

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OBJEK HARTA BERSAMA YANG
DIALIHKAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)**

TESIS



Oleh :

Sheila Hanifa Rosi Ayu

NIM : 21302200082

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OBJEK HARTA BERSAMA YANG
DIALIHKAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



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

2024

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OBJEK HARTA BERSAMA YANG
DIALIHKAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)**

TESIS

Oleh :

Sheila Hanifa Rosi Ayu

NIM : 21302200082

Program Studi : Kenotariatan

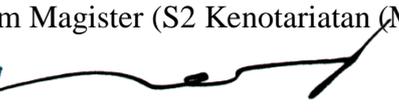
Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,


Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN. 06-2004-6701

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




Bambang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN. 06-1508-7903

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OBJEK HARTA BERSAMA YANG
DIALIHKAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)

TESIS

Oleh :

Sheila Hanifa Rosi Ayu

NIM : 21302200082

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 06-1508-7903

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH

NIDN. 06-2004-6701

Anggota

Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDK: 89-2094-0022

Mengetahui,

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



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 06-1508-7903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sheila Hanifa Rosi Ayu

NIM : 21302200082

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)" 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, Februari 2024

Yang Menyatakan



Sheila Hanifa Rosi Ayu
21302200082

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sheila Hanifa Rosi Ayu

NIM : 21302200082

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)”

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.

Semarang, Februari 2024

Yang Menyatakan



Sheila Hanifa Rosi Ayu
21302200082

MOTTO

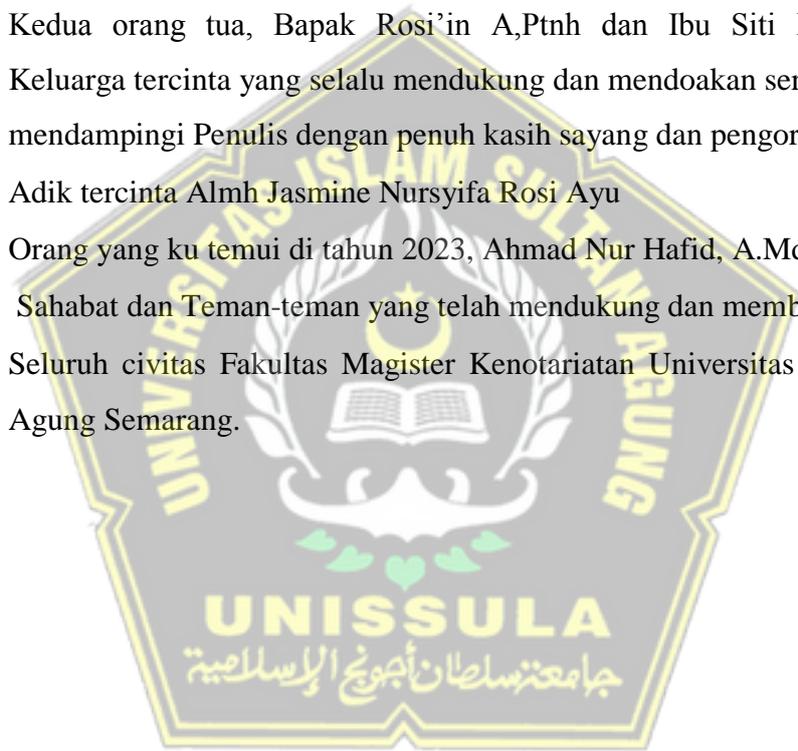
“Pengetahuan adalah kunci kesuksesan yang tak ternilai.”

Albert Einstein

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Kedua orang tua, Bapak Rosi'in A,Ptnh dan Ibu Siti Rahayu serta Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Adik tercinta Almh Jasmine Nursyifa Rosi Ayu
- Orang yang ku temui di tahun 2023, Ahmad Nur Hafid, A.Md.T
- Sahabat dan Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



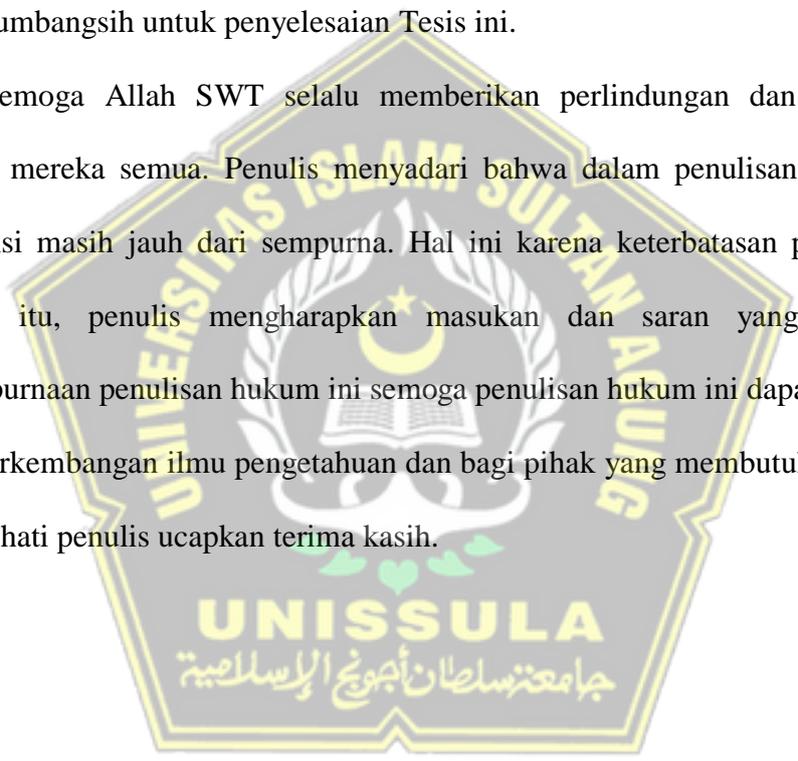
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. 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.



Penulis

ABSTRAK

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah memiliki signifikansi penting dalam menjaga keabsahan dan kepastian hukum. Namun, seringkali muncul situasi di mana akta jual beli objek harta bersama, seperti tanah, dialihkan tanpa persetujuan istri atau suami, meskipun objek tersebut merupakan harta bersama yang diatur dalam hukum pernikahan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri. 2) tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan. Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri adalah tidak sah atau batal demi hukum, karena pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut tidak didasari dengan itikad yang jujur. 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. Hal ini menimbulkan kerugian bagi para pihak khususnya dalam hal ini adalah pihak Pembeli. Dengan batalnya transaksi jual beli maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi sehingga mengenai status tanah tersebut seharusnya kembali kepada keadaan semula. 2) Tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri adalah tanggungjawab mutlak yang diakibatkan karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT kurang cermat dan hati-hati. Sebagaimana dalam Pasal 1366 KUH Perdata bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya. Dengan dinyatakannya akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum, maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak pembeli, sehingga PPAT harus ikut bertanggungjawab atas kerugian materiil yang diderita oleh para pihak.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Harta Bersama, PPAT

ABSTRACT

The role of the Land Deed Drafting Officer (PPAT) in land buying and selling transactions has important significance in maintaining legal validity and certainty. However, situations often arise where the deed of sale and purchase of joint property objects, such as land, is transferred without the consent of the wife or husband, even though the object is joint property regulated by marriage law. The aim of this research is to analyze: 1) the legal consequences of making a deed of sale and purchase of joint property objects that are transferred without the wife's consent. 2) the responsibility of the land deed maker (ppat) for making sale and purchase deeds of joint property objects that are transferred without the wife's consent

The approach methods used in this research are the case study approach and the statutory approach. This type of research is qualitative research. The type and source of data in this research is secondary data obtained through literature study. The analysis in this research is qualitative.

The results of the research concluded: 1) The legal consequences of making a deed of sale and purchase of joint property objects that are transferred without the wife's consent are invalid or null and void, because the making of the deed of sale and purchase before the PPAT was not based on honest intentions. This also resulted in PPAT being involved in unlawful acts. A sale and purchase deed that is declared to have no binding legal force results in the deed becoming a sub-land deed, and the sale of the land becomes invalid or null and void. This causes losses for the parties, especially in this case the Buyer. By canceling the sale and purchase transaction, the sale and purchase transaction is deemed to have never occurred so that the status of the land should return to its original state. 2) The responsibility of the land deed maker (PPAT) for making the sale and purchase deed of joint property objects that are transferred without the wife's consent is an absolute responsibility due to the fact that the PPAT was not careful and careful in making the sale and purchase deed. As stated in Article 1366 of the Civil Code, every person is responsible not only for losses caused by his actions, but also for losses caused by his negligence or lack of care. By declaring the sale and purchase deed contrary to the law, it will cause losses to the buyer, so that PPAT must take responsibility for the material losses suffered by the parties.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Joint Property, PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Kepastian Hukum.....	13
2. Teori Tanggungjawab Hukum.....	15

G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Metode Pendekatan	19
3. Jenis dan Sumber data.....	19
4. Metode Pengumpulan Data.....	21
5. Metode Analisis Data.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	24
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	24
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	27
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
B. Tinjauan Umum Mengenai Akta.....	32
1. Pengertian Akta.....	32
2. Manfaat Akta.....	34
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli	37
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	37
2. Syarat Jual Beli Tanah	39
3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	42

D. Tinjauan Umum Mengenai Harta Bersama.....	44
1. Harta Bersama Dalam Islam	44
2. Harta Bersama Dalam Hukum Positif Indonesia	46
3. Terbentuknya Harta Bersama.....	48
4. Hak dan Kewajiban Suami Istri Terhadap Harta Bersama ..	49
5. Pembagian Harta Bersama Dalam Perceraian.....	52
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri	54
B. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri	76
C. Contoh Akta/Litigasi	96
BAB IV PENUTUP	104
A. Simpulan.....	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	106

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi setiap umat manusia yang ada di muka bumi karena tanah memiliki banyak manfaat di dalamnya, tanah harus dikelola, dimanfaatkan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber daya untuk tercapainya tujuan sebagai sebuah negara yang makmur.¹ Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.² Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.³ Hal ini menyebabkan banyak orang yang tertarik untuk berinvestasi dengan membeli tanah, mengingat harganya yang terus melonjak setiap tahunnya.

¹ Heru Kurniawan, 2016, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2, hal. 201

² Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

³ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dilakukan untuk bukti bahwa telah terjadi suatu transaksi jual beli hak atas tanah. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. 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 ia oleh ketentuan undang-undang ditugaskan untuk membuat akta otentik yang dikehendaki oleh undang-undang.⁴ PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya.⁵

Kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak

⁴ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, 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, Unissula, hal.572

⁵ Denny Suwondo dan Ikhsan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2, hal.187

atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶ Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pemberian hak guna bangunan, hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dan pembagian harta bersama.

Akta jual beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki persyaratan dokumen yang harus dipenuhi agar permohonan bisa diproses. Sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada Pasal 37 dijelaskan dimana peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli hanya dapat dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dengan ketentuan yang berlaku. Pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT juga diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Perbuatan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli adalah dokumen bukti atas terjadinya transaksi jual beli antara penjual kepada pembeli.

⁶ Inicafony Prasasti, dan Yunanto, 2021, Pelaksanaan Akta Jual Beli Bukti Letter C Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Tirtomoyo, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1, hal.255

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. 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.⁷

Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh PPAT harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. Dalam proses jual beli yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut. Yang harus dilakukan adalah penyerahan atau “*levering*” secara yuridis. Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, “Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat

⁷ Istanti dan Akhmad Khisni, 2017, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2, Unissula, hal. 274

tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁸

Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi unsur tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau secara riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁹

Jual beli 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 harta pribadi yang diperoleh dari masing-masing pasangan suami istri menjadi harta bersama.¹⁰

Harta bersama didefinisikan sebagai harta yang dihasilkan pasangan suami istri selama perkawinan berlangsung. Maka harta bersama

⁸ Ferri Adhi Purwantono dan Akhmad Khisni, 2018, Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal.102

⁹ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hal. 77

¹⁰ Elva Monica, 2019, Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri, *Indonesian Notary*, Volume 3, Article 19, hal.287

dikategorikan sebagai syirkah muwafadlah karena perkongsian suami istri dalam harta bersama itu bersifat tidak terbatas, semua harta yang dihasilkan selama dalam perkawinan menjadi harta bersama, kecuali warisan dan pemberian atau hadiah. Sedangkan harta bersama disebut sebagai syirkah abdaan dikarenakan sebagian besar dari suami istri dalam masyarakat Indonesia sama-sama bekerja untuk nafkah hidup keluarganya.¹¹ 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 mempersoalkan harta benda tersebut di atasnamakan suami maupun istri.¹²

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

¹¹ Arifah S. Maspeke dan Akhmad Khisni, 2017, Kedudukan Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Fiqih Dan Hukum Positif Indonesia Serta Praktek Putusan Pengadilan Agama, *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, Volume 12 Nomor 2, Unissula, hal.98

¹² Ahmad Rafiq, 2000, *Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 200

Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”.¹³ 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.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah memiliki signifikansi penting dalam menjaga keabsahan dan kepastian hukum. Namun, seringkali muncul situasi di mana akta jual beli objek harta bersama, seperti tanah, dialihkan tanpa persetujuan istri atau suami, meskipun objek tersebut merupakan harta bersama yang diatur dalam hukum pernikahan. Praktik pembuatan akta jual beli tanpa persetujuan istri dalam transaksi yang melibatkan harta bersama dapat mengancam hak-hak istri dalam pernikahan dan merugikan pihak yang tidak terlibat dalam transaksi tersebut. Selain itu, hal ini juga dapat menimbulkan potensi sengketa dan perselisihan di antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, serta merusak kepercayaan terhadap lembaga PPAT sebagai penjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)”.

¹³ Abdul Manan, 2007, Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama, *Jurnal Mimbar Hukum*, Nomor 52, hal. 7.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri ?
2. Bagaimana tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mermpunyai 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.

2. Manfaat Praktis.

a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan 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.¹⁴ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang

¹⁴Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, Hal. 18

dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁵

Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanggungjawab

Definisi tanggungjawab berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggungjawab adalah suatu kondisi dimana setiap individu memiliki suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatunya sendirian. Tanggungjawab merupakan salah satu dari beberapa sikap yang menjadi nilai-nilai dalam pendidikan karakter. Tanggungjawab yaitu sikap dan perilaku seseorang untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya.¹⁶ Tanggung jawab adalah suatu sikap siap untuk memilih suatu pilihan yang ingin dilakukan dalam hidup, dan siap menghadapi konsekuensi atas pilihan yang sudah dilakukan. Dengan demikian, segala sesuatu yang telah dilakukan seharusnya harus dipertimbangkan dahulu secara mendalam dan tidak terburu-buru.¹⁷

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

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

¹⁶ Sri Narwanti, 2014, *Pendidikan Karakter*, Familia Pustaka Keluarga, Yogyakarta, hal. 30

¹⁷ Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*, Ar-Ruzz Media, Yogyakarta, hal. 219

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

3. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁸ Berdasarkan beberapa pendapat diatas, disimpulkan bahwa akta adalah selembaar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

4. Jual Beli

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan

¹⁸ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, hal. 1

barang yang dikehendaki secara sukarela. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.¹⁹

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

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

¹⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 1

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.²⁰ Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²¹

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus diperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

²⁰ M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal .80

²¹ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.²²

Tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.²³

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²⁴

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

²² *Ibid.*

²³ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12

²⁴ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁵

2. Teori Tanggungjawab Hukum

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.²⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan

²⁵ *Ibid.*, hal.36

²⁶ 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

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.²⁷ Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁸

- 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.
- 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*

²⁷ *Ibid.*, hal. 83

²⁸ *Ibid.*, hal . 140.

menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁹ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,³⁰ 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 kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility la sulthota bila mas-uliyat*”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).³¹

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak

²⁹ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

³⁰ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hal. 54.

³¹ *Ibid.*, hal.352

adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.³² Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³³ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁴ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³⁵ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mengungkapkan dan memaparkan tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri.

³² Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 275.

³³ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁴ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan studi kasus (*case studies*) merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai, kelompok individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu,³⁶ sedangkan pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³⁷

3. Jenis dan Sumber data

Jenis penelitian ini meliputi data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁸ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah

³⁶ Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, hal. 12

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 35

³⁸ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁹ 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.

³⁹ *Ibid.*, hal. 141

- 9) Kompilasi Hukum Islam
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴⁰ 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,⁴¹ 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 telaah kepustakaan (*study document*). Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan kepustakaan yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.⁴²

⁴⁰ *Ibid.*, hal.141

⁴¹ *Ibid.*, hal. 141

⁴² Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah upaya bekerja dengan data, mempelajari dan memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola dan menemukan apa yang penting dari apa yang dipelajari.⁴³ Metode analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yakni metode analisis dengan cara menggambarkan keadaan dan atau fenomena dengan kata-kata yang dipisah-pisahkan berdasarkan kategori untuk memperoleh suatu kesimpulan dari data-data yang didapatkan. Dalam analisa data ini, peneliti berusaha memecahkan masalah yang ada dalam rumusan masalah dan menganalisa data-data yang telah diperoleh, serta upaya untuk mendeskripsikannya, mencatat, dan menganalisa kondisiril yang sedang terjadi dari awal sampai akhir penelitian terkait dengan tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri.

H. Sistematika Penulisan

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

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka

⁴³ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 1984, *Metode Penelitian Survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 263.

Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Mengenai Akta, Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli, dan Tinjauan Umum Mengenai Harta Bersama.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri dan tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri .

Bab IV Penutup

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.⁴⁴

Berdasarkan pengertian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”.

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.⁴⁵ Kegiatan tertentu yang

⁴⁴ Boedi Harsono, 1990, Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan *Tanah* dan PPAT, *Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta, hal. 34

⁴⁵ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal 436

dimaksud diatas diantaranya untuk membuat akta. Menurut Effendi Perangin : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Pendapat Effendi Perangin pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Apabila sebuah akta itu dibuat oleh Pejabat Umum, bentuknya sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat didaerah kewenangannya, maka akta tersebut adalah akta otentik. A.P Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁴⁶

Berdasarkan ketiga pendapat tersebut penulis cenderung menggunakan pendapat, dimana PPAT mengandung pengertian suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah, disini PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

⁴⁶ A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung, hal. 131

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan 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.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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 :

- a. 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.
 - b. 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.
 - c. 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.
- Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

Selanjutnya menyangkut wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- b. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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.⁴⁷ 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 disebutkan 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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a) Jual beli;

⁴⁷ *Ibid*, hal. 42

- 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.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, 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.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance*, 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.⁴⁸ 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

⁴⁸ *Ibid.* hal. 83

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

b. 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 :

- 1) 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 Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya.
- 2) 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).

B. Tinjauan Umum Mengenai Akta

1. Pengertian Akta

Akta merupakan surat persetujuan atau pengakuan dari dua pihak atau lebih yang disahkan atau disaksikan oleh satu badan pemerintah. Surat jenis ini mempunyai kedudukan lebih kuat sebab badan pemerintah yang mengesahkan ikut bertanggung jawab apabila ada pihak yang melanggar isi perjanjian, bahkan turut menjamin apabila ada pihak luar ingin merusaknya.⁴⁹

Akta surat persetujuan atau pengakuan yang dibuat oleh pejabat yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah Akta yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang seperti Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya.⁵⁰ Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris.

Secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi Akta otentik

⁴⁹ Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor, hal. 44.

⁵⁰ Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, hal.138.

adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter Akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Oleh karena itu, kerangka akta Notaris / PPAT harus terdiri dari :

- a. Kepala atau Awal akta, yang memuat :
 - 1) Judul akta
 - 2) Nomor akta
 - 3) Pukul, hari, tanggal, bulan, dan tahun
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris/PPAT dan wilayah jabatannya
 - 5) Nama lengkap tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan atau orang yang mereka wakili.
 - 6) Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap.

7) Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

b. Badan akta

Memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan di hadapan Notaris/PPAT atau keterangan dari Notaris/PPAT mengenai hal-hal yang disaksikannya atau permintaan yang bersangkutan.

c. Penutup atau akhir akta, yang memuat :

- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada.
- 3) Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.⁵¹

2. Manfaat Akta

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

⁵¹ Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 55

- a. Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
- b. Menjamin kepastian hukum.
- c. Terhindar dari terjadinya sengketa.
- d. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
- e. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

- a. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
- b. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
- c. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁵²

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir,

⁵² *Ibid.*, hal 49.

kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

a. Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta dalam arti formal itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- 1) Kebenaran tanggal akta itu.
- 2) Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- 3) Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- 4) Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

c. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal

1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.⁵³

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, Jual beli yang dianut di 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.⁵⁴

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.⁵⁵ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang

⁵³ Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.30

⁵⁴ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

⁵⁵ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁵⁶

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

⁵⁶ *Ibid*, hal.72

berlaku.⁵⁷

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁵⁸

a. Syarat Materil

Syarat materil 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 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 istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri 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

⁵⁷ 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.

⁵⁸ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 20 Januari 2024, pukul 20.20 WIB

pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah 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, dengan ketentuan 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 diperjualbelikan 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.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gadai, adil sende.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan).

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem hukum adat sebagai berikut:

- a. Yang mengakibatkan perpindahan hak milik untuk selama-lamanya misalnya yaitu jual lepas. Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.⁵⁹ Biasanya pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun telah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer

⁵⁹ Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, hal. 212

semata-mata. Dengan demikian panjer disini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli.

b. Yang mengakibatkan pemindahan hak miik yang bersifat sementara

1) Jual Gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.⁶⁰ Dengan penerimaan tanah itu, si pembeli gadai (penerima gadai) berhak :

- a) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik.
- b) Mengorgadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membantu membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.
- c) Mengadakan perjanjian bagi hasil dan sejenisnya.

Transaksi ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti:

- a) Jika tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai.
- b) Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

⁶⁰ *Ibid*, hal. 214

Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan seperti semula pada waktu tanah itu diserahkan. Transaksi ini terdapat di seluruh Indonesia.

- 2) Jual Tahunan, merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

D. Tinjauan Umum Mengenai 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 perakawinan berlangsung menjadi harta bersama atau tidak, termasuk masalah ijtihadyah, masalah yang termasuk dalam daerah wewenang manusia untuk menentukannya, bersumber kepada jiwa

ajaran Islam.⁶¹ Pada dasarnya tidak ada percampuran harta kekayaan 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.⁶²

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.⁶³ 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

⁶¹ Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Hukum Perkawinan Islam*, Yogyakarta, UII Press, hal. 66

⁶² Happy Susanto, 2003, *Pembagian Harta Gono-gini Setelah Terjadinya Perceraian*, Visimedia, Jakarta, hal. 8

⁶³ Bahder Johan Nasution dan Sri Warjiati, 1997, *Hukum Perdata Islam*, Mandar Maju, Surabaya, hal. 34

pembahasannya. Harta kekayaan istri tetap menjadi milik istri dan dikuasai penuh olehnya demikian juga sebaliknya, harta suami tetap menjadi milik suami dan dikuasai sepenuhnya.⁶⁴

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.⁶⁵

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

⁶⁴ Hilman Hadi Kusuma, 2007, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundang-undangan Hukum Adat dan Hukum Agama*, Mandar Maju, Bandung, hal. 127

⁶⁵ 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.⁶⁶

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

⁶⁶ Slamet Abiding Aminuddin, 1999, *Fikih Munakahat I*, Pustaka Yustisia, Bandung, hal.182

mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.⁶⁷ 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.⁶⁸

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.

⁶⁷ Ahmad Azhar Basyir, *op.cit*, hal. 15

⁶⁸ 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.⁶⁹

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

⁶⁹ 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.⁷⁰ 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

⁷⁰ 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.⁷¹ 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

⁷¹ Abdurrahman, 1997, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Mandar Maju, Surabaya, hal.145

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri

Setiap orang atau pasangan (pria dan wanita) jika sudah melakukan perkawinan maka terhadapnya ada ikatan kewajiban dan hak diantara mereka berdua dan anak-anak yang lahir dari perkawinan tersebut. Perkawinan menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan), bukan hanya merupakan suatu perbuatan perdata saja, akan tetapi juga merupakan suatu perbuatan keagamaan, karena sah atau tidaknya suatu perkawinan tolak ukurnya sepenuhnya ada pada hukum masing-masing agama dan kepercayaan yang dianutnya.⁷²

Sebelum lahirnya UU Perkawinan, mengenai ketentuan, tatacara dan sahnya suatu perkawinan bagi orang Indonesia pada umumnya didasarkan pada hukum agama dan hukum adat masing-masing. Menurut hukum adat, perkawinan adalah suatu ikatan antara seorang laki- laki dengan seorang perempuan untuk membentuk rumah tangga yang dilaksanakan secara adat dan agamanya dengan melibatkan keluarga kedua belah pihak, saudara maupun kerabat.⁷³

⁷² Abdurrahman, 1978, *Masalah-masalah Hukum Perkawinan Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hal 9

⁷³ Hilman Hadikusuma, 2007, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama*, Mandar Maju, Bandung, hal. 5

Harta kekayaan merupakan salah satu faktor yang penting dalam perkawinan karena dapat dikatakan sebagai penggerak suatu kehidupan perkawinan. Dalam perkawinan memang sepantasnyalah suami yang berkewajiban memberikan nafkah bagi hidup rumah tangga, dalam arti harta kekayaan dalam perkawinan ditentukan oleh kondisi dan tanggung jawab suami.⁷⁴ 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 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 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.

⁷⁴ Arifah S. Maspeke, dan Akhmad Khisni, 2017, Kedudukan Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Fiqih Dan Hukum Positif Indonesia Serta Praktek Putusan Pengadilan Agama, *Jurnal Hukum Hukum Khaira Ummah*, Volume 12 Nomor 2, Unissula, Semarang, hal.96

- 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.

2. 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:⁷⁵

- 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.

Isu harta bersama sering kali menjadi sumber masalah setelah terjadinya perceraian. Bukan hal yang jarang bagi mantan suami dan mantan istri untuk berselisih terkait harta bersama, karena seringkali harta bersama yang belum dibagi dijual tanpa persetujuan mantan suami atau mantan istri. 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

⁷⁵ J. Satrio, 1991, *Hukum Harta Perkawinan*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 189.

bersama. Hal ini disebabkan dengan status suami istri dalam perkawinan tanpa perjanjian kawin setelah menikah terjadi pencampuran harta pribadi yang diperoleh dari masing-masing pasangan suami istri menjadi harta bersama.

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 bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.⁷⁶ Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama.

Syarat formil dalam jual beli tanah harta bersama 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. Contoh kasus terkait dengan harta bersama yang dijual tanpa persetujuan suami atau istri dalam yaitu Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019. Kasus ini berawal pada tahun 2012, telah terjadi transaksi

⁷⁶ Elva Monica , 2021, Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 19, hal.288

jual-beli tanah antara suami Penggugat (yaitu H) dengan Tergugat II (PT Makmur Persada Indonesia) di Desa Tonjong dengan luas tanah 22.215 M² yang kemudian dibuat kedalam Akta Jual-beli (AJB) No. 53/2012 oleh Tergugat I (PPAT) pada 14 Desember 2012. Pada saat pembuatan AJB, Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli (Tergugat II) sebagaimana dalam PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT L. sehingga suami Penggugat sebagai pihak penjual tidak hadir menghadap kepada PPAT. Dengan adanya transaksi jual beli dengan AJB yang dibuat oleh Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena transaksi tersebut dilakukan tanpa adanya sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat (S) selaku istri dari H karena ternyata pihak penjual (suami Penggugat) menggunakan identitas palsu berupa KTP dan Kartu Keluarga (KK) yang menerangkan bahwa pihak penjual belum menikah yang pada kenyataannya telah terikat pernikahan dengan Penggugat serta obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama maka transaksi jual beli dengan AJB tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian maka PPAT bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda *koop an verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedang yang lainnya *koop* membeli. Didalam bahasa inggris jual beli disebut dengan hanya *sale* saja yang berarti penjualan (hanya dilihat dari sudutnya

si penjual), begitupula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan *vente* yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan *Kauf* yang berarti pembelian.⁷⁷ Secara bahasa, jual beli berarti mengambil dan memberikan sesuatu. Sedangkan menurut istilah yaitu transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal tersebut dapat terlaksana dengan akad baik akad ucapan maupun perbuatan. Dengan kata lain, jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang lain yang berupa tukar menukar barang suatu barang dengan barang yang lain dengan cara dan akad tertentu.⁷⁸

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum di bayar.⁷⁹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 berbunyi bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Bunyi pasal

⁷⁷ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.

⁷⁸ Riris Ari, 2023, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 01 Nomor 2, hal.104

⁷⁹ R. Subekti, *Op.Cit*, hal 2-3.

tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Menurut Salim HS perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:⁸⁰

1. Adanya Subyek Hukum , yaitu Penjual dan Pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli

Landasan hukum dari harta bersama adalah walaupun perkawinan telah putus tetapi bilamana di dalam putusan cerai nya tidak dimuat mengenai pembagian harta bersama maka hak suami isteri atau hak kawan kawin tetap melekat pada harta bersama tersebut. Salah satu akibat dari perkawinan terhadap hak kekayaan adalah terjadinya persatuan yang bulat

⁸⁰ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 49.

sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 36, yang berbunyi :

1. Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
2. Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Harta gono gini ataupun biasa kita sebut juga dengan harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan.⁸¹ Semua harta yang diperoleh suami isteri selama dalam ikatan perkawinan maka menjadi milik bersama, baik harta tersebut diperoleh secara tersendiri ataupun diperoleh secara bersama-sama. Demikian juga terhadap harta yang dibeli suami ataupun dibeli oleh isteri, demikian juga tidak menjadi masalah atas nama siapa harta itu didaftarkan.⁸²

Bercampurnya harta kekayaan antara suami isteri, menjadikan harta gono-gini menjadi hak milik keduanya. Untuk menjelaskan ini sebenarnya ada dua macam hak dalam harta bersama/harta gono gini, yaitu hak milik dan hak guna. Harta gono gini suami dan isteri memang telah menjadi hak milik bersama, namun jangan dilupakan bahwa disana juga terdapat hak gunanya. Artinya, mereka berdua sama-sama berhak menggunakan harta tersebut dengan syarat harus mendapat persetujuan dari pasangannya. Jika

⁸¹ Happy Santoso, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadinya Percerain*, *Op.cit*, hal. 13.

⁸² Abdul Manan, 2006, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 108.

suami yang akan menggunakan harta gono gini nya, dia harus mendapatkan persetujuan istri jika akan menggunakan harta gono gini.⁸³

Begitupun jika suami isteri ini bercerai maka segala sesuatu jika ingin menggunakan harta bersama ini harus mendapatkan persetujuan mantan suami atau mantan isteri. Penggunaan harta bersama yang tidak mendapat persetujuan dari salah satu pihak maka tindakan tersebut bisa dianggap melanggar hukum. Pelanggaran inilah yang terjadi sebagaimana kasus diatas. Pasangan rumah tangga suami isteri yang putus karena perceraian dan pembagian harta nya tidak diatur dalam putusan, maka pembagian harta bersamanya diatur berdasarkan hukum nya masing-masing. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 37 yang berbunyi : “Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.”

Peralihan hak atas tanah dan bangunan tanpa persetujuan suami atau istri dapat dibatalkan, sesuai dengan akibat hukum dari tidak terpenuhinya unsur subyektif dalam sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Untuk menghindari kebatalan tersebut, ketika pihak yang memberi persetujuan tidak berada di tempat penandatanganan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menanganinya, maka diperlukan persetujuan dalam bentuk tertulis. Ketika persetujuan tersebut tidak secara langsung dapat disampaikan dihadapan pihak yang berwenang yang dalam hal ini adalah PPAT, maka kemungkinan

⁸³ Happy Santoso, *Op.cit*, hal. 33-34

yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan persetujuan yang dibuat secara otentik maupun di bawah tangan.

Persetujuan seperti tersebut diatas merupakan salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
 - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis.
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Ayat 1 huruf g menjelaskan dalam melakukan tindakan hukum peralihan hak milik harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan, sehingga dapat disimpulkan mantan suami atau mantan istri yang memberi persetujuannya pun harus hadir dalam penandatanganan tersebut. Pada prakteknya persetujuan yang diberikan oleh mantan suami atau mantan istri ini sekaligus memberikan kuasa pula kepada mantan suami atau mantan istri yang dapat hadir dalam penandatanganan akta di hadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) untuk dapat melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak milik atas tanah.

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 harta pribadi yang diperoleh dari masing-masing pasangan suami istri menjadi harta bersama.⁸⁴ 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.

⁸⁴ 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

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.

Objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019 adalah tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama yang dijual tanpa sepengetahuan istrinya. Meskipun sudah bercerai, seharusnya mantan pasangan harus mendapat persetujuan dari seluruh ahli warisnya, karena objek sengketa tersebut adalah harta yang belum dibagi. Subjek jual beli dalam sengketa Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019 tidak dapat memenuhi syarat jual beli, karena Penjual bukanlah orang yang berhak sepenuhnya menjual tanah tersebut. Dalam jual beli penjual haruslah orang yang mempunyai hak penuh atas tanah tersebut. Sehingga jual beli dalam hal ini dapat dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi unsur atau syarat dalam jual beli.

Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah harta bersama yang belum dibagi atau tanah harta warisan maka ada ketentuan-ketentuan nya 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 Membebankan 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.⁸⁵

Hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, atau sebagai perintah peraturan perundang-undangan. Dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja ataupun tidak, atau karena suatu peristiwa hukum, dan suatu keadaan hukum.⁸⁶ Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap

⁸⁵ Indah Widya, *Op.cit.*, hal. 34

⁸⁶ Riris Ari, *Op.cit.*, hal.105

sebagai akibat hukum. Menurut Soeroso R akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain bahwa akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.⁸⁷

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum.⁸⁸ Akibat Hukum ini dapat berwujud, antara lain :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.⁸⁹

Dengan ini adanya perbuatan hukum jual beli, maka lahirlah kedudukan hukum atau keadaan hukum yaitu Pihak Pembeli yang sebelumnya tidak memiliki obyek tersebut dan dengan lahirnya kedudukan hukum maka obyek tersebut menjadi milik dari Pihak Pembeli dan Pihak Penjual melepaskan haknya. Sedangkan untuk hubungan hukum adalah terciptanya hubungan hukum antara Pihak Pembeli dan Pihak Penjual. Dan yang terakhir lahirlah sanksi, bahwa ternyata dalam peralihan hak atas tanah tersebut tidak tepenuhinya unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1320

⁸⁷ Syarifin, Pipin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 71

⁸⁸ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.192.

⁸⁹ Soeroso. *Op.Cit*, hal. 296.

Pasal 1 KUHPerdara sehingga lahir saksi dari perbuatan melawan hukum tersebut.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut.

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 setara⁹⁰

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan.⁹¹ Objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan mantan suami atau mantan istri juga menimbulkan akibat hukum. Seperti pada kasus sengketa tanah harta bersama Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN

⁹⁰ *Ibid.*, hal.31

⁹¹ 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.

Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, karena pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut tidak didasari dengan itikad yang jujur dari Penghadap. Hal ini juga mengakibatkan PPAT terlibat dalam perbuatan melawan hukum. Akta jual beli yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga mengakibatkan akta tersebut menjadi akta dibawah tanah, dan penjualan terhadap tanah tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum. Putusan kasus sengketa tersebut, 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 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.⁹²

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.⁹³

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. Kaadaan yang pasti

⁹² Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Naskah Akademik*, Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, tahun 2019, hal.106

⁹³ 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

dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.⁹⁴

Keterikatan kepemilikan bersama ialah suatu pemilikan bersama atas suatu benda yang merupakan salah satu akibat dari suatu peristiwa hukum yang lain. Untuk pemilikan bersama yang terikat, para pemilik bersamanya disebut juga pemilik-serta hanya dapat mengambil tindakan-tindakan pemilikan/*beschikking* atas benda milik bersama mereka secara bersama-sama sebagai keseluruhan pemilikserta.⁹⁵ 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.⁹⁶

⁹⁴ 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.

⁹⁵ J. Satrio, 1998, *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 27

⁹⁶ Istanti, Akhmad Khisni, *Op.Cit.*, hal.274

Berdasarkan 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 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. 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. 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 pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri adalah tidak sah atau batal demi hukum, karena pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut tidak didasari dengan itikad yang jujur. 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. Hal ini

menimbulkan kerugian bagi para pihak khususnya dalam hal ini adalah pihak Pembeli. Dengan batalnya transaksi jual beli maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi sehingga mengenai status tanah tersebut seharusnya kembali kepada keadaan semula. 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.

B. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang merupakan seorang pejabat umum diberikan kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah terutama salah satunya yaitu mengenai jual beli.⁹⁷ PPAT dalam menjalankan tugasnya pun ikut melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dimana akta yang dibuatnya tersebut sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum yang dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁹⁸

⁹⁷ Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, hal.30.

⁹⁸ Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, hal.62

PPAT harus bertanggung jawab dalam setiap akta yang dibuatnya tersebut, apabila AJB yang dibuatnya tersebut ditemukan terdapat permasalahan sehingga terdapat pihak yang merasa dirugikan dari adanya AJB yang dibuat dan diterbitkan oleh PPAT tersebut. Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, 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.⁹⁹ 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.

⁹⁹ Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, CV. Farisma Indonesia, Yogyakarta, hal. 85

- 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.
2. Unsur subjektif, yaitu unsur-unsur yang terdapat di dalam diri manusia. Unsur subjektif dapat berupa:
 - a. Dapat dipertanggungjawabkan (*toerekeningsvatbaarheid*).
 - b. Kesalahan (*schuld*).¹⁰⁰

Beberapa ketentuan dalam KUHP yang terkait dengan akta PPAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:¹⁰¹

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

¹⁰⁰ Liliana Tedjosapatro, *oc.cit*, hal. 51

¹⁰¹ Mujiatno, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 263

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 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 mengetahui bahwa hadiah itu diberikan sebagai akibat atau karena si penerima telah melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya).

Menurut teori hukum umum dikatakan bahwa setiap orang harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya baik karena kesalahan atau

tanpa kesalahan, sehingga muncul tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi.

1. Tanggung Jawab Administratif

PPAT merupakan pejabat umum yang membuat akta mengenai perbuatan hukum jual beli mengenai hak atas tanah. PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 juga melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta yang dibuatnya sebagai bukti dari perbuatan hukum jual beli maka bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan karena PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum yang kekuatan serta pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti ke dalam akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya terbukti mengabaikan ketentuan yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran maka PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi administratif berupa teguran awal tertulis hingga diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut berdasarkan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.

PPAT bertanggung jawab terhadap sahnya perbuatan hukum, sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin kebenarannya maka dalam pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta

harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar sebagaimana dalam Pasal 53 Perka BPN No. 1 Tahun 2006. Dalam kasus ini meskipun pihak penjual memberikan kuasa jual kepada pembeli tetapi mengenai identitas penjual berupa KTP dan KK tidak sesuai dengan keadaan yang pada kenyataannya telah terikat pernikahan sehingga menyebabkan AJB No. 53/2012 yang telah dibuat tidak sesuai dengan data yang benar sehingga telah terjadi pelanggaran tersebut maka dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian sementara paling lama 1 tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Jabatan PPAT.

Selain itu mengenai identitas yang digunakan oleh pihak penjual yang dikuasakan oleh pembeli adalah identitas palsu sehingga dalam pembuatan AJB berdasarkan keterangan yang tidak benar sehingga telah menimbulkan sengketa hingga kerugian maka perbuatan tersebut berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016 dikategorikan sebagai pelanggaran berat maka dapat dikenai sanksi berupa diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016.

2. Tanggung jawab Perdata

Dalam kasus ini jika dikaitkan dengan dasar pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata, yang pertama mengenai

pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yang artinya seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kesalahan yang merugikan orang lain.¹⁰² Maka mengenai AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I selaku pejabat umum ternyata dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat karena penjual menggunakan identitas palsu sehingga terhadap akta yang dibuatnya ternyata menimbulkan sengketa serta menyebabkan hak Penggugat sebagai salah satu pemilik obyek tanah harta bersama tersebut telah dirugikan maka sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya.

Yang kedua yaitu pertanggungjawaban risiko atau tanggung jawab mutlak yakni seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan. Mengenai adanya kelalaian yang dilakukan Tergugat I dalam pembuatan AJB No. 53/2012 dengan tidak memeriksa kebenaran data identitas penjual meskipun dikuasakan kepada pembeli yang mana ternyata penjual dalam transaksi tersebut pada kenyataannya telah terikat pernikahan sehingga Penggugat selaku istri dari penjual merasa dirugikan sehingga sebagaimana dalam Pasal 1366 KUH Perdata bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan

¹⁰² Hans Kalsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 95

karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

Berdasarkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan melawan hukum

Suatu perbuatan dengan diterbitkannya AJB tersebut telah melanggar hak dari istri sebagai pemilik harta bersama yang seharusnya dalam transaksi jual beli tanah tersebut harus atas persetujuan Penggugat sebagaimana dalam Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan.

b. Adanya kesalahan

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, Tergugat dalam membuat AJB No. 53/2012 berdasarkan Akta PPJB No. 1 yang dibuat oleh Notaris dengan dokumen yang diberikan kepada PPAT sehingga AJB tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat bukanlah kesengajaan melainkan kelalaian yang tidak disengaja dilakukan oleh PPAT dalam meneliti serta memeriksa identitas pihak penjual yang memberikan kuasa jual kepada pembeli yang mana ternyata

pihak penjual menggunakan identitas yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya telah terikat pernikahan dan obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama meskipun PPAT hanya sebatas pada pembuktian data formil yang di berikan kepadanya.

c. Adanya kerugian

Terdapat kerugian yang diderita oleh Pembeli terhadap obyek tanah dengan adanya AJB tersebut.

d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian

Mengenai dengan diterbitkannya AJB tersebut telah melanggar hak istri terhadap harta bersama yang seharusnya mendapatkan persetujuan darinya sehingga meyebabkan istri tidak dapat menguasai hak terhadap obyek tanah yang merupakan harta bersama tersebut karena status hak atas tanah tersebut telah diturunkan serta sertifikat telah dibalik nama.

Demikian, maka telah terjadi perbuatan melawan hukum dengan terdapat hak istri atas harta bersama yang dilanggar hingga menimbulkan kerugian karena adanya transaksi jual beli yang dituangkan ke dalam AJB yang dibuat oleh Tergugat atau suami maka dapat bertanggung jawab dengan cara memberikan ganti kerugian.

Penuntutan ganti kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata menurut Moegni Djodirdjo meliputi ganti kerugian dalam bentuk

uang, ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, larangan untuk melakukan suatu perbuatan, meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.¹⁰³ Pemberian ganti kerugian dalam kasus ini dapat dilakukan dengan cara mengembalikan status tanah kepada keadaan semula.

3. Tanggung Jawab Pidana

PPAT dapat saja dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila seorang pejabat umum yang membuat akta autentik terbukti telah memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta autentik tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana.

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 tanpa persetujuan istri. Sebagaimana diatur dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Pasal 10 ayat (3) huruf (a) bahwa tindakan yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:¹⁰⁴

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

¹⁰³ Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.102

¹⁰⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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 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.

PPAT harus bertanggungjawab guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional. 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.

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.¹⁰⁵

Berdasarkan 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 Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, 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

¹⁰⁵ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal 140

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*.¹⁰⁶ Perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya 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 ketidackermatan 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

¹⁰⁶ Rosa Agustina, et.al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Edisi ke-1, Pustaka Larasan, Bali, hal. 4

pihak lainnya yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi.¹⁰⁷

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 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.¹⁰⁸ 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

¹⁰⁷ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.2, Refika Aditama, Bandung, hal.99.

¹⁰⁸ 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

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 hukum perdata sehingga pengadilan pada prinsipnya sifatnya pasif, hanya memeriksa serta mengadili apa yang di ajukan oleh penggugat.¹⁰⁹ Pengadilan dalam membatalkan akta otentik didasarkan pada undang-undang yang berlaku, apakah akta otentik di buat itu melanggar ketentuan perundangan atau tidak, melawan hukum atau tidak.

Berdasarkan 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.¹¹⁰ Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta,

¹⁰⁹ Soegeng Ari, Gunarto, Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan , *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 Tahun 2017, Unissula, hal.325

¹¹⁰ *Ibid.*, hal. 451

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.

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.

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri adalah tanggungjawab mutlak yang diakibatkan karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT kurang cermat dan hati-hati. Sebagaimana

dalam Pasal 1366 KUH Perdata bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya. Dengan dinyatakan akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum, maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak pembeli, sehingga PPAT harus ikut bertanggungjawab atas kerugian materiil yang diderita oleh para pihak.



C. Contoh Akta/Litigasi

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

SHEILA HANIFA ROSI AYU, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR 9/KEP-17.7/III/2015

Tanggal 7 Maret 2015

Jalan Mgr. Soegjopranoto Nomor 1, Kel. Ngampin, Kec. Ambarawa, Kab. Semarang

Telp/Fax (0298) 345678

AKTA JUAL BELI

Nomor : 22/XII/2023

-Pada hari ini Selasa, tanggal lima bulan Desember tahun duaribu dua puluh tiga (05-12-2023). -----

-Hadir dihadapan saya **SHEILA HANIFA ROSI AYU, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Maret 2015 Nomor: 9/KEP-17.7/III/2015, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Wilayah Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Mgr. Soegjopranoto Nomor 1, Kelurahan Ngampin, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan HABIBIE, lahir di Semarang tanggal tiga puluh satu desember seribu sembilan ratus enam puluh enam (31-12-1966), bertempat tinggal di Kabupaten Rembang, Dusun Krajan, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Wates, Kecamatan Kaliori, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam jual beli tanah. Tanah tersebut didapatkan pada saat pernikahan dengan istrinya yang sdh meninggal bernama ARINI LESTARI, meninggal tertanggal 18 sept 2021. Dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya (anaknya) yaitu: -----

- **WIBISONO HARAHAP**, lahir di Kabupaten rembang, pada tanggal delapan Desember seribu sembilanratus sembilanpuluh lima (08-12-1995)., -----
- **SALSABILA**, lahir di Kabupaten Rembang, pada tanggal sembilanbelas Apri seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (19-04-1999) -----
- WATI ANGGRAENI** pada tanggal duapuluh empat Oktober duaribu sepuluh (24-10-2010)-----
- TITIK AMBARSARI** pada tanggal empat Juli duaribu tigabelas (4-07-2013) -----

-Bertempat tinggal yang sama dengan ayahnya -----
 --selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

II. YUSUF IBRAHIM, lahir di Jakarta, pada tanggal 08-08-1988, Warga Negara Indonesia, Direktur Utama PT Sinar Gempita, bertempat tinggal di Pancakarya Blok 7 Nomor 300, Rukun Tetangga - 002, Rukun Warga 004, Kelurahan/Desa Rejosari, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322008088840001-----

-dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

- Nyonya ANITA RACHIM, lahir di Pati 05-10-1996, Direktur Perseroan Terbatas bertempat tinggal di Pelemsari, Rukun- Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Jeblog, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten, untuk menandatangani akta Jual Beli atas nama PT SINAR GEMPITA -----

III. Nyonya DIANA WULANSARI, Lahir di Solo, pada tanggal 15-05-1980, Warga Negara Indonesia, Direktur PT Sinar Gempita, bertempat tinggal di Surakarta, jalan Catelya Raya Nomor 48, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Klewer, Kecamatan Pasar Kliwon -----

- Keduanya merupakan pihak PT Sinar Gempita yang berdiri tanggal 01-02-2023 dan mendapatkan SK selaku Badan Hukum pada tanggal 08-04-2023.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan kuasa Risalah RUPS PT SINAR GEMPITA pada

tanggal 2 Desember 2023 di bawah tangan bermeterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini, sebagai kuasa dari dan selaku demikian sah mewakili untuk dan atas nama perseroan terbatas " PT SINAR GEMPITA" berkedudukan di Kabupaten Semarang, yang akta pendirian dan anggaran dasarnya serta perubahan-perubahannya telah mendapat pengesahan dan persetujuan dari instansi yang berwenangan: ---

-Dalam hal ini bertindak 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 Nomor 330/Ambarawa, Bandungan, Kab Semarang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor 123/2002, terdaftar atas nama **Habibie** dengan Luas Hasil Ukur 180.343 m² (kurang lebih seratus delapan puluh ribu tiga ratus empat puluh 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 HABIBIE,
terletak di ; -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----
- Kabupaten : Semarang; -----
- Kecamatan : Bandungan; -----
- Desa : Bandungan; -----
- Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

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.18.516.100.000,-(Delapan belas milyar lima ratus enam belas juta seratus ribu 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 2023 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2024 menjadi

tanggung 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 Ungaran di Kabupaten Semarang 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 ZAHRA, Sarjana Ekonomi lahir di Semarang, pada tanggal 09 Maret 1995, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Kupang, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Kelurahan Kupang, Kecamatan Ambarawa, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya SHINTA RAHAYU, Sarjana Hukum, lahir di Semarang, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Kenteng, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kenteng, Kecamatan Bandungan, 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. -----

-Dilangsungkan dengan dan tanpa perubahan. -----

-Minuta Akta ini ditandatangani sebagaimana mestinya. ---

Dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Semarang

SHEILA HANIFA ROSI AYU, SH.M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

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

1. Akibat hukum pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri adalah tidak sah atau batal demi hukum, karena pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut tidak didasari dengan itikad yang jujur. 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. Hal ini menimbulkan kerugian bagi para pihak khususnya dalam hal ini adalah pihak Pembeli. Dengan batalnya transaksi jual beli maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi sehingga mengenai status tanah tersebut seharusnya kembali kepada keadaan semula.
2. Tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan istri adalah tanggungjawab mutlak yang diakibatkan karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT kurang cermat dan hati-hati.

Sebagaimana dalam Pasal 1366 KUH Perdata bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya. Dengan dinyatakan akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum, maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak pembeli, sehingga PPAT harus ikut bertanggungjawab atas kerugian materiil yang diderita oleh para pihak.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. PPAT harus lebih berhati-hati dan teliti dengan memeriksa atau memastikan kebenaran terhadap data yang diberikannya sebelum membuat akta melihat siapa yang menghadapnya baik secara langsung atau terdapat pihak yang dikuasakan maka dapat memeriksa dan memastikan kembali identitas data yang diberikan kepada kuasanya sebelum membuat akta apakah terdapat kekeliruan, atau kekurangan dokumen maka PPAT dapat menolak untuk membuat akta agar tidak menjadi sengketa dikemudian hari yang meminta pertanggungjawaban PPAT.
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 .

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung.
- Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya.
- _____, 2006, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Abdurrahman, 1978, *Masalah-masalah Hukum Perkawinan Di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- _____, 1997, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Mandar Maju, Surabaya.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Hukum Perkawinan Islam*, Yogyakarta, UII Press.
- Ahmad Rafiq, 2000, *Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Amiruddin & Zainal asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Bahder Johan Nasution dan Sri Warjiati, 1997, *Hukum Perdata Islam*, Mandar Maju, Surabaya.
- Boedi Harsono, 1990, Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT, *Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta.
- _____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, .
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta.

- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*, Ar-Ruzz Media , Yogyakarta.
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart.
- Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kalsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 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 Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 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.
- J Satrio, 1993, *Hukum Harta Perkawinan*, cet ke-3, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- _____, 1998, *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kristi Poerwandari, 1998, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Lembaga Pengembangan dan Pengukuran Psikologi*, Fak. Psikologi UI, Jakarta.
- M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 1984, *Metode Penelitian Survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Mohd. Idris Ramulyo, 1998, *Hukum Perkawinan Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan Zakat*, Grafindo, Jakarta.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo.
- Mujiatno, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet-4, Balai Pustaka, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rosa Agustina, et.al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligatins)*, Edisi ke-1, Pustaka Larasan, Bali.
- Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- _____, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Slamet Abiding Aminuddin, 1999, *Fikih Munakahat I*, Pustaka Yustisia, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, CV. Farisma Indonesia, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta.
- _____, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta.
- Sri Narwanti, 2014, *Pendidikan Karakter*, Familia Pustaka Keluarga , Yogyakarta.
- Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor.

- Syarifin, Pipin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Abdul Manan, 2007, Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama, *Jurnal Mimbar Hukum*, Nomor 52..
- Arifah S. Maspeke dan Akhmad Khisni, 2017, Kedudukan Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Fiqih Dan Hukum Positif Indonesia Serta Praktek Putusan Pengadilan Agama, *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, Volume 12 Nomor 2, Unissula.
- Ary Patria, 2022, Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri, *Tesis Hukum*, Unissula, Semarang.
- Denny Suwondo dan Ikhsan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2.
- Elva Monica , 2021, Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 19.
- 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*.
- Ferri Adhi Purwantono dan Akhmad Khisni, 2018, Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1.
- Heru Kurniawan, 2016, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2.
- Inicafony Prasasti, dan Yunanto, 2021, Pelaksanaan Akta Jual Beli Bukti Letter C Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Tirtomoyo, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1.
- Istanti dan Akhmad Khisni, 2017, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2, Unissula.
- 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>.

Natasya Elvara, 2021, Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Istri Sah Dari Salah Satu Penghadap, *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 4 Nomor 2 .Universitas Tarumanegara

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

Riris Ari, 2023, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 01 Nomor 2.

Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, 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, Unissula.

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

C. 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.

D. Internet

<http://erzaputri.blogspot.com>,

