

**PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DARI HARTA BERSAMA TANPA  
PERSETUJUAN PASANGAN SUAMI ISTRI  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KOTABARU NOMOR  
1/PDT.G/2019/PNKTB)**

**Elva Monica Hubertina, Liza Priandhini, Daly Erni**

**ABSTRAK**

Jurnal ini membahas pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan dari pasangan. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan mewajibkan pasangan suami istri yang hendak bertindak atas harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak. Adapun permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah pengalihan hak terhadap objek harta bersama yang dibuat oleh PPAT tanpa adanya persetujuan pasangan suami istri terhadap pihak ketiga. Permasalahan berikutnya adalah tanggung jawab PPAT atas jual beli tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yang berbentuk Yuridis normatif dengan melakukan studi dokumen atas data sekunder. Analisis menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah dalam pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan melalui akta jual beli yang dibuat oleh tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat sahnya akta jual beli. Dengan tetap dibuatkannya akta jual beli tersebut terjadilah perbuatan melawan hukum sehingga akta tersebut batal demi hukum. Pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli harus dilindungi oleh hukum, PPAT harus mempertanggungjawabkan secara perdata dan administratif guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional.

*Kata Kunci: Harta Bersama, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

## **1 PENDAHULUAN**

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.

Bagi 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”<sup>1</sup>. Dalam harta benda perkawinan menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, terdapat 2 bagian harta, yaitu:

1. Harta bersama

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, (selanjutnya UU 1 Th. 1974), UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps. 35 ayat (1)

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:<sup>2</sup>

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

## 2. Harta pribadi

Harta pribadi adalah harta bawaan yang tetap ada di bawah penguasaan suami istri yang diperoleh sebelum mereka melangsungkan perkawinan dan dibawa ke dalam perkawinan. Harta tersebut tetap menjadi harta pribadi sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta pribadi meliputi:

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

Harta bersama dalam perkawinan akan terus mengikat pasangan suami istri sepanjang mereka masih dalam ikatan perkawinan karena suami istri memiliki hak terhadap harta tersebut, sehingga jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”.<sup>3</sup> 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.

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Perceraian adalah putusnya perkawinan antara suami istri karena ketidakrukunan dalam rumah tangga atau sebab lain seperti mandulnya suami atau istri dengan diupayakan perdamaian sebelumnya antara keluarga kedua belah pihak.<sup>4</sup> Dalam Pasal 38 Undang-Undang Perkawinan diatur alasan-alasan yang dapat menyebabkan putusnya perkawinan, yaitu:<sup>5</sup>

<sup>2</sup> J. Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, Cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 189.

<sup>3</sup> UU No. 1 Th. 1974, Ps. 36 ayat (1).

<sup>4</sup> 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. hlm. 7.

<sup>5</sup> UU No. 1 Th. 1974, Ps. 38.

1. Kematian
2. Perceraian
3. Atas putusan pengadilan.

Selain akibat perceraian yang telah diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Perkawinan, perceraian juga mengakibatkan harta bersama akan dibagi dua kepada suami istri setelah putusan dari perceraian itu *inkracht* agar memberikan kepastian terhadap kepemilikan harta bersama. Dalam harta bersama terdapat hak dari masing-masing pihak yang wajib mereka dapatkan termasuk segala kerugian yang diderita oleh pasangan suami istri selama masih dalam ikatan perkawinan.

Dalam Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan mengatur bahwa “Bila perkawinan putus karena perceraian, harta benda diatur menurut hukumnya masing-masing”<sup>6</sup>. Akibat perceraian bagi pasangan yang tidak membuat perjanjian kawin adalah terbaginya harta bersama menurut hukum masing-masing, pembagian harta bersama berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan akan menjadi benturan dalam penggunaan hukum yang berlaku atau disebut dengan *conflict of law* karena pengaturan harta benda perkawinan dan pembagian harta bersama pasca perceraian menurut hukum agama dan hukum adat memiliki perbedaan dan aturannya masing-masing.<sup>7</sup> Pengaturan pembagian harta bersama yang diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan tidak secara tegas mengatur bagian yang dapat diterima masing-masing oleh pihak suami atau pihak isteri. Kedudukan suami dan istri dalam perkawinan adalah seimbang dalam hak dan tanggung jawabnya maka akan menjadi adil jika harta bersama suami dan isteri mempunyai andil yang sama.

Penulis dalam hal ini melakukan studi kasus terhadap putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Ktb yang mana kasus posisinya adalah Penggugat memiliki sebidang tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milik nomor 00728 dan sebidang tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik nomor 00729 atas nama S yang juga belum dilakukan proses balik nama olehnya. Kemudian sekitar bulan maret 2016 S hendak menjual tanah dan bangunan kepada SR dengan DP Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tetapi karena D selaku istri dari S sekaligus selaku Tergugat II merasa keberatan dan akhirnya pembelian rumah tersebut gagal, sehingga S mengembalikan DP tersebut kepada SR namun sertipikat Nomor 00728 dan 00729 sudah berpindah tangan kepada SR. Kemudian terjadi perselisihan antara S dan D tentang harta bersama salah satu objeknya yaitu sebidang tanah tersebut. Setelah terjadi putusan, S mengajukan eksekusi, tetapi tidak berhasil. Pada tanggal 9 mei 2017 petugas jurusita melakukan sita eksekusi dan tanpa sepengetahuan SA, tanah dan bangunan penggugat telah dialihkan kepemilikan haknya kepada RS selaku Tergugat I. Dalam proses pengalihan kepemilikan S sama sekali tidak hadir bahkan tidak mengetahui, padahal sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan harta bersama S dan D.

Dengan demikian, penelitian tesis ini akan membahas pengalihan hak atas tanah terhadap

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, Ps. 37.

<sup>7</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Keluarga (Harta-Harta Benda dalam Perkawinan)*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2019), hlm. 91.

## 2 PEMBAHASAN

### 2.1 PENGALIHAN HAK TERHADAP OBJEK HARTA BERSAMA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TANPA ADANYA PERSETUJUAN PASANGAN TERHADAP PIHAK KETIGA

Salah satu permasalahan yang timbul setelah terjadinya perceraian adalah mengenai harta gono gini. Harta gono-gini adalah harta benda yang dihasilkan oleh suami istri selama masa perkawinan mereka, dan salah satu permasalahan tersebut adalah berkaitan dengan harta selama pernikahan yang diantaranya adalah tanah yang akan dijual.

Bagi 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”. Adanya ketentuan tersebut, maka harta bersama dalam perkawinan akan terus mengikat pasangan suami istri sepanjang mereka masih dalam ikatan perkawinan karena suami istri memiliki hak terhadap harta tersebut, sehingga jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan, maka perbuatan tersebut batal demi hukum. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pada kasus antara S yang menikah dengan D sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Ktb.

Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 terkait dengan pengalihan hak kepemilikan atas tanah yang dilakukan oleh Z selaku PPAT berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPer terkait dengan syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat, yaitu:

1. Adanya kesepakatan

Pasal 1338 KUHPer mengatur bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan kehendak yang dirasakan baik untuk menciptakan perjanjian.<sup>8</sup> Hal tersebut termasuk dalam asas konsensualisme yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dua orang atau lebih telah mengikat sehingga ketika perjanjian tersebut telah disepakati akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang harus dipenuhi.

Dalam kasus penelitian ini, diketahui pada fakta persidangan, bahwa asal usul atau riwayat tanah Hak Milik No. 00728 dan No. 00729 yang dimiliki oleh S dan D tersebut merupakan hasil pembelian oleh S kepada GK. Tanah dan bangunan dimaksud diperoleh S pada saat S dan D masih terikat perkawinan yang sah. Oleh karena itu, tanah tersebut merupakan harta bersama dari S dan D, yang apabila hendak dialihkan, maka diperlukan persetujuan dari S dan D.

Dalam praktiknya, tanah tersebut telah dikuasai oleh RS yang diperoleh melalui proses balik nama dari SR tanggal 15 Mei 2018, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 yang dibuat oleh Notaris Z.

---

<sup>8</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2001), hlm. 28.

Proses balik nama tersebut diketahui dan disetujui oleh D selaku mantan istri dari S. Kesepakatan tidak hanya berlaku bagi para pihak yang melakukan perjanjian tetapi juga berlaku terhadap orang yang erat terkait dengan pihak melakukan perjanjian tersebut. Dalam kasus ini jika D hendak melakukan pengalihan maka harus ada persetujuan dari S selaku suami untuk sepakat melakukan jual beli atas harta bersama.

Namun demikian, proses balik nama tanah Hak Milik No. 00728 dan No. 00729 tidak diketahui oleh S yang juga memiliki hak atas tanah tersebut. Adanya fakta tersebut, maka telah terjadi ketidaksepakatan antara D dengan S. Tanpa kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat akta-akta jual beli tanah tersebut, maka akta-akta jual beli tanah yang dibuat menjadi tidak sah.

Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut berarti para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian.<sup>9</sup> Sehingga apabila dikaitkan dengan kasus tersebut yang tidak terjadi kesepakatan, maka Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 yang dibuat oleh Notaris Z selaku PPAT dapat dimohonkan batal karena telah terjadi cacat kehendak, sehingga syarat kesepakatan antara D dengan S secara hukum dianggap tidak pernah terjadi.

Hal tersebut dikarenakan meskipun D memiliki hak atas tanah SHM No. 00728 dan No. 00729, sehingga memiliki hak pula untuk mengalihkan tanah tersebut seperti dalam bentuk menjual tanah kepada RS, namun demikian, oleh karena tanah SHM No. 00728 dan No. 00729 juga dimiliki oleh S sebagai harta bersama dengan D, maka perjanjian jual beli tanah SHM No. 00728 dan No. 00729 antara D dan RS juga terikat pula dengan S, sehingga para pihak dalam perjanjian tersebut adalah D dan S selaku pemilik tanah sekaligus penjual dan RS selaku pembeli. Namun demikian, dalam praktiknya, S selaku pemilik tanah, tidak mengetahui dan menyetujui adanya penjualan tanah SHM No. 00728 dan No. 00729, sehingga unsur kesepakatan tidak terpenuhi.

## 2. Kecakapan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum yang artinya adalah setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya. Oleh karena itu, mereka yang ditaruh di bawah pengampunan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu tidak dapat digolongkan sebagai orang yang cakap untuk membuat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHP.

Berdasarkan fakta persidangan, diketahui bahwa RS, D, dan SR adalah orang-orang yang cakap dan sudah dewasa dengan bukti bahwa D telah melangsungkan pernikahan dengan S, sedangkan SR adalah pihak pembeli yang pernah dilakukan oleh S. Atas adanya fakta tersebut, maka unsur dari kecakapan telah terpenuhi.

---

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1994), hlm. 23.

### 3. Hal Yang Tertentu

Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, yang artinya terdapat barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Berdasarkan fakta persidangan, diketahui bahwa objek sengketa dalam kasus ini adalah sebidang tanah bersrta bangunan yang terletak di Desa Rampa, RT 005, RW 002, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, denga ukuran panjang 14 m dan lebar 5 m, karena termasuk dalam wilayah Kepala Desa Rampa dengan batas-batas sebelah Utara (depan) berbatasan dengan jalan; sebelah Timur (kanan) berbatasan dengan Sena; sebelah Barat (kiri) berbatasan dengan Magrib; sebelah selatan (Belakang) berbatasan dengan Burhan; Sebagaimana sertifikat hak milik Nomor: 00728 Atas Nama GK (belum ada proses balik nama oleh S) dan sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor: 00729 Atas nama S, sebagaimana Akta Jual Beli No.181/RMPPLU/2012, Tanggal 31 Januari 2012 yang di buat oleh Notaris/PPAT RL. Berdasarkan fakta persidangan tersebut, maka unsur dari hal tertentu telah terpenuhi.

### 4. Sebab Yang Halal

Dalam fakta persidangan sebagaimana Penulis jelaskan di atas, terlihat bahwa S selaku pemilik sah atas sertifikat hak milik Nomor: 00728 Atas Nama GK (belum ada proses balik nama oleh S) dan sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor: 00729 Atas nama S, sebagaimana Akta Jual Beli No.181/RMPPLU/2012, Tanggal 31 Januari 2012 yang di buat oleh Notaris/PPAT RL.

Tanah tersebut saat ini telah dikuasai oleh RS dikarenakan tanah tersebut telah terjadi proses balik nama dari SR tanggal 15 Mei 2018, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Z yang diketahui oleh D selaku mantan istri S, tanpa adanya persetujuan dari S terlebih dahulu.

Berdasarkan ketentuan tersebut dan dihubungkan dengan fakta persidangan, maka terlihat bahwa proses balik nama dari SR tanggal 15 Mei 2018, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 yang dibuat oleh Notaris Z dilakukan secara diam-diam dan juga adanya perbuatan melawan hukum, dengan fakta persidangan berupa keterangan palsu dan dibantu oleh Notaris Z dengan membuat sebab perubahan Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018.

Berdasarkan hal tersebut, maka perbuatan yang dilakukan oleh RS, D, dan SR dan Notaris/PPAT Z bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPer yang mengatur bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum, yang artinya adalah perbuatan yang melanggar hukum, dimana perbuatan tersebut menyangkut etika yang ada dalam diri manusia yang telah diatur dalam perundang-undangan.<sup>10</sup>

Sebab yang halal juga berkaitan dengan tanah yang menjadi objek jual beli juga tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dalam penguasaan orang lain yang memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam kaitannya dengan kasus ini, diketahui bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah hasil harta bersama antara S dan D.

---

<sup>10</sup> Leden Marpaung, *Kejahatan Terhadap Kesusilaan dan Masalah Prevensinya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 51.

Adanya ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, memberikan akibat hukum bahwa segala bentuk pengalihan atas tanah yang dikuasai oleh S dan D, maka S dan D wajib memberikan persetujuan sebagai upaya mencegah terjadinya sengketa atas objek tanah harta bersama tersebut. Apabila dikaitkan dengan kasus dalam penelitian ini, maka pada saat D menjual tanah tanpa adanya persetujuan dari S terlebih dahulu, baik secara langsung maupun tidak langsung, mengakibatkan tanah tersebut tidak dalam keadaan *clear*, yang mengakibatkan perjanjian jual beli atas tanah tersebut tidak memenuhi unsur ke 4, yaitu sebab yang halal.

Adanya syarat yang tidak terpenuhi dalam Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018, yaitu syarat kesepakatan dan juga sebab yang halal, maka Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 berakibat batal demi hukum, dikarenakan syarat sebab yang halal merupakan syarat objektif, yang apabila dilanggar, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam hal ini adalah bahwa pihak S selaku salah satu pemilik tanah SHM Nomor 00728 dan Nomor 00729, berhak menuntut pihak RS untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut, oleh karena pihak S tidak memiliki kesepakatan kepada RS atas penjualan tanah, sedangkan pihak RS berhak pula atas pengembalian uang atas penjualan tanah kepada pihak D yang telah menerima uang hasil penjualan tanahnya.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, maka dapat dinyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 batal demi hukum, oleh karena pelaksanaan jual beli tanah tersebut bertentangan dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan jo. Pasal 1320 KUHPer dan Pasal 1337 KUHPer, sehingga akta jual beli dapat berakibat batal demi hukum, tetapi dalam pokok gugatan S tidak dimintakan untuk membatalkan akta jual beli tersebut sehingga majelis hakim tidak berwenang untuk membatalkan akta jual beli, karena hakim tidak dapat memutuskan lebih dari apa yang dimintakan oleh penggugat.

Berdasarkan fakta tersebut, Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru telah cermat dalam membuat pertimbangan dengan melihat ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan larangan jual beli harta bersama tanpa persetujuan dari kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam dan juga syarat sahnya akta perjanjian hibah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan dan Pasal 1320 KUHPer.

Berkaitan dengan RS selaku pembeli dari tanah dengan SHM Nomor 00728 dan Nomor 00729 tidak mengetahui bahwa sejarah dari tanah tersebut terdapat persengketaan, karena pengalihan tanah dari S kepada SR tidak melalui proses yang legal. Diketahui bahwa pengalihan tanah yang dilakukan oleh SR tanpa persetujuan dari S selaku pemilik tanah dan GK selaku pemilik lama tanah yang belum dilakukan balik nama, sehingga SR sebenarnya bukan pemilik sah atas SHM Nomor 0078 dan Nomor 00729. RS selaku pembeli tidak mengetahui bahwa SR bukanlah pemilik yang sah karena RS merupakan pembeli dengan itikad baik yang tidak mengetahui sejarah perolehan tanah tersebut.

Dalam kasus ini RS tidak dihukum untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan tersebut, tetapi RS dihukum membayar ganti rugi materiil bersama dengan D secara tanggung renteng kepada S sebesar Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta Rupiah). Menurut Penulis hukuman RS untuk membayar ganti rugi materiil kepada S kurang tepat karena perjanjian yang dilakukan oleh RS berdasarkan itikad baik yang mana telah ditegaskan dalam pasal 1338 KUHPer yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam hal

ini RS telah membuat perjanjian dengan itikad baik dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 531 KUHPer dapat dikatakan bahwa seseorang dianggap memiliki itikad baik apabila orang tersebut memperoleh suatu benda dengan cara memperoleh hak milik dan tidak mengetahui adanya cacat yang terkandung dalam benda tersebut.<sup>11</sup>

Pemikiran sederhananya adalah tidak mungkin seorang pembeli mau membeli tanah dan bangunan yang bermasalah, sehingga dapat dikatakan RS merupakan pembeli yang beritikad baik. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1267 K/Pdt/2012 pada intinya menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi sehingga jual beli yang dilakukan oleh pembeli harus dianggap sah dan jika ada pihak yang dirugikan atas transaksi jual beli tersebut, maka hak dari pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.

Sehingga menurut penulis, seharusnya yang dihukum membayar ganti rugi materil bersama dengan D secara tanggung renteng kepada S adalah SR dan D. Pembayaran ganti kerugian oleh SR dan D dikarenakan D menjual tanah yang merupakan harta bersama tersebut tanpa memberitahukan dan mendapat izin dari S selaku suami. Pembayaran ganti kerugian oleh SR dikarenakan SR telah mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan milik S dan merupakan harta bersama S dan D tetapi tetap melangsungkan jual beli tanpa ada persetujuan dari S selaku suami dari D. Dapat dikatakan perbuatan dari D dan SR dilakukan secara sengaja sehingga yang seharusnya membayar ganti kerugian adalah D dan SR.

## **2.2 TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERHADAP OBJEK HARTA BERSAMA YANG DIALIHKAN TANPA PERSETUJUAN PASANGAN SUAMI ISTRI SEBAGAIMANA PUTUSAN NOMOR 1/PDT.G/2019/PN KTB.**

Akibat hukum adanya harta bersama adalah jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan maka perbuatan tersebut batal demi hukum. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pada kasus antara S yang menikah dengan D sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Ktb.

Kasus tersebut bermula S memiliki sebidang tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milik nomor 00728 dan sebidang tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik nomor 00729 atas nama S yang juga belum dilakukan proses balik nama olehnya. Kemudian sekitar bulan maret 2016 S hendak menjual tanah dan bangunan kepada SR dengan DP Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tetapi karena D selaku istri dari S merasa keberatan dan akhirnya pembelian rumah tersebut gagal, sehingga S mengembalikan DP tersebut kepada SR namun sertipikat Nomor 00728 dan 00729 sudah berpindah tangan kepada SR. Kemudian terjadi perselisihan antara S dengan D tentang harta bersama salah satu objeknya yaitu sebidang tanah tersebut. Setelah terjadi putusan, S mengajukan eksekusi, tetapi tidak berhasil.

---

<sup>11</sup> Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Volume 35 Nomor 1 (Januari-Maret 2005), hlm. 43.



Pada tanggal 9 Mei 2017 petugas jurusita melakukan sita eksekusi dan tanpa sepengetahuan S, tanah dan bangunan S telah dialihkan kepemilikan haknya kepada RS selaku Tergugat I. Dalam proses pengalihan kepemilikan S sama sekali tidak hadir bahkan tidak mengetahui, padahal sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan harta bersama S dan D.

Perbuatan hukum Notaris/ PPAT Z tentunya termasuk dalam pelanggaran hukum, dikarenakan seharusnya Notaris/ PPAT Z bertindak hati-hati dan teliti, sehingga ketika adanya kekurangan administrasi seperti belum adanya persetujuan dari S selaku pemilik sah tanah, maka Notaris/ PPAT Z dapat menolak permohonan dari RS, D, dan SR untuk dibuatkan Akta Jual Beli Tanah. Namun dalam faktanya, Notaris/ PPAT Z justru membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 meskipun belum adanya persetujuan dari S selaku pemilik sah tanah.

Tindakan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Z tentunya berakibat hukum dikarenakan bertolak belakang dengan ketentuan yang diatur dalam KUHPer, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006), kewajiban PPAT sebelum, pada saat, dan setelah pembuatan akta jual beli, serta melanggar kode etik PPAT, yaitu:

1. Bertentangan dengan Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPer

Sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan maka perbuatan tersebut batal demi hukum, sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian, khususnya syarat obyektif yang menentukan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Z adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Tidak sah dan batal demi hukum atas Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 juga disebabkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Z termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer.

Pasal 1365 KUHPer menyatakan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dari istilah melawan tersebut. Sebaliknya kalau seseorang dengan sengaja tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain atau dengan lain perkataan bersikap pasif saja, bahkan enggan melakukan kerugian pada orang lain, maka

telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif daripada istilah melawan.<sup>12</sup>

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer tersebut, kaitan dengan kasus Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Z, maka unsur-unsur dari perbuatan Notaris/PPAT Z yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah:

a. Adanya perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan Notaris/PPAT Z yang membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018, namun karena tidak hati-hati dan kurang teliti, yaitu tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari pihak S selaku pemilik sah tanah. Hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena apa yang dipernyatakan tidak sesuai dengan bukti-bukti hukum yang ada.

Hal ini diperkuat dalam fakta persidangan bahwa Notaris/PPAT Z tidak pernah menghadiri persidangan, sehingga kesempatannya untuk melakukan penyangkalan dan pembelaan tidak dilakukannya. Selain daripada itu, adanya keterangan saksi GK menyatakan tanah yang disengketakan adalah milik S dan D yang dibangun selama dalam pernikahan S dan D dan belum dibagi sejak S dan D bercerai serta saat ini obyek sengketa tersebut dikuasai oleh D, kemudian keterangan saksi GK dipersidangan menerangkan bawah ia telah menjual tanah bersertifikat Hak Milik No. 00728 hanya kepada S pada tahun 2012 yang kemudian pada tahun 2016 S menjual tanah tersebut kepada SR dengan harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) yang pembayaran pertama diterima oleh S sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), namun akibat adanya perselisihan rumah tangga antara S dan D, sehingga D keberatan atas jual beli tersebut maka uang pembayaran pertama tadi dikembalikan oleh S kepada SR.

Menurut Penulis, dari fakta persidangan tersebut, maka alat bukti pengakuan dapat dibuktikan di pengadilan.

b. Adanya kerugian yang ditimbulkan;

Perbuatan Notaris/PPAT Z yang membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018, namun karena tidak hati-hati dan kurang teliti, yaitu tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari pihak S selaku pemilik sah tanah, menyebabkan kerugian bagi S selaku pemilik sah tanah berupa tidak dapat memanfaatkan tanahnya

c. Adanya kesalahan;

---

<sup>12</sup> MA. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 13.

Perbuatan Notaris/ PPAT Z yang membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018, namun karena tidak hati-hati dan kurang teliti, yaitu tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari pihak S selaku pemilik sah tanah merupakan kesalahan yang bertentangan dengan hukum.

d. Adanya hubungan antara kerugian dengan kesalahan;

Adanya kesalahan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Z yang membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018, namun karena tidak hati-hati dan kurang teliti, yaitu tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari pihak S selaku pemilik sah tanah, merupakan suatu perbuatan yang membawa kerugian bagi S selaku pemilik sah tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan kasus tersebut, majelis hakim telah memberikan putusan yang di antaranya adalah menyatakan bahwa perbuatan RS, D dan RS yang membalikkan nama pada SHM 00728 dan 00729 adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum RS dan D untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada S sebesar Rp110.000.000,00 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah).

Menurut Penulis, hak untuk menuntut ganti rugi dalam Pasal 1365 KUHPer tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum represif, karena gugatan ganti rugi tersebut akan diselesaikan pada pengadilan. Hak semacam ini pada dasarnya serupa dengan hak untuk mengajukan sengketa di pengadilan.

Munir Fuady berpendapat sebagai suatu gugatan perdata, maka tentu saja pihak yang mengajukan gugatan perdata, dalam hal ini pihak korban dari perbuatan melawan hukum, harus membuktikan banyak hal, termasuk membuktikan adanya kesalahan dari pelaku jika perbuatan melawan hukum tersebut merupakan kelalaian atau kesengajaan. Pembuktian ini seringkali tidak mudah untuk dilakukan. Tidak selalu mudah untuk mendatangkan saksi-saksi atau alat bukti lain untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut.<sup>13</sup>

Wirjono Prodjodikoro menyebut istilah perbuatan melawan hukum dengan istilah melanggar hukum. Istilah perbuatan melanggar hukum pada umumnya adalah sangat luas artinya, yaitu kalau perkataan "hukum" dipakai dalam arti yang seluas-luasnya dan hal perbuatan hukum dipandang dari segala sudut.<sup>14</sup>

Tanggung jawab PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaian dalam membuat akta jual beli yang menyimpang syarat formil dan materiil tidak hanya dipertanggungjawabkan secara perdata tetapi juga secara administratif. Perbuatan PPAT yang menyebabkan akta jual beli menjadi cacat hukum dan merugikan orang lain maka

---

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Cet. 5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 99.

<sup>14</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Madju, 2000), hlm. 1.

PPAT dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.<sup>15</sup> Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/ PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan ukuran sifat pelanggaran serta akibat hukum yang ditimbulkan atas perbuatannya tersebut.<sup>16</sup>

2. Melakukan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (4) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 ayat (4) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, maka penulis berpendapat bahwa PPAT Z telah melakukan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (4) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yaitu:

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan perbuatan membuat akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- d. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

Alasan penulis berpendapat bahwa Notaris/ PPAT Z melakukan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (4) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 karena PPAT melakukan pelanggaran yaitu dengan tidak mengikutsertakan atau meminta persetujuan dari S selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut. Seperti yang diketahui dalam hal sebuah tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama akan dijual, PPAT wajib untuk lebih teliti karena dalam tanah dan bangunan tersebut terdapat 2 (dua) hak yang sama sehingga tidak boleh merugikan salah satu pihak. PPAT juga harus memperhatikan kedudukan bertindak dari kliennya, apakah memiliki kewenangan seutuhnya untuk mengalihkan kepemilikan dari tanah dan bangunan tersebut atau memang diperlukan persetujuan dari pasangan. PPAT Z juga tidak mengikutsertakan GK, dalam kenyataannya sertipikat hak milik nomor 00728 masih atas nama GK sehingga seandainya dilakukan jual beli terhadap hak milik tersebut GK wajib turut hadir dalam pembuatan akta jual beli tersebut tetapi menurut keterangan GK dalam persidangan, ia tidak pernah hadir dalam kegiatan jual beli yang dilakukan oleh D. Sehingga dapat dikatakan PPAT membuat akta terhadap orang yang sebenarnya tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. PPAT yang mengetahui secara terang perbuatan menyimpang dari kliennya mengakibatkan akta jual beli mengandung kepalsuan materil karena apa yang dimuat dalam akta jual beli tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya terjadi.

---

<sup>15</sup> Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Lex Renaissance* Volume 3 Nomor 1 (3 Januari 2018), hlm. 196.

<sup>16</sup> Windi Astriana, "Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)," *Indonesian Notary* Volume 2 Nomor 1 (Maret 2020), hlm. 739.

Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Z dapat membuatnya diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Perkabam Nomor 1 Tahun 2006, karena:

- a. “melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. melanggar kode etik profesi.”
3. Bertentangan dengan Pasal 34 Perkabam Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur tentang pengangkatan sumpah jabatan PPAT.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka secara umum, PPAT wajib menjalankan seluruh ketentuan undang-undang berkaitan dengan jabatannya, yaitu dalam hal membuat akta autentik harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berfikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum dan fenomena sosial yang muncul, sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat. Keberanian yang dimaksud adalah keberanian untuk melakukan perbuatan hukum yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui akta yang dibuatnya dan menolak dengan tegas pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum, moral dan etika.

Perbuatan PPAT Z tidak mencerminkan janji yang telah diucapkan yaitu pertama, dengan tidak menaati peraturan perundang-undangan, kedua bersikap jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Jabatan PPAT adalah jabatan kepercayaan, sehingga dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT harus selalu bersikap bertanggung jawab karena ada kepentingan orang lain yang dipertaruhkan. Dalam perbuatan jual beli harta bersama, PPAT harus mendapatkan data yang benar dengan cara memeriksa semua dokumen dalam bentuk aslinya oleh karena itu ketelitian PPAT yang sangat dibutuhkan dalam memeriksa data-data terkait penjualan harta bersama tersebut. Peran PPAT tidak hanya memeriksa semua dokumen ataupun data yang diperlukan tetapi juga memperoleh data dari informasi klien, sehingga PPAT harus cermat dalam memeriksa antara data fisik dan pengakuan dari klien yang kemudian dianalisa dan disinkronisasi apakah adanya perbuatan melawan hukum yang hendak dilakukan.

Dalam kasus penelitian ini, PPAT Z berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Perkabam Nomor 1 Tahun 2006, 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.

PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN, yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di

Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Dalam pasal ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, namun tidak menyebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa yang menjadi tugas PPAT dalam pendaftaran tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.

Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, 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 adalah sebagai berikut:
  - a. Jual-beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.”

Pasal 2 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 menentukan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

(*Bijhouding* atau *Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan hal tersebut, maka begitu pentingnya kedudukan PPAT sebagai bagian dari terciptanya kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Namun demikian, dalam kasus penelitian ini, PPAT Z tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya.

Perbuatan hukum PPAT Z yang membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018 tentunya bertentangan dengan sumpah jabatan PPAT yang telah pegangnya, yang secara sengaja dan penuh kesadaran membuat Akta Jual Beli Nomor 332/2018 tanggal 2 Mei 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 333/2018 tanggal 2 Mei 2018, yang seharusnya permohonan tersebut ditolak oleh Notaris/ PPAT Z, dikarenakan bertentangan dengan hukum yang berlaku terkait dengan larangan menjual atau mengalihkan harta bersama tanpa adanya persetujuan dari pihak suami dan istri.

#### 4. Melanggar kewajiban PPAT sebelum, dan pada saat pembuatan akta jual beli

Dalam menjalankan tugas sebagai PPAT harus memperhatikan dan memahami betul segala kewajiban yang harus dilakukan PPAT guna mencegah adanya pelanggaran hukum dalam pembuatan akta jual beli. Dalam hal ini PPAT Z telah melanggar kewajibannya sebagai PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli pada saat sebelum dan saat pembuatan akta. Berikut kewajiban PPAT sebelum, pada saat, dan setelah pembuatan akta jual beli:

Kewajiban PPAT sebelum, pada saat, dan sesudah pembuatan akta jual beli:

##### a. Sebelum pembuatan akta jual beli:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima berkas-berkas dari pihak penjual dan pembeli.
- 2) Memeriksa kesesuaian dan keaslian sertifikat pada Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli.<sup>17</sup>
- 3) Meminta kepada pembeli untuk membuat surat pernyataan bahwa dengan jual beli ini:<sup>18</sup>
  - a) Tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum penguasaan tanah;
  - b) Bila melebihi batas maksimum penguasaan tanah maka selisihnya menjadi objek landreform;
  - c) Bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataannya tidak benar dan menjelaskan maksud dan isi pernyataan tersebut.

---

<sup>17</sup> Indonesia, Menteri Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, (selanjutnya PMNA 3 Th. 1997), Nomor PM 3 Tahun 1997, Ps. 97 ayat (1).

<sup>18</sup> *Ibid.*, Ps 99 ayat (1) dan ayat (2).

- 4) Meminta penjual membuat pernyataan bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa, jika objek jual beli sedang dalam sengketa maka PPAT wajib menolak untuk melakukan pembuatan akta jual beli.<sup>19</sup>
- 5) Meminta bukti pelunasan PBB, BPHTB, dan PPh.
- 6) Membicarakan rencana isi akta jual beli.

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah peran PPAT adalah ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan membuat akta jual beli, sebelum membuat akta jual beli terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah, kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kewajiban PPAT Z yang dilalaikan dalam proses sebelum pembuatan akta adalah yang pertama pada saat setelah meminta berkas-berkas dari pihak penjual dan pembeli. Setelah menerima berkas-berkas tersebut seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta jual beli karena dalam sertipikat hak milik nomor 00728 masih beratas nama GK, karena setelah dilakukan jual beli antara S dan GK, S belum melakukan balik nama atas sertipikat hak milik tersebut. Pada saat pembuatan akta jual beli GK sama sekali tidak ikut hadir bahkan GK tidak mengetahui akan dilakukan jual beli tersebut. Sehingga disini terbukti bahwa PPAT Z telah lalai dan tidak berhati-hati dalam menjalankan jabatannya. Sesuai peraturan yang berlaku, dalam mengalihkan hak atas tanah nama sebagaimana tercantum dalam sertipikat harus turut hadir dalam pembuatan akta jual beli. Sehingga dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT, seharusnya PPAT Z meminta GK untuk turut hadir dalam pembuatan akta jual beli tersebut.

Kewajiban PPAT Z yang dilalaikan yang kedua adalah pada saat memeriksa kesesuaian dan keaslian sertipikat pada Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Karena pada saat itu PPAT Z pasti mengetahui bahwa sertipikat hak milik nomor 00728 atas nama GK, dan pada proses jual beli GK tidak turut hadir sehingga pada saat itu seharusnya PPAT tidak lagi melanjutkan proses jual beli dan meminta para pihak untuk turut menghadirkan GK jika tetap ingin melanjutkan proses jual beli.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata " sesuai atau menurut keterangan para pihak"

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, Ps. 100.



kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari dengan data formil.

b. Pada saat pembuatan akta jual beli:

- 1) Memastikan para pihak yang hadir adalah orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan jual beli tanah.<sup>20</sup>
- 2) Membuat akta jual beli dengan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi.<sup>21</sup>
- 3) Membacakan akta, menjelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta jual beli, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan.<sup>22</sup>
- 4) Membuat akta jual beli sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan pada kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Kepada para pihak diberikan Salinan akta jual beli.<sup>23</sup>

Kewajiban PPAT yang dilalaikan dalam proses saat pembuatan akta adalah memastikan pihak yang hadir adalah orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan jual beli tanah. Pada proses ini, PPAT Z pasti telah mengetahui bahwa sertipikat hak milik nomor 00728 adalah atas nama GK karena dalam akta jual beli disebutkan sertipikat 00728 adalah atas nama GK, sehingga seharusnya pada saat itu PPAT Z meminta GK untuk turut hadir dalam pembuatan akta jual beli dan jika GK tidak hadir seharusnya PPAT berani memutuskan bahwa jual beli tidak dapat dilanjutkan karena bertentangan dengan peraturan dan juga melanggar sumpah jabatan yang telah PPAT sebutkan, tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh PPAT sehingga jual beli tersebut tetap dilanjutkan tanpa hadirnya GK.

c. Sesudah pembuatan akta jual beli:

- 1) Menyampaikan akta jual beli dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan, maksimal 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta jual beli.<sup>24</sup>
- 2) Untuk keperluan pendaftaran, PPAT wajib membuat surat pengantar akta untuk setiap akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>25</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, Ps. 101 ayat (1).

<sup>21</sup> *Ibid.*, Ps. 101 ayat (2)

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Indonesia, Menteri Agraria, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomot 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, (selanjutnya PERMEN ATR 7 Th. 2019), No PM 7 Tahun 2019, Ps. 102 ayat (1).

<sup>24</sup> PMNA 3 Th. 1997, Ps. 103 ayat (3).

<sup>25</sup> PERMEN ATR 7 Th. 2019, Ps. 102A ayat (1).

- 3) Memberitahukan kepada pembeli bahwa pendaftaran sudah dilakukan dengan menyerahkan tanda terima dari Kantor Pertanahan.<sup>26</sup>
- 4) Mengurus penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak.<sup>27</sup>
- 5) Mengisi buku daftar PPAT.<sup>28</sup>
- 6) PPAT mengirim laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat, diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.<sup>29</sup>

Kewajiban PPAT sebagaimana dijelaskan diatas, membuktikan bahwa dalam menjalankan tugasnya PPAT Z telah lalai karena melanggar ataupun tidak melakukan penolakan dalam pembuatan akta jual beli. Dalam membuat akta jual beli harus mengutamakan prinsip kehati-hatian, karena hal ini berkenaan dengan perpindahan hak. Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan dalam hal perbuatan hukum mengenai harta bersama, karena terdapat hak dari pihak lain yang melekat dalam objek harta bersama. Kehati-hatian berarti harus lebih teliti dalam pemeriksaan berkas, pembuatan akta jual beli, dan menentukan kedudukan bertindak dari pihak yang hendak melakukan akta jual beli.

5. Melanggar kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 3 kode etik PPAT.

Dalam kasus ini PPAT Z melanggar kode etik PPAT yang mengatur bahwa PPAT wajib untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Karena PPAT Z tidak mencerminkan sikap bertanggung jawab yaitu melaksanakan tugasnya dengan tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian sehingga menyebabkan kerugian terhadap pihak lain. Kode etik PPAT bukanlah hukum, namun kode etik PPAT bersifat mengatur nilai dan norma sebagai tolak ukur PPAT dalam menjalankan profesionalitasnya sebagai PPAT untuk dapat bekerja menjadi profesional hukum dalam menjalankan profesinya sebagai wujud tanggung jawab dan keadilan. Yang termasuk dalam kehati-hatian adalah dalam menjalankan tugasnya PPAT wajib untuk berkepribadian baik, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Dengan menjunjung tinggi prinsip tersebut PPAT diharapkan lebih teliti dan berhati-hati dalam menjalankan tugasnya mengingat PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN sehingga diharapkan bisa memberikan data yang sah dan tidak melanggar hukum, kesusialaan, dan kepatutan.

PPAT yang menjalankan tugas dan kewenangannya dalam membuat akta, ada kalanya membuat kesalahan baik secara materiil maupun formil yang dilakukan secara sengaja maupun tidak disengaja. Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT berpotensi terjadinya perbuatan melawan hukum baik dalam ruang lingkup administasi, pidana,

---

<sup>26</sup> PMNA 3 Th. 1997, Ps. 103 ayat (5).

<sup>27</sup> *Ibid.*, Ps. 103 ayat (6).

<sup>28</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (selanjutnya PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006), Nomor 1 Tahun 2006, Ps. 56 ayat (1) dan ayat (2).

<sup>29</sup> *Ibid.*, Ps. 62 ayat (1).

ataupun perdata. Kesalahan yang dilakukan PPAT berdampak pada PPAT yang bersangkutan serta berdampak pada akta.<sup>30</sup>

Hal-hal demikian di atas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Kode Etik PPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 8 Kode Etik PPAT, Majelis Kehormatan Daerah dapat mencari fakta pelanggaran atas prakarsa sendiri atau setelah menerima pengaduan secara tertulis dari seseorang anggota perkumpulan atau orang lain dengan bukti-bukti yang meyakinkan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap kode etik. Setelah menemukan fakta-fakta pelanggaran kode etik atau setelah menerima pengaduan, wajib memanggil anggota yang bersangkutan untuk memastikan apakah betul telah terjadi pelanggaran dan memberikan kesempatan kepadanya untuk memberikan penjelasan dan pembelaan.

Dari pertemuan tersebut dibuat risalah yang ditandatangani oleh anggota yang bersangkutan dan ketua serta seorang anggota Majelis Kehormatan Daerah. Majelis Kehormatan Daerah diwajibkan untuk memberikan keputusan dalam waktu tiga puluh hari setelah pengaduan diajukan. Bagi PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik, Dewan Kehormatan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran tersebut dan dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya, sanksi yang dikenakan terhadap anggota Ikatan PPAT diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 9 angka 1 Kode Etik PPAT, mengatur bahwa apabila ada anggota yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Majelis Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Cabang ataupun pihak lain kepada Majelis Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam waktu tujuh (7) hari Majelis Kehormatan Daerah wajib segera mengambil tindakan dengan mengadakan sidang Majelis Kehormatan Daerah untuk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.

Apabila menurut hasil sidang Majelis Kehormatan Daerah ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran kode etik, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal sidang tersebut, Majelis Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi, untuk keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri. Majelis Kehormatan Daerah baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti ada tidaknya pelanggaran kode etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti), setelah mendengar keterangannya dan pembelaan diri dari anggota yang bersangkutan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah.

---

<sup>30</sup> Yeane Marlina Siregar, "Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/ PPAT (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.DPS Tahun 2018)," *Indonesian Notary* Volume 2 Nomor 1 (Maret 2020), hlm. 173-174.

### 3 PENUTUP

#### 3.1 SIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya terhadap permasalahan yang diangkat, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pengalihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli antara S dan D atas objek harta bersama yang dibuat oleh PPAT adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya akta jual beli. Sedangkan hak dari pembeli yang beritikad baik yaitu RS selaku pembeli harus dilindungi oleh hukum, sehingga seharusnya yang mengganti kerugian materiil kepada S adalah SR dan D.

Tanah dan bangunan tersebut telah dialihkan kepemilikannya melalui akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Z. Penjualan tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan harus berdasarkan persetujuan bersama, tetapi dalam penjualan tersebut tidak ada persetujuan dari S. Dalam melakukan pengalihan tersebut D, SR dan Notaris/PPAT Z telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang diderita oleh S dan mengalihkan harta bersama tanpa persetujuan, bahkan sepengetahuan dari pasangan, sehingga akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Z seharusnya dapat dibatalkan, tetapi dalam pokok gugatan S tidak memintakan pembatalan atas akta jual beli tersebut sehingga hakim tidak memutuskan bahwa akta jual beli tersebut batal demi hukum karena hakim tidak bisa memutuskan lebih dari apa yang dimintakan oleh S.

- b. PPAT Z yang melakukan pengalihan hak atas tanah yang merupakan objek harta bersama tanpa memintakan persetujuan dari pasangan harus mempertanggungjawabkan secara perdata maupun administratif. Karena PPAT Z dinilai tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian, sehingga PPAT Z lalai dalam pembuatan akta jual beli tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 AYAT (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta tanah yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN sehingga dalam melaksanakan tugasnya PPAT wajib mengedepankan prinsip kehati-hatian guna mencegah pelanggaran hukum dalam pembuatan akta jual beli tersebut. Pertanggungjawaban PPAT secara administratif yaitu dapat dihentikan secara tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat, sedangkan tanggung jawab atas pelanggaran terhadap kode etik dapat diberikan sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan IPPAT, pemecatan dari keanggotaan IPPAT, bahkan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

#### 3.2 SARAN

Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya terhadap permasalahan yang diangkat, penulis memberikan saran sebagai berikut:

- a. Bagi pasangan yang hendak melangsungkan perkawinan, disarankan untuk membuat perjanjian perkawinan. Mungkin perjanjian perkawinan masih tabu dalam masyarakat Indonesia karena seakan-akan sudah memikirkan kemungkinan jika suatu waktu terjadi perceraian, tetapi dalam kasus ini terdapat pelajaran bahwa dengan tidak adanya

perjanjian perkawinan membuat harta dari suami dan istri menjadi campur sehingga jika terjadi perceraian seluruh harta selama perkawinan dibagi 2 kepada suami istri dan jika salah satu mengalihkan hak atas tanah yang menjadi milik bersama tanpa persetujuan pasangan maka akan ada pihak yang dirugikan. Jika membuat perjanjian perkawinan, resiko mengenai sengketa harta akan semakin kecil karena dengan membuat perjanjian perkawinan, harta yang dimiliki oleh suami dan istri tetaplah milik mereka masing-masing dan tidak dapat diganggu gugat oleh pasangannya. Perjanjian perkawinan yang dibuat oleh pasangan harus pula didaftarkan agar perjanjian perkawinan mengikat kepada pasangan suami istri dan pihak ketiga, jika perjanjian perkawinan tidak didaftarkan maka dalam perkawinan tersebut dianggap tidak membuat perjanjian kawin dan menyebabkan campur harta dari pihak suami dan istri.

- b. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT, bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik, serta bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. PPAT menjalankan tugasnya sebagaimana disebutkan sebelumnya, diharapkan tidak lalai dalam pembuatan akta karena PPAT memiliki peran penting dalam melakukan jual beli sehingga PPAT harus selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian agar menghindari perbuatan yang sekiranya dapat melanggar hukum.

## Daftar Pustaka

### A. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

\_\_\_\_\_. Menteri Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Nomor PM 3 Tahun 1997.

\_\_\_\_\_. Menteri Agraria. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. No PM 7 Tahun 2019.

### B. Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Penerbit Alumni, 1994.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Cet. 5. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

Djojodirdjo, M. A Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Fristikawati, Yanti. *Metode Penulisan dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Unika Atma Jaya, 2010.

Mamudji, Sri, *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Marpaung, Leden. *Kejahatan Terhadap Kesusilaan dan Masalah Prevensinya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Madju, 2000.
- Satrio, J. *Hukum Harta Perkawinan*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya, 2001.
- Sembiring, Rosnidar. *Hukum Keluarga (Harta-Harta Benda dalam Perkawinan)*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Siyoto, Sandu dan M. Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R&D*. Bandung: Alfa Beta, 2015.

### C. Artikel/ Majalah/ Laporan Penelitian

- Aditama, Purna Noor. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.” *Lex Renaissance* Volume 3 Nomor 1 (3 Januari 2018). Hlm. 189-205.
- Astriana, Windi. “Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG).” *Indonesian Notary* Volume 2 Nomor 1 (Maret 2020). Hlm. 735-758.
- Manan, Abdul. “Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama,” *Jurnal Mimbar Hukum, al-Hikmah & DITBINBAPERA* Volume 12 Nomor 2 (Desember 2007). Hlm. 1-27.
- Hutagalung, Arie S. dan Suparjo Sujadi. “Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Volume 35 Nomor 1 (Januari-Maret 2005). Hlm. 27-47.
- Siregar, Yeane Marlina. “Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/ PPAT (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.DPS Tahun 2018).” *Indonesian Notary* Volume 2 Nomor 1 (Maret 2020). Hlm. 168-187.

### D. Harian/Internet

- Mahkamah Agung Republik Indonesia. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>. diakses 5 Februari 2020.