan obyek sengketa telah dijual oleh Terlawan II kepada orang tua Pelawan (AJ) pada tanggal 26 September 1994 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Terlawan I sedangkan Terlawan II bercerai dengan Terlawan I pada tanggal 5 Desember 1994 dengan Akta Cerai No.25/AC/1996/PA.Ska. tanggal 26 Februari 1996.
3. Menimbang, bahwa dari keadaan seperti terurai diatas maka pejualan harta bersama/gono gini (obyek sengketa) oleh Terlawan II kepada orang tua Pelawan adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, sehingga manakala ada pihak pihak yang dirugikan atas perbuatan Terlawan II maka hal itu tidak boleh merugikan haknya Terlawan I yang dalam hal ini adalah hak seperdua dari harta bersama /gono goni (obyek sengketa) sebagaimana telah diputuskan dalam perkara Nomor 48 /Pdt.G/2002/PN.Ska tanggal 13 November 2002 sehingga apabila ada pihak yang dirugikan atas perbuatan Terlawan II itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Terlawan II.
4. Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I memiliki sebagian dari harta bersama /gono gini (obyek sengketa) sebagaimana telah

diuraikan diatas maka Penetapan Eksekusi pembagian harta bersama No.35/Pen.Pdt/Eks/2017/ PN.Skt tanggal 16 April 2018 sudah tepat sehingga perlawanan Pelawan yang minta supaya Penetapan sita eksekusi tersebut diangkat haruslah ditolak.

5. Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak benar.
6. Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum pokok/utama dari Perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak sehingga petitum lain yang merupakan petitum asessoir/tambahan tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak pula.

Kesimpulan dari hasil putusan Nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN Skt. adalah hakim menolak seluruh permohonan Pelawan karena objek sengketa memang benar merupakan harta bersama dan dalam pengalihan atau penjualannya Terlawan II tidak meminta izin dari Terlawan 1 .

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sengketa ini adalah membuat akta Jual Beli antara Almarhum Ayah Pelawan dengan Terlawan II. Dalam perbuatan pembuatan Akta Jual Beli ini PPAT membuat kesalahan karena Akta Jual Beli tanah yang dibuatnya adalah objek harta bersama yang dilakukan pengalihan atau jual beli tanpa persetujuan dari istri Terlawan II (Terlawan I). Dalam hal ini PPAT harus bertanggungjawab secara hukum terhadap perbuatan hukum yang sudah dilakukannya.

PPAT selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan

bantuan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Hal ini dilakukan PPAT karena la oleh ketentuan undang-undang ditugaskan untuk membuat akta otentik yang dikehendaki oleh undang-undang.⁷⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

⁷⁹ Ronal Ravianto, Amin Purnawan, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Tahun 2017, Unissula, hal.572

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.⁸⁰ Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 6 ayat (2) ini hanya menyebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

⁸⁰ A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung hal. 42

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli.
- b. Tukar Menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- g. Pemberian Hak Tanggungan.
- h. Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari dua macam, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan pemberian kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum

mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuatnya.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁸¹ Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan

⁸¹ *Ibid.* hal. 83

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya.

- b. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu: Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

2. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Kewajiban PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat

(1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa :

- 1) Kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 menyebutkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban :

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta dibuatnya kepada Kepala Kantor pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT didaerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - b) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada kepala Kantor Pertanahan.
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain itu PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut...”*bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan*”.

Kewajiban PPAT dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini jual beli tanah, kemudian PPAT melakukan Pendaftaran balik nama sertipikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti

pembayaran permohonan balik nama, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya dikantor pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama .

b. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengganti dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah. Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan tanah (SKT) yang

diketahui oleh Camat setempat. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Sebagai berikut :

- 1) PPAT wajib bersumpah.
- 2) PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib menyelenggarakan suatu “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
- 4) PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya.
- 5) PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-

larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan;
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
 - a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
 - b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipkat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah.
 - c) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya.
- f) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

PPAT dalam transaksi jual beli tanah, biasanya akan meminta persyaratan. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat yang diteliti, yaitu:

1. Syarat materiil, antara lain:
 - a. Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah
 - b. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah
 - c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat formil untuk tanah yang bersertifikat, meliputi:

a. Data tanah, terdiri dari:

- 1) Sertifikat tanah asli
- 2) Bukti telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 3) Surat Setoran BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)
- 4) Surat Setoran PPh (Surat Setoran Pajak Penghasilan)
- 5) Jika sertifikat hak atas tanah sudah tidak dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), harus ada bukti pencabutan Surat Roya dari Bank yang bersangkutan.

b. Data penjual dan pembeli.

Akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk akta otentik. Adapun prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah untuk tanah yang sudah bersertifikat dengan syarat :

Dari pihak penjual:

- 1) Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
- 2) Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- 3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 4) Surat pernyataan persetujuan menjual istri atau suami bagi yang telah berkeluarga
- 5) Kartu Keluarga (KK).

Dari pihak pembeli:

- 1) Bukti identitas berupa KTP

- 2) Kartu Keluarga (KK)
- 3) Uang tunai untuk pembayaran di hadapan PPAT atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati penjual dan pembeli, seperti cek dan bilyet giro.

Syarat formil maupun materiil diatas jika ada yang tidak terpenuhi, maka akan memungkinkan jika akta jual beli yang diterbitkan akan mengandung unsur sengketa. Jika akta ini mengandung sengketa maka tidak hanya berakibat kerugian kepada penjual dan pembeli saja, melainkan juga akan berakibat kerugian bagi PPAT yang membuat akta tersebut. Beberapa penyebab dari batalnya sebuah akta jual beli maupun sertifikat tanah adalah adanya pemalsuan dokumen dari para pihak yang mengajukan sebuah akta jual beli / sertifikat tanah.

Syarat formil dalam jual beli tanah adalah surat persetujuan istri atau suami. Pernyataan persetujuan ini sangat penting, karena hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dan dijual tanpa persetujuan suami istri. Seperti dalam kasus sengketa dalam putusan nomor 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt.

Objek sengketa dalam kasus ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Adi Sumarmo Nomor 51 Kalurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, seluas +/- 498 m². Status tanah dan bangunan tersebut adalah harta bersama Terlawan 1 (AZ) dengan Terlawan II (P). Pada saat Terlawan II menjual tanahnya, almarhum orangtua Pelawan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu perihal status tanah tersebut.

Sehingga timbulah sengketa yang mengakibatkan kerugian materil dari Pihak Pelawan. Pada kasus ini PPAT tidak mencermati terlebih dahulu terhadap objek tanah dan bangunan yang dibuatkan akta jual beli, sehingga dalam hal ini PPAT dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁸² Menurut Hermin Hediati Koeswadji suatu perbuatan melawan hukum dalam konteks pidana atau perbuatan yang dilarang oleh undang-undang dan diancam dengan pidana mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Unsur objektif adalah unsur-unsur yang terdapat di luar manusia yang dapat berupa:
 - a. Suatu tindakan atau tindak tanduk yang dilarang dan diancam dengan sanksi pidana, seperti memalsukan surat, sumpah palsu, pencurian.
 - b. Suatu akibat tertentu yang dilarang dan diancam sanksi pidana oleh undang-undang, seperti pembunuhan, penganiayaan.
 - c. Keadaan atau hal-hal yang khusus dilarang dan diancam sanksi pidana oleh undang-undang, seperti menghasut, melanggar kesusilaan umum.

⁸² Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, CV. Farisma Indonesia, Yogyakarta, hal. 85

2. Unsur subjektif, yaitu unsur-unsur yang terdapat di dalam diri manusia. Unsur subjektif dapat berupa:
 - a. Dapat dipertanggungjawabkan (*toerekeningsvatbaarheid*).
 - b. Kesalahan (*schuld*).⁸³

Beberapa ketentuan dalam KUHP yang terkait dengan akta PPAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:⁸⁴

1. Membuat dan menggunakan surat palsu atau menyuruh orang lain memakai surat palsu [Pasal 263 ayat (1)]. (Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancamjika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun).
2. Sengaja memakai surat palsu [Pasal 263 ayat (2)]. (Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian).
3. Melakukan pemalsuan surat, atas: akta-akta otentik, surat hutang, sertifikat utang, talon, tanda bukti deviden atau bunga, surat kredit atau surat dagang [Pasal 264]. Pemalsuan surat diancam dengan

⁸³ Liliana Tedjosapatro, *oc.cit*, hal. 51

⁸⁴ Mujiatno, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 263

pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun, jika dilakukan terhadap:

a. Akta-akta otentik; b. Surat utang atau sertifikat utang dari suatu negara atau bagiannya ataupun darj suatu lembaga umum; c. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai; d. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu; e. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan, diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

4. Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik; [Pasal 266]. (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, di ancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun; (2) diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian).

5. Melakukan, menyuruh melakukan, dan/atau turut serta melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya [Pasal 55 jo.Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau Pasal 264 atau Pasal 266], yaitu : (1) dipidana sebagai pelaku tindak pidana: a. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, b. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesetan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan; (2) terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya).
6. Membantu melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya; (Pasal 56 jo.Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau Pasal 264 atau Pasal 266).(Dipidana sebagai pembantu kejahatan (maksimum pidana pokok terhadap kejahatan dikurangi per tiga):ke-1.Mereka yang sengaja member bantuan pada waktu kejahatan dilakukan;ke-2. Mereka yang sengaja memberikan kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan).
7. Pejabat menerima hadiah atau janji, karena kekuasaan atau kewenangannya yang berhubungan dengan jabatannya; [Pasal 418). (Seorang pejabat yang menerima hadiah atau janji padahal diketahui atau sepatutnya harus diduganya, bahwa hadiah atau janji itu diberikan

karena kekuasaan atau kewenangan yang berhubungan dengan jabatannya, atau yang menurut pikiran orang yang member hadiah atau janji itu ada hubungan dengan jabatannya diancam dengan pidana penjara paling lama tiga tahun enam bulan).

8. Pejabat menerima hadiah atau janji, untuk menggerakkan supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya; [Pasal 419). (Diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun seorang pejabat: 1. Yang menerima hadiah atau janji padahal diketahuinya bahwa hadiah atau janji itu diberikan untuk menggerakkannya supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya; 2. Yang menerima hadiah atau janji padahal diketahuinya bahwa hadiah itu diberikan sebagai akibat atau karena si penerima telah melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya).

Bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung sengketa adalah:

1. Tanggungjawab Administrasi

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung suatu sengketa / cacat hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang

menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37/1998 telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 Jo.Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

2. Pertanggungjawaban PPAT Secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak

yang merasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

3. Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana

telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kePPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.⁸⁵

Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 2016 Pasal 10 ayat (2) dijelaskan bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena beberapa hal yaitu:

1. Permintaan sendiri.
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk.
3. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
4. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

⁸⁵ Dhona Cristin, 2017, Analisis Atas Diketahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT, *Jurnal USU*, Vol 14 (2017), Universitas Sumatera Utara, hal. 12

Pasal 10 ayat (3) PPAT juga dapat diberhentikan dengan tidak hormat jika melanggar ketentuan sebagai berikut:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
2. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Kasus yang penulis analisis, pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT adalah membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik yang obyeknya merupakan harta bersama yang belum dibagi, dan dijual oleh suami (Terlawan II) tanpa persetujuan istri (Terlawan I). Sebagaimana diatur dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Pasal 10 ayat (3) huruf (a) bahwa tindakan yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:⁸⁶

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang sengketa atau konflik pertanahan.
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik

⁸⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya.

4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya.
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT.
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak.
8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyeknya masih sengketa.
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak.
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT adalah membuat akta mengenai hak atas tanah/ yang obyeknya masih sengketa atau objek harta bersama yang belum dibagi dan dijual tanpa izin dan sepengetahuan ahli waris. Hal ini sesuai dengan ketentuan penjelasan peraturan pemerintah nomer 24 tahun 2016 angka 8, dan termasuk dalam kategori pelanggaran berat. Sehingga menurut Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 2016 Pasal

10 ayat (2), PPAT dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat.

Penulis dalam penelitian ini menggunakan teori tanggungjawab hukum sebagai pisau analisa. Berdasarkan teori tanggungjawab, PPAT harus bertanggungjawab atas pelanggaran hukum yang dilakukannya.

Menurut Hans Kelsen tanggungjawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Hans Kelsen dalam teori tanggung jawabnya yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa seseorang tersebut memikul tanggung jawab hukum,

subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁸⁷

Menurut penulis dikaji dari teori tanggungjawab, tanggungjawab PPAT dapat disebut sebagai tanggung jawab mutlak, bukan tanggungjawab individu. Hal ini karena kesalahan yang dilakukan oleh PPAT bukan dilakukan sendiri secara sengaja, melainkan karena ketidaksengajaan karena kurang cermat atau kurang kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli. PPAT seharusnya melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap status tanah yang akan dibuatkan akta jual beli. Seperti dalam kasus No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, yang mana objek sengketa merupakan tanah harta bersama yang belum dibagi. Dan penghadap atau penjual dalam melakukan jual beli tidak izin seluruh pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya PPAT tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya. Pelanggaran terhadap suatu ketentuan UU dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain disebut perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*.⁸⁸

Perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya

⁸⁷ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal 140

⁸⁸ Rosa Agustina, et.al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Edisi ke-1, Pustaka Larasan, Bali, hal. 4

menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hal tersebut juga harus memperhatikan mengenai unsur kesengajaan atau tidak. Apabila tidak ditemukan unsur kesengajaan hal tersebut berarti dalam melaksanakan jabatannya seorang PPAT melaksanakannya dengan ketidakcermatan atau tidak memperhatikan kehati-hatian.

Mengenai sanksinya, sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum. Sanksinya berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima oleh PPAT atas tuntutan para penghadap jika akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Sanksi akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum merupakan sanksi eksternal, yaitu sanksi terhadap PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan terhadap (atau untuk kepentingan) para pihak yang menghadap PPAT dan pihak lainnya yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi.⁸⁹

Akta PPAT yang merupakan akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun apabila melanggar ketentuan tertentu akta tersebut menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Suatu akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Sesuatu yang tidak

⁸⁹ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.2, Refika Aditama, Bandung, hal.99.

pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Dengan demikian seharusnya akta yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada para pihak yang tersebut dalam akta.⁹⁰ Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris/PPAT tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan melainkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris/PPAT dengan para penghadap.

Akta otentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan ketika syarat-syarat dalam akta otentik tersebut tidak terpenuhi, baik syarat materiil ataupun syarat formilnya. Pengujian apakah akta otentik tersebut memenuhi syarat-syarat tersebut menjadi kewenangan pengadilan untuk memeriksa. Pengadilan dalam memeriksa untuk membatalkan suatu akta tergantung permintaan pihak yang mengajukan gugatan atau permohonan, karena pembatalan suatu akta adalah bagian dari

⁹⁰ Nabila Ayu, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG), *Jurnal hukum*, <http://notary.ui.ac.id>, hal. 446

hukum perdata sehingga pengadilan pada prinsipnya sifatnya pasif, hanya memeriksa serta mengadili apa yang di ajukan oleh penggugat.⁹¹ Pengadilan dalam membatalkan akta otentik mendasarkan pada undang-undang yang berlaku, apakah akta otentik di buat itu melanggar ketentuan perundangan atau tidak, melawan hukum atau tidak.

Menurut penulis, dikaji dari teori tanggungjawab, PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memang memiliki tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta autentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang.⁹² Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap PPAT tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan melainkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara PPAT dengan para penghadap.

⁹¹ Soegeng Ari, Gunarto, Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan , *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 Tahun 2017, Unissula, hal.325

⁹² *Ibid.*, hal. 451

Menurut penulis berdasarkan teori tanggungjawab hukum, tanggungjawab PPAT sangat besar dalam perbuatan hukum pembuatan AKTA Bersama. Tanggungjawab ini berkaitan erat dengan peran PPAT itu sendiri. Peranan PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah sangatlah diperlukan terutama dalam menyelesaikan masalah di bidang pertanahan; tujuannya agar tidak ada lagi penyalahgunaan yang menyangkut masalah peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak. Sebab peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak dapat merugikan pihak yang bersangkutan yaitu pembeli terutama yang menyangkut perlindungan hukumnya. Oleh karenanya, perlu kejujuran dan kecermatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah agar tidak ada lagi pihak yang merasa dirugikan dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, terutama pihak pembeli yang tentunya akan merasa terlindungi, serta terjamin kepastian hukumnya berkenaan dengan status kepemilikan tanahnya oleh Pemerintah.

Berdasarkan uraian disimpulkan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt dikaji dari teori tanggungjawab adalah tanggungjawab mutlak yang diakibatkan karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT kurang cermat dan hati-hati. Akibat putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah akta No. 112/Banjarsari/94 yang merupakan akta penjualan harta bersama/gono gini (obyek sengketa) oleh Terlawan II kepada orang tua Pelawan adalah perbuatan yang bertentangan

dengan hukum. Dengan dinyatakannya akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum, maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak Pelawan. PPAT harus ikut bertanggungjawab atas kerugian materiil yang diderita oleh para pihak.

B. Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt

Perkawinan dalam Pasal 26 KUHPerdara adalah sah jika dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Konsekuensi dari pengaturan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 81 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tidak ada suatu upacara keagamaan yang dapat dilaksanakan sebelum kedua belah pihak mencatatkan perkawinannya di hadapan pegawai Catatan Sipil yang kemudian dibuktikan kepada Pejabat Agama sehingga barulah kedua belah pihak dapat melangsungkan upacara keagamaan. Berdasarkan pengaturan tersebut, dapat dilihat bahwa KUHPerdara hanya melihat suatu perkawinan dari segi hubungan keperdataannya saja, namun tidak melihat dari segi hukum agama.⁹³

Pelaksanaan perkawinan antar laki-laki sebagai suami dan perempuan sebagai istri untuk membentuk sebuah keluarga harmonis dan juga dengan upaya perceraian bagi kehidupan keluarga yang menyangkut

⁹³ Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, 2015, *Hukum Perkawinan dan Hukum Keluarga di Indonesia*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 3

permasalahan ekonomi maupun sosial. Perceraian pada dasarnya adalah hal yang dianggap dalam suatu hubungan suami istri, sudah tidak lagi mempunyai satu tujuan yang sama. Mengenai tentang perceraian undang-undang perkawinan secara tegas tidak mengatur, melainkan hanya menentukan bahwa perceraian hanyalah satu sebab dari putusnya perkawinan. Di samping sebab lain yakni kematian dan putusan pengadilan. Perceraian ialah penghapusan perkawinan karena keputusan hakim atau tuntutan salah satu pihak dalam perkawin.⁹⁴

Setiap pasangan secara umum tidak ada yang menginginkan untuk melakukan perceraian. Perceraian merupakan bagian dari perkawinan, maka dari itu tidak ada perceraian tanpa perkawinan terlebih dahulu. Perkawinan adalah tahap awal dalam kehidupan bersama antara suami dengan istri yang diatur dalam hukum agama dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di suatu, sedangkan perceraian adalah merupakan akhir dari kehidupan bersama antara suami dengan istri. Setiap pasangan menginginkan perkawinan yang langgeng dan utuh, tetapi ada juga beberapa yang umur perkawinan hanya sebentar saja. Perceraian merupakan putusnya hubungan perkawinan antara suami dengan istri, maka dari itu, banyak masyarakat yang mengatakan adalah perkawinan yang gagal antara suami dengan istri.⁹⁵

⁹⁴ Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 23.

⁹⁵ Aditya Minang, Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembagian Harta Bersama, *Jurnal Selisik* - Volume 7, Nomor 2, Desember 2021, hal.18

Perceraian merupakan putusnya hubungan perkawinan antara suami dengan istri, maka dari itu, banyak masyarakat yang mengatakan adalah perkawinan yang gagal antara suami dengan istri. Dalam hal terjadinya perceraian, timbulah mengenai harta di dalam perkawinan, harta tersebut dibedakan menjadi dua yaitu harta bersama dan harta bawaan. Mengenai masalah harta tersebut, telah diaturnya undang- undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan pada Pasal 35, yaitu sebagai berikut harta benda yang didapat selama perkawinan merupakan harta bersama dan Harta yang didapat melalui hadiah atau warisan yang di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain adalah merupakan harta bawaan. Harta bersama adalah harta yang diperoleh pasangan suami istri secara bersama-sama selama masa dalam ikatan perkawinan. Harta gono-gini dan perjanjian perkawinan sering luput dari perhatian masyarakat karena sering menganggap perkawinan adalah suatu yang suci sehingga tidak etis jika membicarakan masalah harta benda apalagi pembagian harta bersama selama perkawinan jika suatu saat terjadi perceraian.⁹⁶

Pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama seharusnya disetujui oleh pasangan suami istri, karena masing-masing pihak suami dan istri memperoleh bagian yang sama, yaitu setengah dari seluruh harta bersama. Hal ini disebabkan dengan status suami istri dalam perkawinan tanpa perjanjian kawin setelah menikah terjadi pencampuran

⁹⁶ J. Andy Hartanto, 2012, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Cet.2, Laksbang Grafika, Yogyakarta, hal. 15.

harta pribadi yang diperoleh dari masing-masing pasangan suami istri menjadi harta bersama.⁹⁷

Pasangan suami istri yang melangsungkan perkawinan tanpa adanya perjanjian perkawinan maka berlaku Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yaitu harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Dalam harta benda perkawinan menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, terdapat 2 bagian harta, yaitu:

1. Harta Bersama

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung sampai putusnya perkawinan tanpa membedakan dari mana harta itu berasal. Ruang lingkup harta yang merupakan harta bersama adalah:⁹⁸

- a. Hasil dan pendapatan suami
- b. Hasil dan pendapatan istri
- c. Hasil dan pendapatan dari harta pribadi suami maupun istri, walaupun harta pokoknya tidak termasuk ke dalam harta bersama, asal semuanya diperoleh sepanjang perkawinan.

2. Harta Pribadi

Harta pribadi adalah harta bawaan yang tetap ada di bawah penguasaan suami istri yang diperoleh sebelum mereka melangsungkan perkawinan dan dibawa ke dalam perkawinan. Harta

⁹⁷ Elva, Liza, Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/Pdt.G/2019/PNKTB), *Jurnal Hukum*, hal. 294

⁹⁸ J. Satrio, 1991, *Hukum Harta Perkawinan*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 189.

tersebut tetap menjadi harta pribadi sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta pribadi meliputi:

- a. Harta masing-masing suami istri yang dibawa ke dalam perkawinan, termasuk hutang-hutang yang dimiliki sebelum perkawinan dan belum dilunasi.
- b. Harta benda yang diperoleh sebagai hadiah, kecuali ditentukan lain.
- c. Harta benda yang diperoleh karena adanya pewarisan, kecuali ditentukan lain.
- d. Hasil dari harta milik pribadi suami istri sepanjang perkawinan berlangsung, termasuk hutang yang ditimbulkan dalam pengurusan harta pribadi tersebut.

Harta bersama dalam perkawinan akan terus mengikat pasangan suami istri sepanjang mereka masih dalam ikatan perkawinan karena suami istri memiliki hak terhadap harta tersebut, sehingga jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan maka perbuatan tersebut batal demi hukum.

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 suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama. 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 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan:

1. Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami.
2. Harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum.
3. Sertipikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Maka, tindakan yang mengalihkan harta bersama tanpa persetujuan suami/istri, adalah perbuatan melawan hukum dan pengalihan objek dalam bentuk apapun dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Upaya hukum jika suami menjual sebagian harta bersama seperti tanah dan rumah tanpa persetujuan istri adalah dapat menggugat secara perdata ke pengadilan negeri dan/atau melaporkan tindak pidana ke

kepolisian. Istri dapat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap suami untuk mengganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Selain itu, Istri juga dapat melaporkan 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).

Jual beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum yang sah dimata hukum yang mengikat dua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila terjadi suatu hal yang ketidaksesuaian atau terdapat pihak yang dirugikan hal ini yang dapat dituntut atau disarankan di depan pengadilan. Syarat bahwa jual beli Hak atas Tanah yang bersertifikat maupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal-hal di atas menimbulkan permasalahan mengenai hak yang akan dituntut Ahli Waris yang merasa dirugikan, pihak pembeli yang juga ingin mendapat perlindungan Hukum, dan kedudukan dari status kepemilikan tanah yang sudah didaftarkan mengakibatkan permasalahan ini harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan karena para Pihak beranggapan tidak dapat lagi

menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan, musyawarah dan mufakat.⁹⁹

Objek sengketa tanah dalam Putusan No. 253/Pdt.P1w/2018/PN.Skt adalah tanah dan bangunan yang merupakan harta yang diperoleh selama Terlawan II menikah dengan Terlawan I. Objek Harta bersama tersebut dijual oleh Terlawan II kepada Almarhum Ayah Kandung Pelawan tanpa persetujuan dari Terlawan I (mantan istrinya). Meskipun sudah bercerai, Terlawan II seharusnya mendapat persetujuan dari Terlawan I dan seluruh ahli waris yang berhak, karena objek sengketa tersebut adalah harta yang belum dibagi.

Jual Beli harta bersama diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut :

1. Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan: "*Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.*" Terhadap harta bersama (gono gini) tidak dapat dialihkan / dijual atau digadaikan (dijaminkan) kepada pihak lain, kecuali terdapat persetujuan bersama antara suami dan isteri.
2. Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan: "*Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.*"

⁹⁹ Indah Widya, Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain, *Skripsi Hukum*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, Tahun 2019, hal. 7

3. Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam (KHI) : “Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.”

Jual beli memiliki syarat penting yang harus diperharikan yaitu sebagai berikut :

1. Subjek

Seseorang yang berhak atas suatu tanah, tetapi orang itu berwenang menjualnya, kalau tidak terpenuhi syarat tertentu. Di dalam jual beli yang bertindak sebagai penjual dan siapa pula pembeli adalah subjek dari jual beli. Dalam hal penjual berhak menjual, hal pertama yang harus jelas ialah, calon penjual harus berhak menjual tanah itu. Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah tersebut itu adalah si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu, pemegang hak itu disebut pemilik.

2. Objek

Objek jual beli adalah barang-barang tertentu, yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya. Dan barang-barang tersebut tidak dilarang Undang-Undang untuk diperjual belikan. Dalam hal ini objek jual belinya adalah hak atas tanah dan bangunan yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan

mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Objek jual beli adalah hak atas tanah , tentu saja batas-batas tanah itu harus diketahui, supaya tidak terjadi keragu-raguan. Kalau tanah sudah bersertifikat, maka batas-batas tanah, juga luas, panjang dan lebarnya sudah ditulis dalam surat ukur atau gambar situasi. Jika tanah belum bersertifikat, maka batasbatas itu harus dijelaskan oleh penjual dan pembeli. Dalam jual beli hak atas tanah, sering kali bangunan dan tanaman di atas tanah yang bersangkutan turut menjadi objek. Maka sebelum dibuat akta jual beli harus jelas apakah bangunan atau tanaman di atas tanah itu turut dijual (dibeli) atau tidak. Hal itu nanti disebut secara tegas dalam akta jual beli, kalau tentang bangunan dan tanaman itu tidak disebut dalam akta jual beli, maka berlaku asas pemisahan horizontal.¹⁰⁰

Subjek jual beli dalam sengketa No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt tidak dapat memenuhi syarat jual beli, karena Penjual (Terlawan II) bukanlah orang yang sepenuhnya berhak menjual tanah tersebut. Dalam jual beli penjual haruslah orang yang mempunyai hak penuh atas tanah tersebut. Sehingga jual beli antara Terlawan II dan Almarhum Ayah Pelawan dalam hal ini dapat dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi unsur atau syarat dalam jual beli.

¹⁰⁰ Effendi Perangin., 1990, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 10

Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah harta bersama yang belum dibagi atau tanah harta warisan maka ada ketentuan-ketentuannya yaitu:

1. Membuat AJB jual beli Tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana yang dijabarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bnagunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan AJB harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan.
2. Surat Keterangan Ahli Waris. Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris ini dipakai sebagai dasar atau alas hak dalam

pembuatan AJB hak atas tanah yang berasal dari pewaris. Selain digunakan sebagai dasar atau alas hak, surat keterangan ahli waris ini juga dimaksudkan agar masyarakat dengan tepat dan pasti mengetahui siapa saja yang berhak atas harta yang ditinggalkan oleh pewaris. Surat Keterangan Waris ini yang menjadi dasar PPAT dalam pembuatan AJB. PPAT akan membuat AJB yang nantinya akan di tanda tangani oleh para ahli waris sebagai tanda persetujuan (karena sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris), jika karena satu dan dua hal salah satu ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris setempat atau dibuat surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris.¹⁰¹

Berdasarkan penjelasan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui kepunyaan orang lain. Dalam Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal, dan si penjual harus melakukan pengembalian uang dan barang, atau bentuk lain yang setara¹⁰²

¹⁰¹ Indah Widya, *Op.cit.*, hal. 34

¹⁰² *Ibid.*, hal.31

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan.¹⁰³ Berdasarkan kasus sengketa tanah dalam Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, akta jual beli nomor 112/Banjarsari/1994 tanggal 26 September 1994 antara Terlawan II dengan Ayah Kandung Pelawan adalah tidak sah atau batal demi hukum. Pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut tidak didasari dengan itikad yang jujur dari Terlawan II. Hal ini juga mengakibatkan PPAT terlibat dalam perbuatan melawan hukum. Akta jual beli yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat mengakibatkan akta tersebut menjadi akta dibawah tanah, dan penjualan terhadap tanah tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum. Putusan kasus sengketa No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, juga memutuskan bahwa tanah dan bangunan tersebut dilakukan Penetapan sita eksekusi. Akibat dari sita eksekusi objek tanah dan bangunan tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak khususnya dalam hal ini adalah Pihak Pelawan atau Pihak ahli waris almarhum Pembeli.

Kondisi ini menuntut adanya jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan hak-hak atas tanah untuk setiap warga negara maupun badan hukum. Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan pengejawantahan dari tujuan negara yang didasari nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian

¹⁰³ Abdul Manan, Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama, *Jurnal Mimbar Hukum*, al-Hikmah & DITBINBAPERA, Jakarta, No. 52 Th XII 2007. hal. 7.

mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.¹⁰⁴

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.¹⁰⁵

Penulis selain menggunakan teori tanggungjawab juga menggunakan teori kepastian hukum sebagai pisau analisis dalam penelitian ini. Menurut

¹⁰⁴ Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Naskah Akademik*, Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, tahun 2019, hal.106

¹⁰⁵ Istanti, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, Unissula, hal. 274

teori kepastian hukum Jan Michael Otto, kepastian hukum dapat dicapai apabila:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadap aturan tersebut.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti dinilai sebagai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.¹⁰⁶

Kepemilikan bersama yang terikat ialah suatu kepemilikan bersama atas suatu benda yang merupakan salah satu akibat dari suatu peristiwa hukum yang lain. Untuk kepemilikan bersama yang terikat, para pemilik bersamanya disebut juga pemilik-serta hanya dapat mengambil tindakan-tindakan kepemilikan/beschikking atas benda milik bersama mereka secara

¹⁰⁶ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017, hal. 139-157.

bersama-sama sebagai keseluruhan pemilikserta.¹⁰⁷ Oleh karena itu dikaji berdasarkan teori kepastian hukum, agar terdapat kepastian hukum mengenai siapa yang berwenang melakukan tindakan-tindakan pemilikan/beschikking atas harta bersama dalam perkawinan, seyogianya dalam sertipikat hak atas tanah yang merupakan harta bersama tercantum nama suami dan nama istri sebagai pemegang hak atas tanahnya. Begitupun dalam peralihannya melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta jual beli PPAT.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.¹⁰⁸

Menurut Penulis, ditinjau dari teori kepastian hukum, perwujudan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

¹⁰⁷ J. Satrio, 1998, *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 27

¹⁰⁸ Istanti, Akhmad Khisni, *Op.Cit.*, hal.274

menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menjadi kewenangan dan tanggungjawab Pemerintah yang pelaksanaannya dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Berdasarkan teori kepastian hukum, maka begitu pentingnya kedudukan PPAT sebagai bagian dari terciptanya kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Namun demikian, dalam kasus penelitian ini, PPAT tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak bertindak dengan cermat dan penuh kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya, sehingga mengakibatkan kepastian hukum terhadap para pihak terutama pihak Pelawan tidak dapat terjamin sebagaimana mestinya.

Pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan melalui akta jual beli yang dibuat oleh tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat sahnya akta jual beli. Dengan tetap dibuatkannya akta jual beli tersebut terjadilah perbuatan melawan hukum sehingga akta tersebut batal demi hukum. Pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli harus dilindungi oleh hukum, PPAT harus mempertanggungjawabkan secara perdata dan administratif guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan hukum diharapkan dapat mengatur semua segi kehidupan dalam masyarakat serta dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam jual beli tanah dengan status tanah hak milik memiliki hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan, atas kewenangan dari suami isteri tersebut dapat atau tidaknya memiliki hak milik atas tanah. Sehingga perlu adanya perjanjian perkawinan yang dibuat sebelum atau pada saat dilangsungkannya perkawinan, karena akan memudahkan pengaturan harta benda masing-masing. Perjanjian perkawinan harus dijelaskan lebih terperinci, misal dari penjelasannya dimaknai sebagai alat pembuktian di kemudian hari jika terjadi perceraian, pewarisan, atau ketika tanah akan dijual kepada pihak lain untuk menghindari penyeludupan hukum. Sehingga jelas kepemilikan hak atas tanah tersebut bukan bagian dari harta bersama. Untuk itulah, Pemerintah harus segera memperbaiki dengan mencantumkan penjelasan, atau mengeluarkan undang-undang pertanahan yang menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan, akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah tidak sah dan batal demi hukum. Akibatnya pihak Pelawan menderita kerugian materiil. Sehingga ditinjau dari teori kepastian hukum, jual beli ini tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi Pihak Pembeli, sehingga Terlawan II dan PPAT harus dapat bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

C. Contoh Akta / Litigasi

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

ARY PATRIA WISNU, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jl. Palagan No. 49. B KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax (024) 76921712 / 082134755534 /081390999391

AKTA JUAL BELI

Nomor : 04/2021.

Lembar pertama

-Pada hari ini Kamis, tanggal sembilanbelas bulan Januari tahun duaribu duadua(19-01-2022). -----

hadir dihadapan saya **ARY PATRIA WISNU Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor 803/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang dan berkantor di Jalan Palagan Nomor 49.B Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan BAMBANG WIDUNA, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat

tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya ALIYAH HANUM**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322112308650001. -----

selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**". -----

II. Tuan DIRGANTARA SONY SEPTIAN, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-08-1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Talok, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Watuagung, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332201356740001. -----

selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

Hak Milik 0356/ Bergas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor 123/2002, terdaftar atas nama **BAMBANG WIDUNA** dengan Luas Hasil Ukur $\pm 593 \text{ M}^2$ (kurang lebih limaratus sembilanpuluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi

Bidang Tanah (NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-0009.0, terdaftar atas nama BAMBANG WIDUNA, terletak di ; -

 -Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Tuntang ; -----

-Desa : Delik ; -----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Obyek Jual Beli**". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 500.000.000, -- (limaratus juta Rupiah)**. -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

Pasal 3

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

Pasal 5

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2020 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2021 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Pasal 6

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta

Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

Pasal 7

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah. -----

Pasal 8

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya ERVINA WAHYUNI, Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Ambarawa, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kecamatan Ambarawa, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang-----

2. Nyonya FITRIA YULIASARI, Sarjana Ekonomi lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1

(satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

BAMBANG WIDUNA

SONY SEPTIAN

Persetujuan Istri

ALIYAH HANUM

Saksi

Saksi

ERVINA WAHYUNI

FITRIA YULIASARI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ARY PATRIA WISNU, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

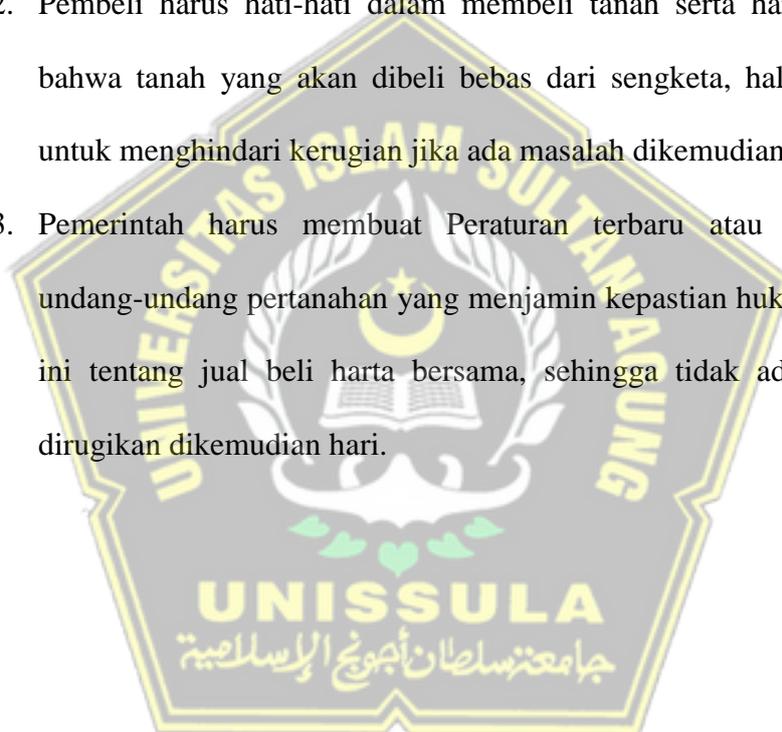
1. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah tanggungjawab mutlak yang diakibatkan karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT kurang cermat dan hati-hati. Akibat putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah akta No. 112/Banjarsari/94 yang merupakan akta penjualan harta bersama/gono gini (obyek sengketa) oleh Terlawan II kepada orang tua Pelawan adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dengan dinyatakannya akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum, maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak Pelawan. PPAT harus ikut bertanggungjawab atas kerugian materiil yang diderita oleh para pihak. Pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli harus dilindungi oleh hukum, PPAT harus mempertanggungjawabkan secara perdata dan administratif guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional.

2. Akibat hukum penjualan tanah hak milik atas harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt adalah adalah tidak sah dan batal demi hukum. Akibatnya pihak Pelawan menderita kerugian materiil. Sehingga ditinjau dari teori kepastian hukum, jual beli ini tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi Pihak Pembeli, sehingga Terlawan II dan PPAT harus dapat bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya. Peraturan hukum diharapkan dapat mengatur semua segi kehidupan dalam masyarakat serta dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam jual beli tanah dengan status tanah hak milik memiliki hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan, atas kewenangan dari suami isteri tersebut dapat atau tidaknya memiliki hak milik atas tanah. Sehingga perlu adanya perjanjian perkawinan yang dibuat sebelum atau pada saat dilangsungkannya perkawinan, karena akan memudahkan pengaturan harta benda masing-masing. Untuk itulah, Pemerintah harus segera memperbaiki dengan mencantumkan penjelasan, atau mengeluarkan undang-undang pertanahan yang menjamin kepastian hukum.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. PPAT harus memperhatikan kecermatan dan kehati-hatian dalam membuat akta autentik agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan, terutama harus mengikuti prosedur pembuatan akta dengan baik dan benar.
2. Pembeli harus hati-hati dalam membeli tanah serta harus dipastikan bahwa tanah yang akan dibeli bebas dari sengketa, hal ini bertujuan untuk menghindari kerugian jika ada masalah dikemudian hari.
3. Pemerintah harus membuat Peraturan terbaru atau mengeluarkan undang-undang pertanahan yang menjamin kepastian hukum, dalam hal ini tentang jual beli harta bersama, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 34

Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 25

Al-Qur'an Surah At-thaha ayat 55

B. Buku

A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I*, Mandar Maju, Bandung .

_____, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung.

A. Ridwan Halim, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Abdurrahman, 1997, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Mandar Maju, Surabaya.

Abuddin Nata, 2012, *Akhlak Tasawuf*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan.9, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Hukum Perkawinan Islam*, Yogyakarta, UII Press.

Ahmad Rafiq, 2000, *Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Ali Yusuf as-Subkhi, 2010, *Fiqh Keluarga*, alih bahasa Nur Khozin, Amzah, Jakarta.

Amir Syarifuddin, 2003, *Garis-garis Besar Fiqih*, Kencana, Jakarta.

Amiruddin & Zainal asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta.

Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.

- Anthon F. Susanto, 2010, *Ilmu Hukum Non Sistematis: Fondasi Filsafat Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Bahder Johan Nasution dan Sri Warjiati, 1997, *Hukum Perdata Islam*, Mandar Maju, Surabaya.
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid kedua, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, Universitas Trisaksi, Jakarta.
- _____, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agrari*, Djambatan Boedi, Jakarta.
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- Cst. Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendi Perangin., 1990, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.2, Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung.
- _____, 2007, *General Theory Of law and State*, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Happy Susanto, 2003, *Pembagian Harta Gono-gini Setelah Terjadinya Perceraian*, Visimedia, Jakarta.
- Hilman Hadi Kusuma, 2007, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundang-undangan Hukum Adat dan Hukum Agama*, Mandar Maju, Bandung.
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Huzaima Tahido Yango, 2005, *Masail Fiqhiyyah, Kajian Hukum Islam Kontemporer*, Angkasa Bandung.
- J Satrio, 1993, *Hukum Harta Perkawinan*, cet ke-3, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- J. Andy Hartanto, 2012, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Cet.2, Laksbang Grafika, Yogyakarta.

- Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional Jakarta.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kaelan, 2007, *Pendidikan Kewarganegaraan untuk Pendidikan Tinggi*, Paradigama, Jakarta.
- L. J. Van Apeldoorn, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Mohd. Idris Ramulyo, 1998, *Hukum Perkawinan Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan Zakat*, Grafindo, Jakarta.
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.
- Mujiatno, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet-4, Balai Pustaka, Jakarta.
- Rahmat Syafe'i, 2013, *Ilmu Ushul Fiqh*, Pustaka Setia, Bandung.
- Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Naskah Akademik*, Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, tahun 2019.
- Rosa Agustina, et.al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Edisi ke-1, Pustaka Larasan, Bali.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi.
- Sayyid Sabiq, 2006, *Fiqh Sunnah*, Juz 3, alih bahasa Nor Hasanuddin, Pena Pundi Aksara, Jakarta.

- Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung.
- Slamet Abiding Aminuddin, 1999, *Fikih Munakahat I*, Pustaka Yustisia, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soegiarto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, CV. Farisma Indonesia, Yogyakarta.
- Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta.
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta
- Sulaiman Rasyid, 2005, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algesindo, Bandung.
- Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, 2015, *Hukum Perkawinan dan Hukum Keluarga di Indonesia*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Abdul Manan, "Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama," *Jurnal Mimbar Hukum*, al-Hikmah & DITBINBAPERA, Jakarta. No. 52 Th XII 2007.
- Aditya Minang, Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembagian Harta Bersama, *Jurnal Selisik* - Volume 7, Nomor 2, Desember 2021.
- Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 35 Nomor 1 (Januari-Maret 2005).
- Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020
- Dhona Cristin, 2017, Analisis Atas Diketahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT, *Jurnal USU*, Vol 14 (2017), Universitas Sumatera Utara.
- Elva, Liza, Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/Pdt.G/2019/PNKTB), *Jurnal Hukum*.
- Fence M. Wantu, Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3 September 2012

- Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang.
- Indah Widya, Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain, *Skripsi Hukum*, Tahun 2019, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.
- Istanti, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, Unissula.
- Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.
- Nabila Ayu, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG), *Jurnal hukum*, <http://notary.ui.ac.id>.
- Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.
- Risma Permata Sari, Akibat Hukum Perseroan Terbatas Yang Didirikan Oleh Suami Istri Tanpa Perjanjian Kawin, *Jurnal Mimbar Keadilan*, Volume 14 Nomor 28 Agustus 2018 – Januari 2019.
- Ronal Ravianto, Amin Purnawan, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Tahun 2017, Unissula.
- Soengeng Ari, Gunarto, Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 Tahun 2017, Unissula.

D. Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kompilasi Hukum Islam

Putusan No. 253/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, dsb.

E. Internet

